

# ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti ZFP Panský rybník s.r.o.

**ZFP**  
**GROU****P**  
Finance I.

# OBSAH

DEFINICE PRODUKTU A ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU .....	3
STRUČNÝ POPIS PRODUKTU .....	4
POPIS PROJEKTU .....	5
POLOHA A JEJÍ CHARAKTERISTIKA .....	6
FINANČNÍ PLÁN .....	12
ANALÝZA KUPOVANÝCH POZEMKŮ .....	13
SOUČASNÝ VLASTNÍK NEMOVITOSTI .....	19
SROVNÁNÍ PRODEJNÍCH CEN OBDOBŇNÝCH APARTMÁNŮ .....	20
VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ .....	23
PŘÍLOHY .....	25
CONTROLLING A ANALÝZA RIZIK .....	28
DISCLAIMER .....	28

## DEFINICE PRODUKTU

**ZFP Panský rybník s.r.o.** (IČO: 276 88 879) je společnost vlastněná českým kapitálem, společností ZFP GROUP Real Estate s.r.o. (IČO: 096 99 953) patřící do skupiny ZFP GROUP, a.s. (IČO: 293 60 951). Celkově má ZFP GROUP, a.s. více než 90 akcionářů. **Jednateli společnosti ZFP Panský rybník s.r.o. jsou pánové Josef Smolař a Jan Šustáček.**

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o. (IČO: 051 39 546), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP Panský rybník s.r.o. a ZFP Finance I., s.r.o. Investor tedy participuje na úvěrové smlouvě a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

**Účelem úvěru společnosti ZFP Panský rybník s.r.o. je nákup obchodního podílu ve výši 100 % ve společnosti INTERTRAMP spedition & transport s.r.o.** (IČO: 264 50 593), se sídlem Domažlická 1179/138, Skvrňany, 318 00 Plzeň, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 29788, zaplacení finančních nákladů a nákladů spojených s úvěrem poskytnutým od ZFP Finance I., s.r.o. Výše zmíněná společnost (INTERTRAMP spedition & transport s.r.o.) je vlastníkem pozemků, se kterými ZFP Panský rybník s.r.o. počítá ve svém developerském záměru. Ten spočívá ve výstavbě 12 apartmánů a recepce.

**Výše úvěru je sjednána na 20.000.000 Kč.**

Úvěr je možné čerpat pouze za předpokladu splnění všech podmínek dle úvěrové smlouvy. V případě nesplnění všech podmínek je úvěrující oprávněn zastavit čerpání úvěru. Úvěr bude čerpán jednorázově, a to až do výše maximální výše úvěru a nelze ho čerpat opakovaně.

## ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU:

- **Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. bude zřízeno ručení za celý úvěr ze strany ZFP s.r.o.** (IČO: 607 45 347).
- **Splátky úroků jsou nastaveny 1x ročně**, a to nejpozději ke datům: 31. 8. 2024, 31. 8. 2025, 31. 8. 2026 a 30. 10. 2027.
- **Splatnost úvěru je 30. 10. 2027.**



Zdroj: Google Maps

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
<b>Forma:</b> Participace	
<b>Výnos pro participanta / začátek úročení:</b> 6,5 % p.a. / začátek úročení od 1. dne (včetně) následujícího měsíce po načerpání finančních prostředků Úvěrovaným	
<b>Výše úvěru:</b> 20.000.000 Kč	
<b>Smluvní strany:</b> <b>Úvěrující:</b> ZFP Finance I., s.r.o. <b>Úvěrovaný:</b> ZFP Panský rybník s.r.o.	
<b>Období participace:</b> od 24. 7. 2023 do 30. 8. 2023	
<b>Možnost předčasného splacení úvěru:</b> Ano, kdykoliv, a to částečně i celkově, ale se souhlasem ZFP Finance I., s.r.o.	
<b>Účel:</b> Nákup obchodního podílu ve výši 100 % ve společnosti INTERTRAMP spedition & transport s.r.o., (IČO: 264 50 593), zaplacení finančních nákladů a nákladů spojených s úvěrem poskytnutým od Úvěrujícího.	
<b>Typ úročení:</b> Jednoduché	
<b>Minimální výše participace:</b> 10 000 Kč	<b>Maximální výše participace:</b> 4 999 999 Kč
<b>Splatnost:</b> 30. 10. 2027	

Zdroj: vlastní zpracování dat

## POPIS PROJEKTU

### Výchozí předpoklady pro úspěšný rentabilní projekt:

Účelem úvěru společnosti ZFP Panský rybník s.r.o. je nákup obchodního podílu ve výši 100 % ve společnosti INTERTRAMP spedition & transport s.r.o. (IČO: 264 50 593). Developerským záměrem společnosti ZFP Panský rybník s.r.o. je výstavba 12 apartmánů a recepcí. Jedná se o apartmány o velikosti cca 80 m<sup>2</sup>.

Výhodu projektu představuje skutečnost, že již dříve byla na pozemku v provozu husí farma, a z tohoto důvodu lze na pozemku původní farmy započít stavbu.

Na pozemku se nachází trafostanice, která bude za podmínek určených vlastníkem sítě zásobovat lokalitu elektrickou energií. K zásobování vodou bude vybudována (případně obnovena) studna. Odpadní vody budou řešeny předčištěním a vsakováním.

### Fáze projektu:

**1) červenec - srpen 2023** - nákup obchodního podílu ve výši 100 % ve společnosti INTERTRAMP spedition & transport s.r.o.

**2) do 31. 12. 2024** - pořízení projektové dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení, včetně inženýrské činnosti a získání stavebního povolení. Plánovaná částka nákladů je 2.000.000 Kč.

**3) leden 2025** - realizace projektu.

Při zahájení stavebních prací se počítá i s následujícími zdroji financování:

A) Přijaté zálohy od klientů ve výši 20.000.000 Kč

B) Bankovní úvěr ve výši 20.000.000 Kč

O co méně se získá od klientů před uzavřením úvěrové smlouvy, o to více bude zapotřebí zafinancovat bankou. Tato skutečnost může snížit zisk projektu.

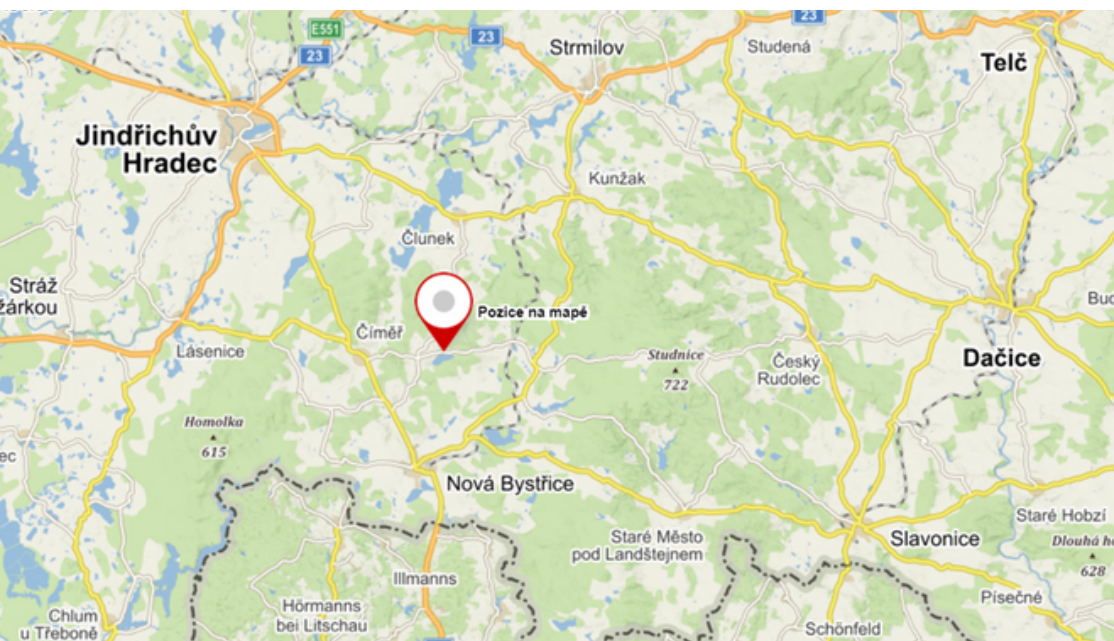
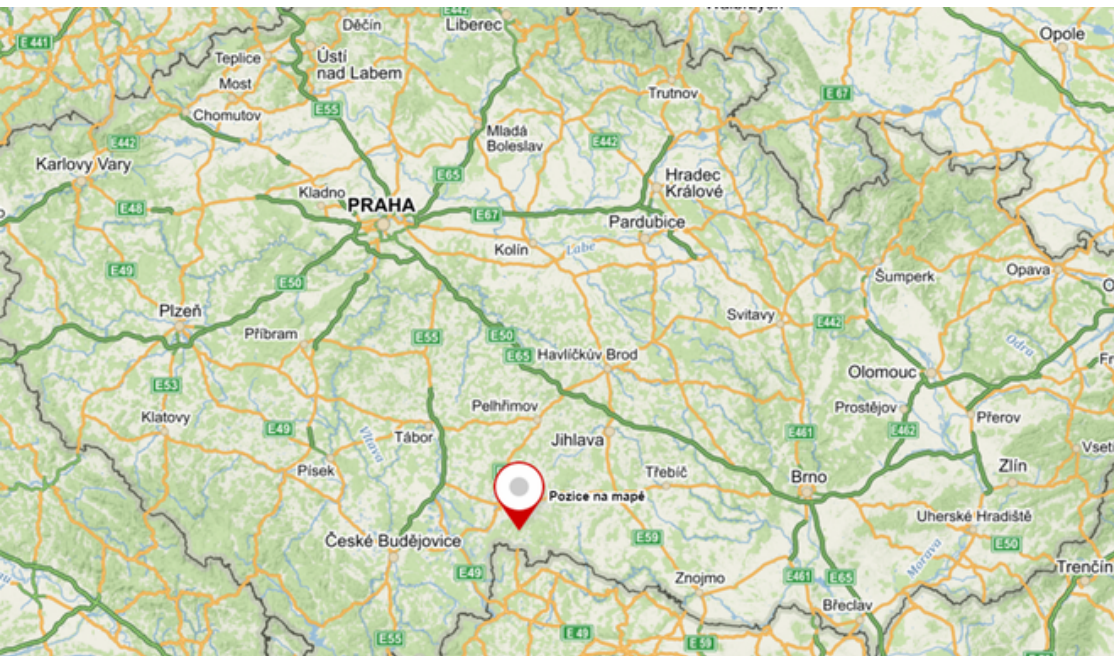
**4) do 31. 12. 2026** - kolaudace

