ANALÝZA PROJEKTU

Klubové společnictví na rezidenčním projektu

Účast klubových společníků na vlastním kapitálu developerského záměru — přímý podíl na zisku z realizace.



PROJEKT	Rezidence Tuřany-Dvorska
LOKALITA	Brno – Tuřany-Dvorska, Jihomoravský kraj
DEVELOPER / REALIZÁTOR	Urbanisto
STRUKTURA	Urbanisto + klubová participace, dvoustupňové SPV (Rezidence Tuřany-Dvorska A / B)

68 mil. Kč
VKLADY KLUBOVÝCH SPOLEČNÍKŮ

3,05x
NÁROK (NÁSOBEK VKLADU)

25 % p.a.
PRIORITNÍ PODÍL NA ZISKU

Říjen 2026

PŘEHLED DOKUMENTU

Obsah

Obsah 2
Úvodní shrnutí 4
Klíčové parametry participace 4
Použití prostředků 4
Část A: Projekt 5
Architektonická studie 5
Klíčové parametry architektonického návrhu 6
Dispoziční skladba bytových jednotek 6
Přehled hlavních parametrů projektu ("KPIs") 7
Časová osa projektu 7
Část B: Finanční analýza 9
Souhrnná ekonomika 9
Detailní rozpad nákladů 10
Detailní rozpad výnosů 11
Analýza ceny pozemku 12
Analýza prodejních cen 14
Kapitálová struktura 17
Ukazatele participace 17
Waterfall — pořadí výplat 17
Výsledek pro klubové společníky v základním scénáři 18
Rozdělení čistého zisku při odlišném výsledku projektu 18
Citlivostní a scénářová analýza 19
Scénáře 19
Citlivost čistého zisku a výplaty klubových společníků 19
Break-even analýza 20
Varianta: výplata zisku v bytových jednotkách 21
Část C: Struktura a dokumenty JV 22
Schéma struktury 22
Princip dvoustupňové struktury 22
Přehled smluvních vztahů 23
Parametry participace 23
Část D: Pravidla spolupráce 24
Strategický plán 24
Operační plán 24
Přehled řídicí dokumentace 24
Část E: Zajištění společníků 25
Prioritní čerpání před Urbanisto 25
Zpětný odkup podílu 25
Přednostní podíl na zisku — 25 % p.a 25
Přehled zajištění 25
Část F: Pozemek a lokalita 27
Popis pozemku 27
List vlastnictví 27
Územní plán a regulace 28
Lokalita 28
Část G: Studie proveditelnosti 29
Technická proveditelnost 29

Právní proveditelnost ... 29
Územní proveditelnost ... 30
Ekonomická proveditelnost ... 30
Část H: Rizika projektu ... 31
Disclaimer ... 32
Příloha: Ceníky srovnávacích projektů ... 33
Rezidence Svratka (IMOS development), Brno-Horní Heršpice — ceník etapy A ... 35
Rezidence Floriánka (MS-INVEST), Brno-Slatina — přehled nabídek ... 36

CO JE TATO ANALÝZA

Úvodní shrnutí

Nabízíme účast na developerském projektu **Rezidence Tuřany-Dvorska**, jehož předmětem je realizace rezidenčního záměru v lokalitě **Brno – Tuřany-Dvorska o počtu 207 bytových jednotek**. Kluboví společníci se stávají společníky v podniku — podílí se přímo na vlastním kapitálu projektové společnosti, a tedy i na zisku z realizace developerského záměru. Nejde o veřejnou nabídku finančního produktu, ale o přijímání společníků do konkrétního projektu.

Projekt se nachází ve fázi tvorby projektové dokumentace. Zatím byla dokončena prověřovací hmotová studie a na ni navazující studie proveditelnosti, na jejichž základě bylo přistoupeno k akvizici projektového pozemku. Účast na projektu je strukturována jako dvoustupňové SPV (viz Část C — Struktura a dokumenty JV), kdy prostředky společníků jsou vloženy formou zápůjčky do mateřské společnosti Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o., která je jediným společníkem projektové společnosti Rezidence Tuřany-Dvorska B, s.r.o., jež je vlastníkem pozemku a realizátorem projektu. Za Urbanisto vstupuje do projektu Urbanisto s.r.o.; pokud by Urbanisto vkládalo svůj podíl prostřednictvím Urbau SICAV a.s., může být dalším společníkem i tento fond (podrobněji Část C).