Předpokládaný zisk projektu při kalkulaci prodejní ceny 130.075 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH je 10.995.166 Kč před zdaněním. Významný vliv na ziskovost bude mít míra cizího financování.



# POLOHA A JEJÍ CHARAKTERISTIKA

V rámci ČR - Jihočeský kraj, okres Jindřichův Hradec:



Zdroj: 2x Mapy.cz

## Obec Dobrá Voda:

Malá vesnice, která leží v katastrálním území Dobrá Voda u Čiměře o rozloze 6,14 km<sup>2</sup>, v okrese Jindřichův Hradec, ve východním výběžku Jihočeského kraje. První historická písemná zmínka o obci je datována již do roku 1381. Obec se nachází nedaleko rakouských hranic v přírodním parku Česká Kanada, cca 12 km jihovýchodně od Jindřichova Hradce.

Zamýšlená nemovitost se nachází na břehu **Dolního panského rybníku** (vlastník rybníku: Zajíčová Lenka, Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2) – rozloha 26,14 ha.

Rybník se nachází v malebném údolí mezi pastvinami a lesy. Od obce Dobrá Voda je lokalita vzdálená cca 1 km, od obce Čiměř cca 3,5 km a od Jindřichova Hradce 14,5 km. Jedná se o **chovný rybník**, který spravuje Rybářství Kardašova Řečice s.r.o. Pozemky se nachází v lokalitě určené územním plánem jako území RH L3.3 - plochy pro hromadnou rekreaci určená k přestavbě (nyní je aktualizace ÚP, kde omezení na 100 lůžek není – původně bylo).

Viz také <https://www.trebonsko-rybniky.cz/cimer/pansky-dolni/6/490/>

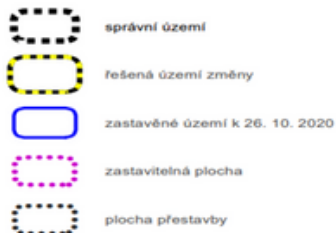
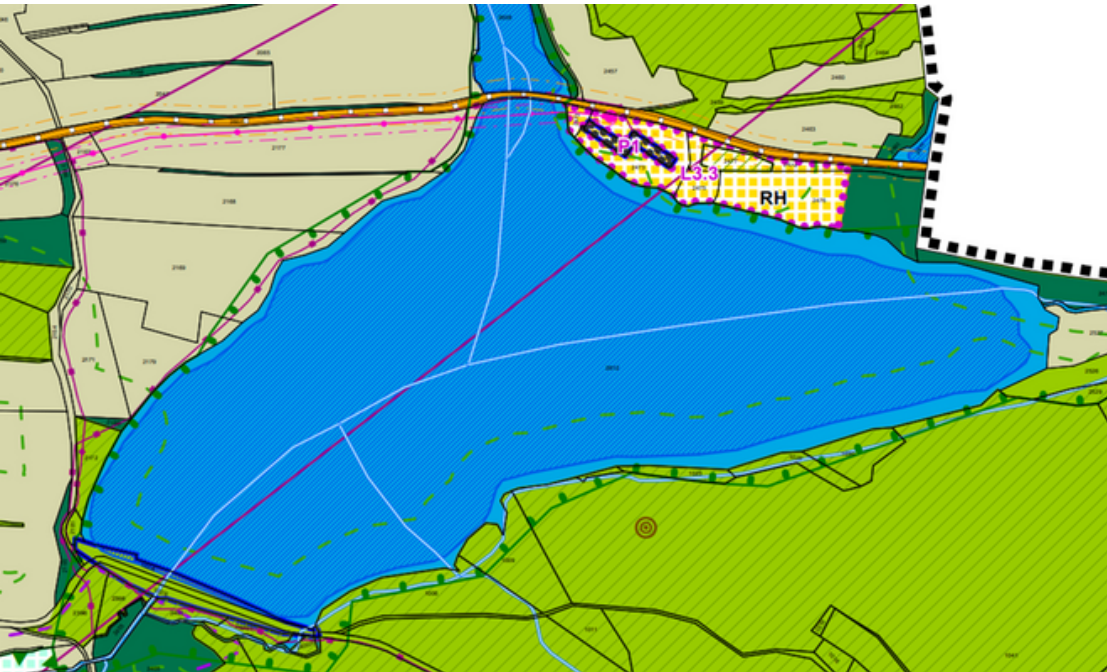


Zdroj: MAS Třeboňsko



## Územní plán:

[https://www.obeccimer.cz/modules/file\\_storage/download.php?file=4423b4bc%7C13&inline=1](https://www.obeccimer.cz/modules/file_storage/download.php?file=4423b4bc%7C13&inline=1)



plochy stabilizované	plochy změn	
		SO plochy smíšené obytné
		SO-v plochy smíšené obytné venkovské
		RH plochy rekreace hromadné
		RI plochy rekreace individuální
		RI-z plochy rekreace individuální - zahrádky
		RS plochy rekreace - sport

Zdroj: web obce Číměř

## Textová část územního plánu:

[https://www.obeccimer.cz/modules/file\\_storage/download.php?file=25b7fce3%7C14&inline=1](https://www.obeccimer.cz/modules/file_storage/download.php?file=25b7fce3%7C14&inline=1)

L3.2.a	SO-v	DOBRA VODA	venkovské	
L3.2.b	SO-v	DOBRA VODA	plochy smíř.obytné venkovské	
L3.3	RH	DOBRA VODA	plochy rekreace hromadná	plochu prověřit územní studií
L3.4	RS	DOBRA VODA	plochy rekreace-sport	
L3.5	V-f	DOBRA VODA	plocha pro výrobu-farma plocha pro	

**L3.3 – RH:** Plocha pro hromadnou rekreaci. Plocha po zaniklém areálu zemědělské výroby na břehu rybníka, určená k přestavbě na rekreační zařízení hromadného charakteru. ~~Kapacita omezena na max. 100 lůžek z důvodu ochrany přírody a krajinného rázu.~~ Přístupné ze stávající komunikace. Plocha bude prověřena územní studií.

### Plochy přestavby

Plocha přestavby P1 je navržena v Dobré Vodě. Jedná se o přestavbu plochy zemědělského areálu pro rekreační účel – funkce rekreace hromadná.

## LV Dolního panského rybníku:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zajícová Lenka, Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 12000 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná značka geodetického bodu

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

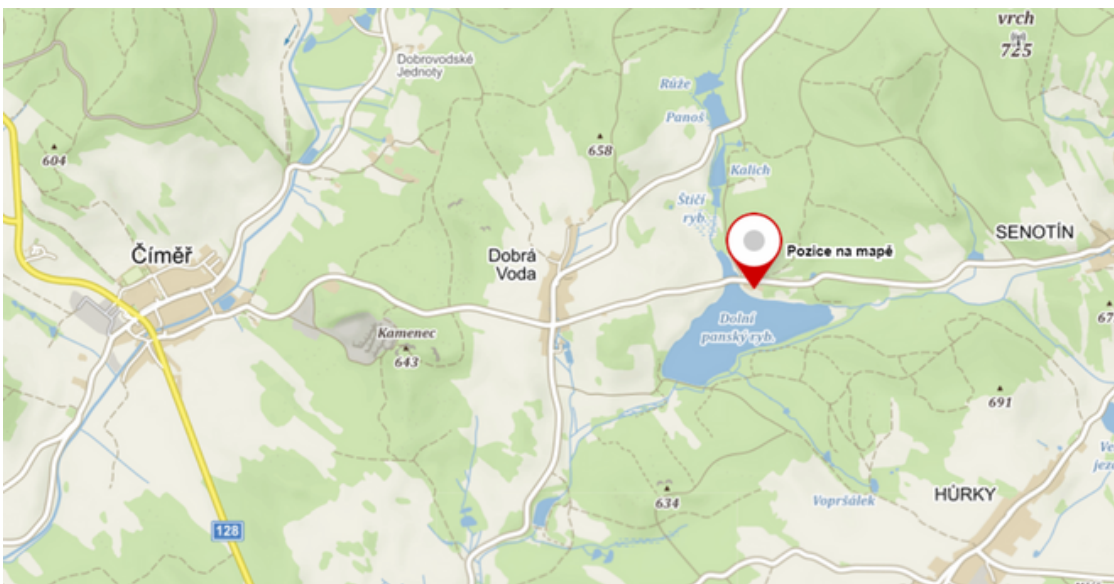
Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

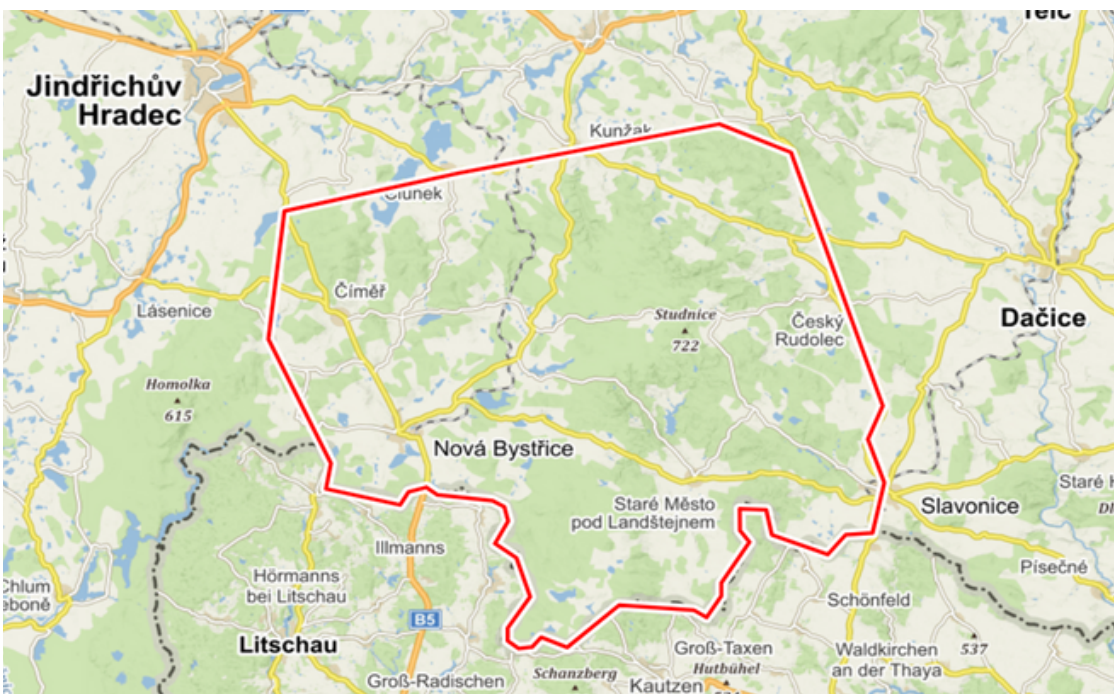
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.
--

Zdroj: vlastní zpracování dat

## Poloha pozemku, na kterém má být realizován projekt:



## Česká Kanada na mapě:



Zdroj: 2x Mapy.cz

## O České Kanadě:

Česká krajinná oblast a turistická destinace, která se rozkládá na pomezí jižních Čech a západní Moravy při jejich trojmezí s Dolními Rakousy, zhruba mezi Slavonicemi, Novou Bystřicí a Kunžakem. Administrativně leží celá v okrese Jindřichův Hradec ve východním výběžku Jihočeského kraje, z fyzicko-geografického hlediska je částí Javořické vrchoviny.

Roku 1994 byl na jejím území vyhlášen Přírodní park Česká Kanada (283 km<sup>2</sup>), na nějž přímo navazují další přírodní parky Homolka-Vojířov (na západě) a Javořická vrchovina (na severovýchodě).

Symbolem a dominantou oblasti je rozsáhlá zřícenina hradu Landštejn. Popularitě se těší také renesanční historické centrum města Slavonice a přilehlé muzeum československého opevnění, ruiny zaniklé středověké vesnice Pfaffenschlag, keramikou proslulá osada Maříž, skaliska a balvany v lesích okolo Valtínova, úzkokolejná dráha do Nové Bystřice, pomník fiktivního českého génia Járy Cimrmana u vsi Kaproun a další místní přírodní a historické zajímavosti.

Oblast se nachází na jihozápadním okraji Českomoravské vrchoviny a do velké míry se kryje s Javořickou vrchovinou (ovšem bez samotné Javořice). Nachází se převážně v nadmořské výšce 500–700 metrů, řadou vrcholů tuto výšku přesahuje – nejvýše Vysoký kámen (738 m) poblíž Kaprouna, dále Kunějovský vrch (724 m), Studnice (722 m), Větrov (713 m) a další. Poblíž česko-moravsko-rakouského trojmezí se nachází vrch Čihadlo (700 m).

Hydrologicky leží oblast na hlavním evropském rozvodí mezi úmořím Severního (povodí Labe) a Černého moře (Dunaj), pramení zde řada potoků, které se roztékají do všech světových stran. Západní část odvodňuje Koštěnický potok, střední část převážně Dračice, nejjižnější okraj Romavský potok, sever spadá do povodí Hamerského potoka (přítok Nežárky), vše na povodí Lužnice. Z východní části sbírá vody Bolíkovský potok (do Moravské Dyje) a z jihovýchodu Slavonický potok a Pstruhovec (do Rakouské Dyje).

V oblasti se nachází množství malých i větších vodních ploch, mezi největší patří rybníky Osika, Walden, Dolní Panský rybník nebo vodní nádrž Landštejn. Na severozápadním okraji se prostírá velký Kačležský rybník.

Zdroj: [https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99%C3%ADrodn%C3%AD\\_park\\_%C4%8Cesk%C3%A1\\_Kanada](https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99%C3%ADrodn%C3%AD_park_%C4%8Cesk%C3%A1_Kanada)



# FINANČNÍ PLÁN

Základní finanční údaje projektu s výpočtem HV (jedná se o předpoklad):

nákup		17 000 000,00
provize za nákup 3 %		510 000,00
PD+ inženýring		3 980 000,00
náklady stavby		46 680 000,00
rezerva na vícenáklady stavby 10 %		4 668 000,00
vyjmutí z PF (2500m2x180)		500 000,00
TDI+PM v %		2 400 000,00
prodej provize 3 %		3 096 000,00
provozní náklady během výstavby + marketing		2 000 000,00
<b>CELKEM NÁKLADY bez finančních nákladů</b>		<b>80 834 000,00 Kč</b>
<b>finanční náklady z úvěrů a půjček</b>		<b>11 370 833,33</b>
<b>CELKOVÉ NÁKLADY bez DPH</b>		<b>92 204 833,33</b>
<b>CELKOVÉ TRŽBY bez DPH</b>		<b>103 200 000,00</b>
<b>DPPO 19 %</b>		<b>2 089 081,67</b>
<b>HV před DPPO</b>		<b>10 995 166,67</b>
<b>HV čistý po DPPO</b>		<b>8 906 085,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování dat

**Výše uvedený výsledek hospodaření (EAT 8.906.085 Kč) je dosažitelný za následujících podmínek:**

- 1) Náklady na stavbu včetně proinvestovaných prostředků rezervy na vícenáklady se nezvyšují.
- 2) Další související náklady se nezvyšují.
- 3) Nedojde k negativní změně daňového systému ČR před prodejem apartmánů, tzn. zvýšení daně z příjmu právnických osob, zvýšení DPH, vysokému zdanění (daň z nemovitostí) rekreačních nebo dalších nemovitostí v držení fyzických osob.
- 4) ČNB již nepřistoupí k navyšování základních sazeb v rámci své monetární politiky, resp. v 01/2025 nebudou sazby na vyšší úrovni než v 7/2023.
- 5) Budou prodány všechny apartmány za cenu Kč 10.406.000 Kč/1 apartmán, resp. za 8.600.000 Kč bez DPH/1 apartmán.
- 6) Nebude již více stoupat inflace v ČR do r. 2026 (souvisí s bodem 4).
- 7) V ČR a EU nebude hlubší recese do r. 2026.
- 8) Komerční banky v ČR nepřistoupí do 01/2025 ke zvyšování úroků firemních úvěrů (v návaznosti na vyšší riziko) v situaci, kdy ČNB ponechá sazby na stávající úrovni, případně přistoupí k jejich mírnému snížení. Souvisí s bodem 7.

**9)** Nedojde k významně negativní změně politického/geopolitického prostředí v ČR/EU do r. 2026.

**10)** Nedojde k časovému zpoždění realizace a s tím spojených zvýšených nákladů celého projektu.

**11)** ČR se nedostane do r. 2026 do stavu tzv. dluhové brzdy - <https://domaci.hn.cz/c1-67114970-stat-je-v-nynejsi-podobе-neufinancovatelny-naraz-na-dluhovou-brzdu-se-blizi-varuje-rozpocetova-rada>

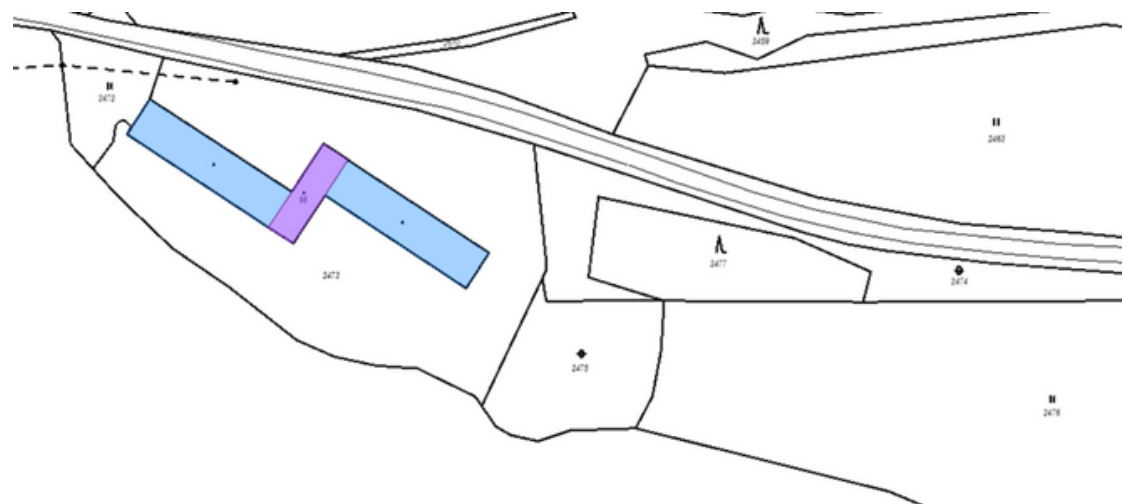
## ANALÝZA KUPOVANÝCH POZEMKŮ

Jedná se o soubor devíti parcel v katastru obce Číměř, z nichž jsou některé mimo hlavní komplex pozemků, který je nutný pro příjezdovou komunikaci, stavbu a přístup k Dolnímu panskému rybníku.

**a) parcely, které tvoří jeden celek u břehu Dolního panského rybníka:**

p.č. 96 (stavební parcela) – pozemek, na němž je budova bývalé husí farmy určená k demolici, výměra 1138 m<sup>2</sup>, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti.

**Parcela je nezbytná pro realizaci záměru:**



Zdroj: katastr nemovitostí

**p.č. 2472** (pozemková parcela) – součástí je i nezpevněná příjezdová cesta (viz foto níže). Ochrana - zemědělský půdní fond **BPEJ** 83444 (bude zapotřebí zjistit, zda je možné zde vybudovat asfaltovou nebo jinak pevnou příjezdovou cestu k apartmánům, případně komunikaci vést přes parcelu č. 2473, kde je však nyní sloup elektrického vedení), výměra 559 m<sup>2</sup>. **Parcela je nezbytná pro realizaci záměru:**

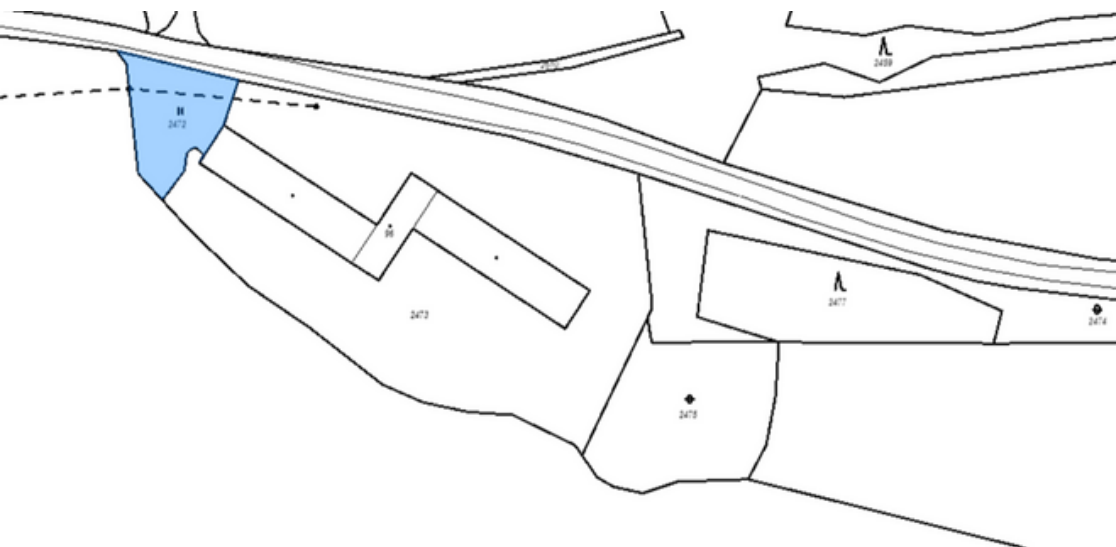
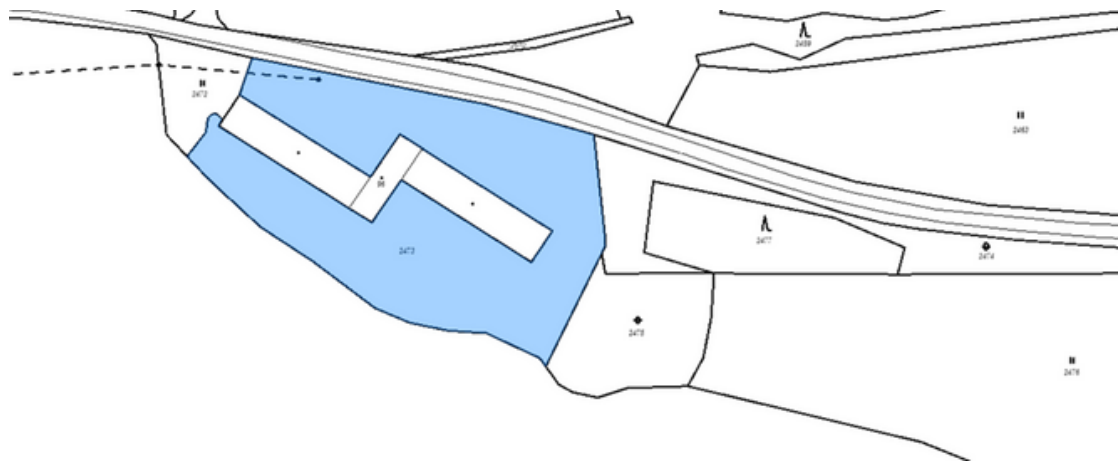


Foto parcely se současnou příjezdovou cestou:



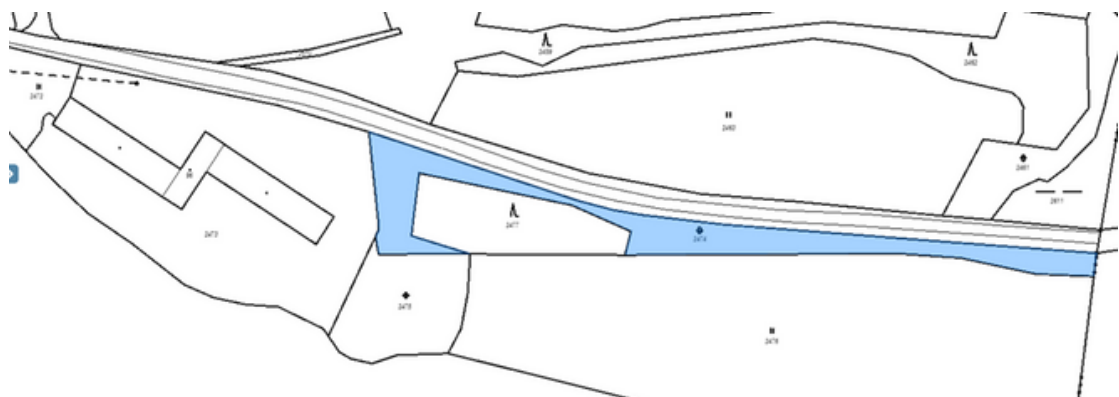
Zdroje: katastr nemovitostí a Mapy.cz

**p.č. 2473** (pozemková parcela) – pozemek, který je okolo současné budovy, výměra 5197 m<sup>2</sup>, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti. Parcela je nezbytná pro realizaci záměru:



**p.č. 2474** (pozemková parcela) – navazující pozemek, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti. Výměra 2129 m<sup>2</sup>. **Parcela je méně důležitá pro realizaci záměru. Uvnitř tohoto pozemku je i parcela č. 2477 (les), která není součástí koupě.** Výměra 1296 m<sup>2</sup>. **U této parcely je v KN evidována exekuce: (parcela má jiného vlastníka, než-li je prodávající).** Obě parcely vyobrazeny dále:

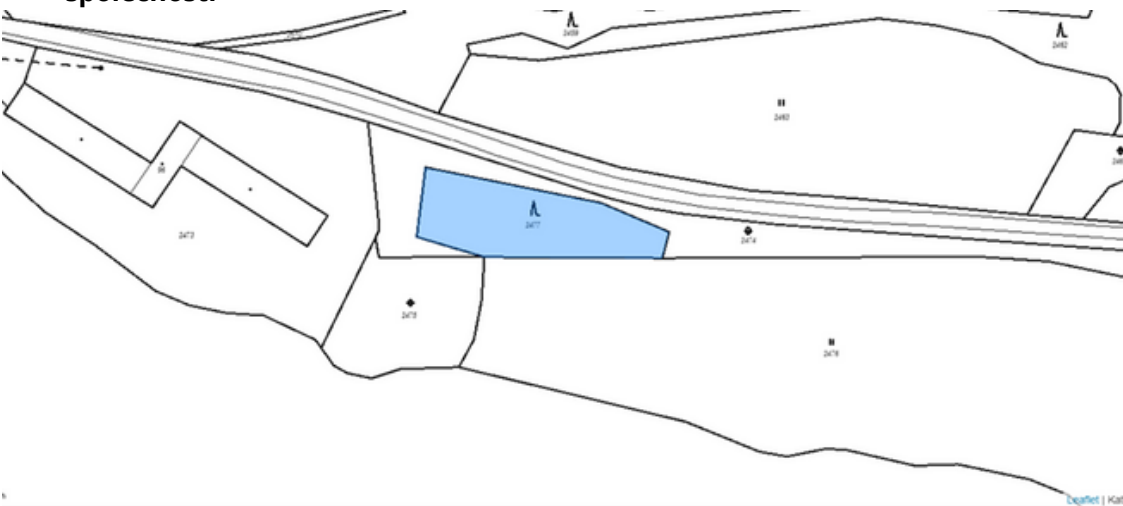
parcela č. 2474:



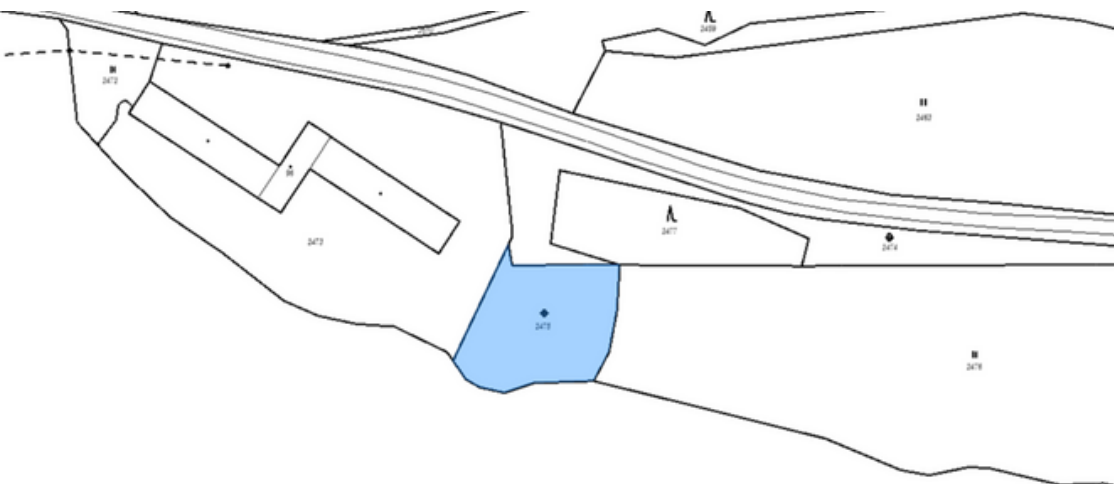
Zdroj: 2x katastr nemovitostí



**Parcela č. 2477 (exekuce) – nejde o pozemek vlastněný kupovanou společností**

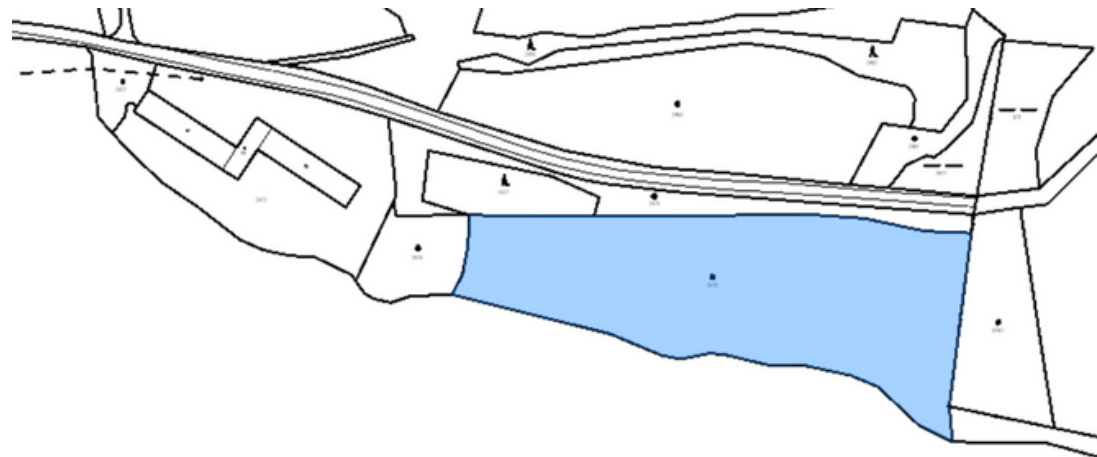


**p.č. 2475** (pozemková parcela) – navazující pozemek, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti. Výměra 1334 m<sup>2</sup>. **Parcela je méně důležitá pro realizaci záměru:**



Zdroj: 2x katastr nemovitostí

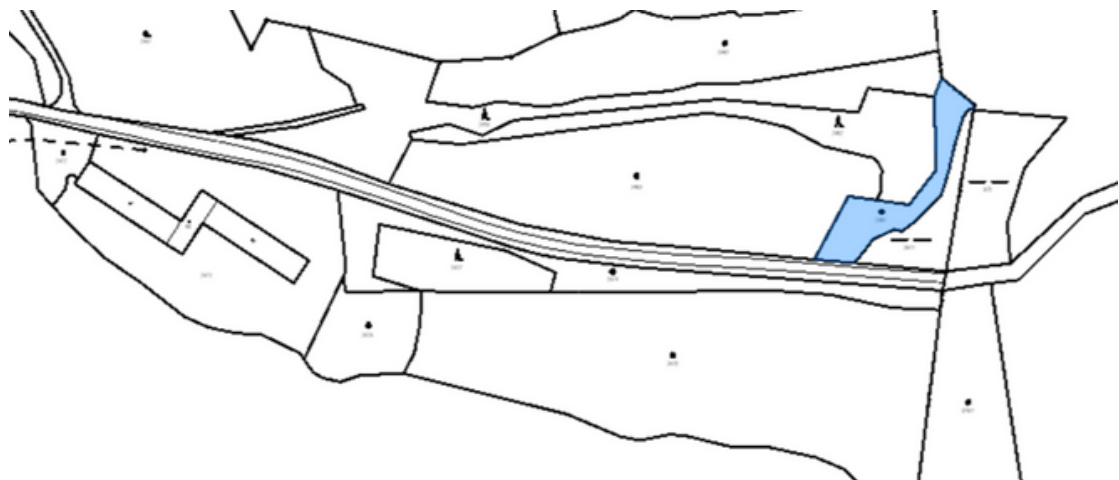
**p.č. 2476** (pozemková parcela) – pozemek navazující na parcely č. 2475, 2477, 2474. **Parcela není důležitá pro realizaci záměru.** Výměra 11689 m<sup>2</sup>. Ochrana – zemědělský půdní fond **BPEJ** 87341:



**b) parcely, které leží mimo celek v bodě a)**

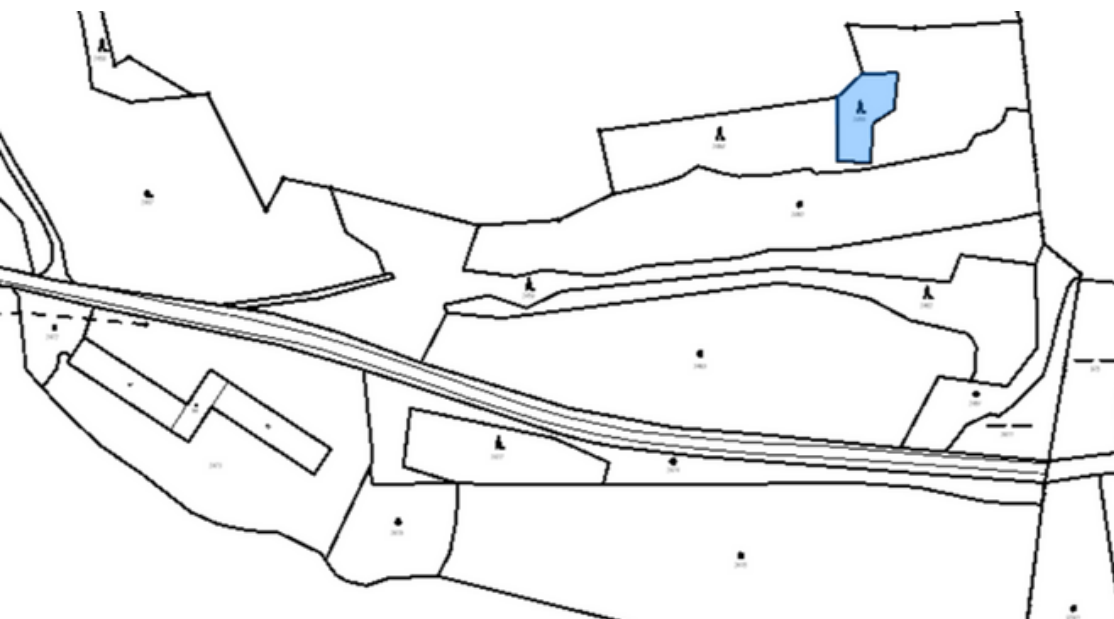
Parcely jsou umístěny za silnicí ve vlastnictví Jihočeského kraje (p.č. 2607).

**p.č. 2461** (pozemková parcela) – výměra 1044 m<sup>2</sup>, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti. **Parcela je zbytná pro realizaci záměru:**

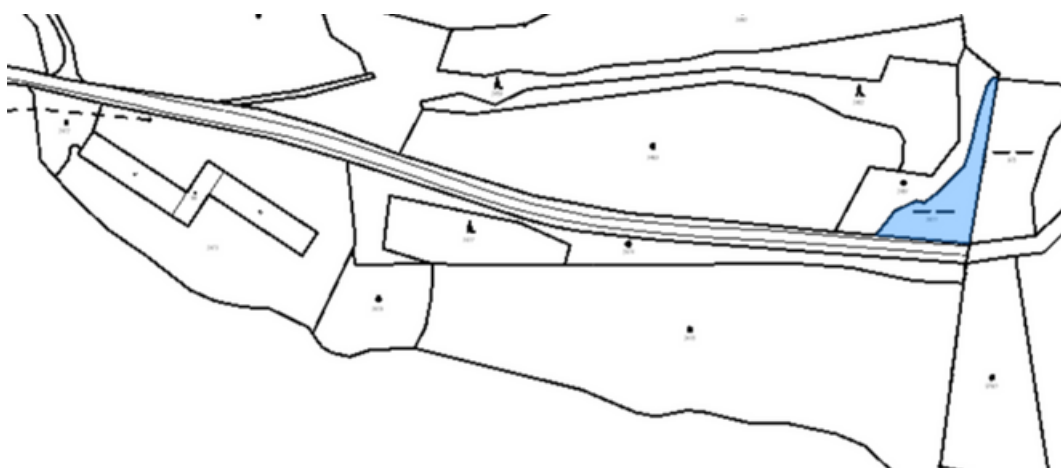


Zdroj: 2x katastr nemovitostí

**p.č. 2465** (pozemková parcela) – výměra 474 m<sup>2</sup>, les. **Parcela je zbytná pro realizaci záměru:**



**p.č. 2611** (pozemková parcela – vodní plocha) – výměra 838 m<sup>2</sup>, navazuje na p.č. 2461. Jedná se o malý rybník. Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti. **Parcela je zbytná pro realizaci záměru:**



Zdroj: 2x katastr nemovitostí

## Shrnutí:

- pro realizaci záměru jsou určitě nezbytné parcely č. 96 (původní budova husí farmy), 2472, 2473 (celkem 6 894 m<sup>2</sup>).
- parcely ke zvážení jejich využití jsou parcely č.: 2474, 2475 (celkem 3 463 m<sup>2</sup>).
- parcela, která není zapotřebí pro realizaci je parcela č. 2476 (11 689 m<sup>2</sup>).
- parcely, které jsou součástí koupě a postrádají význam pro uskutečnění projektu jsou parcely č. 2461, 2465, 2611 (celkem 2 356 m<sup>2</sup>).
- dvě parcely mají zapsanu ochranu (zemědělský půdní fond): p.č. 2472 a 2476. Tato by neměla dle ÚP být překážkou realizace záměru.
- parcela 2477 jiného vlastníka postihnuta exekucí je geograficky součástí celku pozemku.

## SOUČASNÝ VLASTNÍK NEMOVITOSTI

**INTERTRAMP spedition & transport s.r.o.** IČO: 26450593,  
<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=537148&typ=PLATNY>.  
Kontrola insolvenční rejstřík FO i PO: **V pořádku.**

Dle údajů z katastru nemovitostí (KN) vyplývá, že ke změně vlastníka nedošlo již delší dobu (v KN není evidován údaj o předchozím vlastníkovi).

## V RÁMCI NAŠICH ANALÝZ VIDÍME NÁSLEDUJÍCÍ RIZIKA:

- nemovitost má vady nebo omezené využití** – kupř. nevhodné podloží, záplavová oblast, neznámé hydrogeologické poměry, omezení ze strany soukromého vlastníka rybníku (případně jeho finančních požadavků) – současný vlastník rybníku je zatížen úvěrem, nevhodné realizovat rekreační objekt u chovného rybníku, obtížné napojení na inženýrské sítě, nemožnost stavby přístupové komunikace, podmínky OŽP, neatraktivní poloha, realizace záměru spolu s kupní cenou a náklady výstavby není v souladu s ekonomickým očekáváním a návratností investice, apod.
- příliš vysoká cena.**
- neplatí a) i b) s tím, že zatím nikdo neobjevil **potenciál** daného místa pro investici.



## SROVNÁNÍ PRODEJNÍCH CEN OBDOBNÝCH APARTMÁNŮ

Vzhledem k nemožnosti porovnání ceny obdobných nemovitostí v dané oblasti byla vybrána nejatraktivnější oblast ČR s možností rekreace u vody – **Lipno:**

1) Apartmán s terasou přímo u jezera v Lipně nad Vltavou, **2+kk – 76 m<sup>2</sup>** (z toho terasa 16 m<sup>2</sup>), **4 686 450 Kč.**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/lipno-nad-vltavou-slupecna-/2717529164#img=14>



2) Apartmán **4+kk** v resortu „Marina Lipno“ v obci Lipno nad Vltavou, který se nachází přímo na břehu lipenského jezera. **126 m<sup>2</sup>. Cena: 6 005 250 Kč.**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/lipno-nad-vltavou-slupecna-/1720485708#img=6&fullscreen=false>



3) Apartmán **3+kk** na okraji areálu Wellness Hotelu Frymburk – **91 m<sup>2</sup>. Cena: 8 990 000 Kč.**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/frymburk-frymburk-/338613324#img=22&fullscreen=false>



Zdroj foto: 3x Sreality.cz



4) Mezonetový apartmán **3+kk, 109 m2. Cena: 9 991 000 Kč.**

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/frymburk-kovarov-/1867589980#img=1>



5) Apartmán **3+kk, 83 m2, cena: 7 550 000 Kč.**

<https://www.lakeside-village.info/>



Zdroj foto: 2x Sreality.cz

## VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ

Spousta odborníků a ekonomů se dnes vyjadřuje k budoucímu vývoji realitního trhu s tím, že jejich pohled se často neshodává, a naopak se spíše rozcházejí.

Nežádka se stává, že jejich predikce je mylná. Dobrým příkladem je kupř. 04-05/2020, kde všichni ekonomové a odborníci předpovídali razantní pokles cen nemovitostí díky zrušení daně z nabytí nemovitostí a vzhledem k pandemii - spletli se.

Pohled zástupců developerů a realitních kanceláří nemůžeme brát v potaz vůbec – jedná se o účelový lobbying nezaložený na analýze trhu a makroekonomickém vývoji.

Odhadovat vývoj cen nemovitostí je disciplínou, která je spojená s velkou nejistotou. Obecně je však možné popsat současnou situaci.

V současné době v rámci restriktivní politiky ČNB (ECB) a připravující se restriktivní fiskální politiky vlády ČR (v daňové oblasti) dochází k významnému ochlazení hypotečního trhu (pokles o cca 60-70 % oproti roku 2021). V souvislosti s daným dochází ke snižování poptávky po nemovitostech a růstu počtu nabízených nemovitostí na trhu.

Inflace rovněž negativně koreluje s realitním trhem a přispívá k nižší poptávce po nemovitostech. Zároveň se zvýšenými sazbami ČNB (vyšší splátka hypotéky po ukončení fixace a u nové hypotéky) dochází ke zvýšení počtu nabízených nemovitostí na trhu. Nyní je v ČR tedy nízká poptávka a vysoká nabídka na realitním trhu.

Domácnosti, které se ocitly díky vyšším úrokům z hypoték ve finanční tísní, jako první prodávají rekreační nemovitost (pokud danou vlastní/zdělili apod), jelikož není potřebná pro zajištění základních životních potřeb + abnormálně zvýšená poptávka po rekreačních nemovitostech během pandemie COVID 19 vytvořila v tomto segmentu cenovou bublinu a postpandemické období přineslo vystřízlivění (vysoké náklady na údržbu, energie a možnost cestovat) spojené se zvýšenými prodejmi tohoto segmentu => vyšší nabídka rekreačních nemovitostí => nižší prodejní cena včetně delšího časového horizontu prodeje, který se i tak nemusí realizovat vzhledem k nízkému počtu ochotných a bonitních kupců. Náš projekt však není v cenové relaci, která je v souladu se střední třídou – jedná se o luxusnější formu rekreační nemovitosti určenou vysoce bonitním kupcům. Ze zkušeností se současným realitním trhem je možné konstatovat, že i vysoce bonitní kupci nyní vyčkávají a jejich apetit koupě se snížil.



Tato situace se zatím ještě prohlubuje (nemovitosti obecně ještě nenalezly své cenové dno).

Níže je základní specifikace vývoje realitního trhu (nezahrnuty samostatné pozemky bez stavby) za poslední rok s tím, že ještě tento trend neustane min. v nejbližší době.

### Nemovitosti s největším poklesem nabídkové ceny:

- starší rodinné domy bez rekonstrukce
- rekreační nemovitosti kromě novostaveb
- starší byty (v původním i zrekonstruovaném stavu) v nezrevitalizovaných bytových domech (cihla i panel)
- všechny nemovitosti v méně atraktivních lokalitách

### Nemovitosti s menším poklesem ceny:

- starší zrekonstruované rodinné domy
- starší byty v původním stavu ve zrevitalizovaných bytových domech (cihla i panel)
- starší byty po rekonstrukci ve zrevitalizovaných bytových domech (cihla i panel)

### Nemovitosti bez změny nabídkové ceny:

- novostavby rodinných domů
- novostavby bytů
- novostavby rekreačních nemovitostí vč. apartmánů
- nemovitosti v atraktivních lokalitách s minimem nákupních možností

Zde je však nutné podotknout, že u novostaveb sice nabídková cena neklesá (až na výjimky), ale zároveň se na realitním trhu staly tzv. „ležáky“, tzn. nedochází u těchto ve větší míře k úspěšnému prodeji. Developeři se nyní již více zaměřují na nájemní bydlení a byty určené k prodeji zatím nenabízí ve slevě a vyčkávají na vhodnější dobu k prodeji (oživení ekonomiky).

### Nemovitosti, u nichž stoupá nabídková i realizační cena:

- garáže (na vlastním i obecním pozemku) - samostatné, řadové i v garážových komplexech. Ceny stoupají ve všech lokalitách a v jakémkoliv technickém stavu.
- parkovací stání ve všech lokalitách, jak garážové, tak i venkovní.

## KURZOVÉ RIZIKO

Nepodstupujeme, neboť veškeré finanční toky budou realizovány v CZK.

## PŘÍLOHY:

Finanční náklady		úroky	sazba úroku	měsíce
základní kapitál	200 000,00	0		
příplatek do KF	2 000 000,00	0		
ZFP finance.s.r.o. (5/2023-12/2026)	20 000 000,00	6 270 833,33	10	43
ZFP finance.s.r.o. (1/2025-12/2026)	15 000 000,00	3 000 000,00	10	24
Klienti (od 1/2025)	20 000 000,00			
BANKA (1/2025-12/2026 postupně)	20 000 000,00	2 100 000,00	7	18
<b>CELKEM financování</b>	<b>77 200 000,00</b>	<b>11 370 833,33</b>		

obytná plocha	960			
UKAZATELE "CITLIVOSTI"	Cena za 1m2 apartmánu bez DPH		HV hrubý v Kč	% hr.zisku/ztráty z nákladů
CN projektu = "0"	92 204 833,33	96 046,70		0
CELKOVÉ plánované tržby projektu	103 200 000,00	107 500,00	10 995 166,67	11,92%
<b>SIMULACE HV a zisku dle ceny</b>				
		120 000,00	22 995 166,67	24,94%
		115 000,00	18 195 166,67	19,73%
		110 000,00	2 400 000,00	2,60%
		100 000,00	3 795 166,67	4,12%
		95 000,00	1 004 833,33	-1,09%
		90 000,00	5 804 833,33 Kč	-6,30%
		85 000,00	10 604 833,33	-11,50%
		80 000,00	15 404 833,33	-16,71%

stavební objekt	jednotky			ceny bez DPH
příprava území (odstranění křovin,demolice....)	kpl.		2 000 000	2 000 000
komunikace /šifka 3,5m /m	100		1 000 000	1 000 000
vodovod DN100+připojky 14x DN32/m	100		300 000	300 000
studna hl.15m/ks	2		600 000	600 000
čov včetně vsak.šachet/ks	1		1 000 000	1 000 000
kanalizace	100		800 000	800 000
veřejné osvětlení/m	100		130 000	130 000
rozvody elektro/m	100		450 000	450 000
venkovní úpravy (zeleň)	kpl.		2 000 000	2 000 000
<b>celkem infrastruktura</b>				<b>8 280 000</b>
<b>Stavební část apartmánu /ks</b>	<b>12</b>		<b>3 200 000</b>	<b>38 400 000</b>
<b>Celkem stavební náklady</b>				<b>46 680 000</b>
rezerva na stavební vícenáklady 10%				4 668 000

Náklady spojené s pořízením a realizací			
nákup pozemku			17 000 000
vyjmutí z PF 2500m2x180			500 000
provize za nákup %		3	510 000
PD+ inženýring %			3 980 000
TDI+PM %			2 400 000
PROVIZE PRODEJ %		3	3 096 000
právní služby, účetní a daňové služby, marketing			2 000 000
			<b>29 486 000</b>
kontrolní součet celkových nákladů bez finančních			80 834 000

TRŽBY	POČET	CENA/APARTMÁN BEZ DPH	CENA S DPH 21%
APARTMÁN	1	8 600 000	10 406 000
TRŽBY ZA APARTMÁNY	12	103 200 000	124 872 000

## SOUHRNNÁ TABULKA TRŽEB APARTMÁNY LABSKÁ

Objekt	m2	Kč/m2	PC bez DPH	cena s DPH 21%
Apartment 1	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 2	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 3	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 4	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 5	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 6	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 7	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 8	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 9	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 10	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 11	80	107 500	8 600 000	10 406 000
Apartment 12	80	107 500	8 600 000	10 406 000
			<b>103 200 000</b>	<b>124 872 000</b>

REKAPITULACE TRŽEB		celkem bez DPH	celkem s DPH 21%
plocha Apartmánů	960	103 200 000,00	124 872 000,00
plocha komunikace	350		-
ostatní plochy	11 875		-
trvalý travní porost	11 689		-
vodní plocha	838		-
celkem pozemky m2	24 402		-
<b>CELKOVÉ TRŽBY</b>		<b>103 200 000,00</b>	<b>124 872 000,00</b>

Do tržeb vstupuje pouze prodej 960 m2 apartmánů.

Kupující apartmánu bude mít v kupní ceně bezúplatný převod pruhu se vstupem k vodě (dodatečně převedeného do vlastnictví po zaměření) a věcné břemeno na užívání komunikací

Apartment 1	m2	cena bez DPH	1,21
Apartment 1	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 2	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 3	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 4	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 5	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 6	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 7	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 8	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 9	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 10	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 11	80	8 600 000	10 406 000
Apartment 12	80	8 600 000	10 406 000
<b>Celkem</b>	<b>960</b>	<b>103 200 000</b>	<b>124 872 000</b>

Prodejní cena Apartmánu	8 600 000	celkem bez DPH	celkem s DPH
plocha apartmánů	960		0
plocha pozemků	24 402		0
apartmánu		103 200 000	124 872 000
solitery apartmánu			-
		<b>103 200 000</b>	<b>124 872 000</b>

Do tržeb vstupuje pouze prodej 960 m2 apartmánů.

Kupující apartmánu bude mít v kupní ceně bezúplatný převod pruhu se vstupem k vodě (dodatečně převedeného do vlastnictví po zaměření) a věcné břemeno na užívání komunikací



## ANALÝZA RIZIK

Další rizika spojená s participací na úvěru a střety zájmů jsou popsány zde: [https://admin.zfp-finance.cz/getmedia/2a29e363-6dfa-44a7-bf96-080750e0f31e/Upozorneni-na-rizika-participaci-uveru-a-strety-zajmu\\_1.pdf](https://admin.zfp-finance.cz/getmedia/2a29e363-6dfa-44a7-bf96-080750e0f31e/Upozorneni-na-rizika-participaci-uveru-a-strety-zajmu_1.pdf)

Je nutné zdůraznit, že rizika se mohou kumulovat a tím znásobovat své dopady. Nebyla taxativně vyjmenována všechna rizika, ale pouze ta, která považujeme za významná.

## CONTROLLING

### Účel úvěru:

Nákup obchodního podílu ve výši 100 % ve společnosti INTERTRAMP spedition & transport s.r.o., (IČO: 264 50 593), zaplacení finančních nákladů a nákladů spojených s úvěrem poskytnutým od Úvěrujícího.

## DISCLAIMER

Společnost ZFP Finance I., s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, zapsaná u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 93779, IČO: 051 39 546, upozorňuje nejen investory na popsaná rizika a další okolnosti, ale vymezuje také zřeknutí se odpovědnosti ze strany ZFP Finance I., s.r.o. vůči investorům a dalším subjektům, jak je dále uvedeno.

ZFP Finance I., s.r.o. poskytuje tímto informace zejména ve formě odborných názorů, odhadů, stanovisek, prognóz, textů a grafů. Informace jsou předávány s odbornou péčí, při využití know-how společnosti, a to na základě aktuálně dostupných podkladů a informací. Upozorňujeme, že informace mají pouze informativní charakter a nejsou nikterak závazné a informují pouze o předpokládaném vývoji. Dále upozorňujeme, že z historických nebo aktuálních hodnot nelze predikovat budoucí stav nebo vývoj.

Zveřejněné informace v popisu úvěru pro účely participace jsou poskytovány pouze pro informační účely a jako doplňkový zdroj. Zde uvedené informace nelze považovat za formu nabídky, doporučení k prodeji nebo nákupu aktiv, nebo učinění jakéhokoliv právního jednání. Při poskytování informací vycházíme z informací poskytnutých ZFP Panský rybník s.r.o., kdy informace byly v určité míře zkontrolovány, avšak ZFP Finance I., s.r.o. neodpovídá za úplnost, pravdivost, přesnost a správnou interpretaci takto získaných informací, ani jejich úplnost, pravdivost, přesnost a správnou interpretaci negarantuje. Informace takto poskytnuté nemohou být jediným podkladem pro investiční rozhodnutí.

Informace jsou připravovány v první řadě pro participanty na úvěru, kdy očekáváme, že budou činit vlastní investiční rozhodnutí a budou posuzovat výhodnost možné participace na úvěru zcela samostatně, kdy mají dostatečné informace ohledně ceny, rizik, nebezpečí a rovněž správně vyhodnocují svoji právní, finanční a daňovou situaci. Data zde uveřejněná mají pouze omezenou informační hodnotu.

ZFP Finance I., s.r.o. si vyhrazuje, že veškeré informace, které jsou poskytnuty, odráží názory ZFP Finance I., s.r.o. v době jejich uveřejnění a mohou být změněny, případně doplněny bez předchozího upozornění. Rizika, která jsou uveřejněna, rozhodně nejsou popsána všechna, jsou uváděna pouze nejpodstatnější rizika.

ZFP Finance I., s.r.o. upozorňuje, že s investováním jsou spojena rizika, nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za ztrátu nebo škodu způsobenou použitím jakékoliv informace poskytnuté ZFP Finance I., s.r.o., ani za možné důsledky jednání ve vazbě na takto poskytnuté informace.

ZFP Finance I., s.r.o. nedoporučuje sjednání výpůjček nebo vynakládání většího množství finančních prostředků, než má investor k dispozici, nebo využití finančních prostředků určených pro jiné účely, než je participace na úvěrech. Investiční rozhodnutí činí investor zcela na vlastní riziko.

ZFP Finance I., s.r.o. doporučuje investorovi před sjednáním participace na úvěru vyhledání nezávislé odborné pomoci nebo poradenství, a to zvláště v případě, kdy vznikají na straně investora jakékoliv pochybnosti ohledně rizik.

Tento dokument doplňuje OPP, VOP, VOPPS a Rámcovou smlouvu. ZFP Finance I., s.r.o. v souvislosti s poskytnutím úvěru ZFP Panský rybník s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.