Klíčové parametry participace

Základní parametry	
Forma účasti	Klubové společnictví — vlastnictví obchodního podílu
Lokalita	Brno – Tuřany-Dvorska, Jihomoravský kraj
Celková equita projektu	80 000 000 Kč
Equity vklad Urbanisto (15 %)	12 000 000 Kč
Equity vklad klubových společníků (85 %)	68 000 000 Kč
Minimální výše vkladu	5 000 000 Kč
Období od akvizice	1.4.2027 – 1.4.2032
Předpokládaná doba trvání účasti	5 let s možností prodloužení o 1 rok (5+1)
Prioritní podíl klubových společníků na zisku	25 % p.a. (= 139,5 mil. Kč, tj. 2,05x vkladu; tedy 100 % zisku až do výše 139,5 mil. Kč)
Celkový prioritní nárok klubových společníků (násobek vkladu)	3,05x (= vklad 68,0 mil. Kč + prioritní podíl 139,5 mil. Kč = 207,5 mil. Kč)
Celkový nárok klubových společníků	207,5 mil. Kč (prioritní vrácení vkladu a prioritní podíl) + cca 33 % ze zisku nad aktuálně odhadovaný čistý zisk (nadvýnos, bez poplatků)
Struktura vstupu	Zápůjčka společníků do Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o. (5+1 let), Rezidence Tuřany-Dvorska A jako 100% společník Rezidence Tuřany-Dvorska B, s.r.o. (projektová SPV)

Použití prostředků

Položka	mil. Kč	% z celkové equity
Kupní cena pozemku	60,0	75,0 %
Projektová dokumentace a příprava	20,0	25,0 %
Celková equita projektu	**80,0**	**100,0 %**

ARCHITEKTURA A KONCEPT

Část A: Projekt

Architektonická studie

Architektonický koncept zpracovává ateliér **KubaPilař**, [dokončení plánováno k 15.11.2026]. Návrh počítá s **šesti bytovými domy** o 4 nadzemních a jednom podzemním podlaží, s celkovým počtem 207 bytových jednotek a příslušenstvím (sklepy, parkovací a garážová stání). Domy stojí nad společnou podzemní garáží se 174 stáními, do které vedou dva sjezdy z obslužných komunikací po obou stranách pozemku; podél těchto komunikací je dalších 43 venkovních stání. Výchozím podkladem byla původní hmotová prověřovací studie ateliéru **CHYBIK + KRISTOF**, která před podpisem kupní smlouvy ověřila kapacitu pozemku.

Pozn.: Architektonickou studii dokončuje ateliér KubaPilař do 15. 11. 2026. Všechny hodnoty objemů a ploch v bilancích a ekonomice jsou již převzaty z její aktuální rozpracované verze k 6. 10. 2026.



Pohledy do vnitrobloku — pracovní vizualizace z rozpracované architektonické studie ateliéru KubaPilař.



Typické podlaží s dispozicemi bytů — ateliér KubaPilař (8. 10. 2026). Tři domy s 10 byty a tři menší domy se 7 byty na podlaží; nad nimi je ustupující podlaží (nástavba).

Klíčové parametry architektonického návrhu

Parametry stavby	
Hrubá podlažní plocha domů (HPP)	12 227 m²
Podlahová (prodejní) plocha bytů	9 094 m²
Zastavěná plocha budovami	3 366 m²
Obestavěný prostor domů / garáží	36 681 m³ / 17 520 m³
Počet bytových jednotek	207 (průměrná velikost 43,9 m²)
Počet parkovacích / garážových stání	217 (174 v garážích + 43 venkovních)
Podlahová plocha sklepů	190 m²
Počet nadzemních / podzemních podlaží	3+1 NP / 1 PP
Index podlažních ploch (IPP) / efektivita podlaží	1,31 / 74 %

Zdroj: ateliér KubaPilař, rozpracovaná architektonická studie (úvodní návrh 14. 9. 2026, typická podlaží a nástavba 1. 10. 2026); bilance dle ekonomického modelu k 6. 10. 2026.

Dispoziční skladba bytových jednotek

Dispozice	Počet	% z počtu	Plocha (PP*)	% z plochy
1+kk	66	31,9 %	1 749 m²	19,2 %
2+kk	81	39,1 %	3 507 m²	38,6 %
3+kk	33	15,9 %	1 975 m²	21,7 %
4+kk	27	13,0 %	1 863 m²	20,5 %
Celkem	**207**	**100,0 %**	**9 094 m²**	**100,0 %**

Flatmix B — důraz na 2+kk a menší rodinné byty (podlahová plocha bytů PP dle typových výměr kategorií super small, standard a extra size; celkem 9 094 m²)*

Přehled hlavních parametrů projektu ("KPIs")

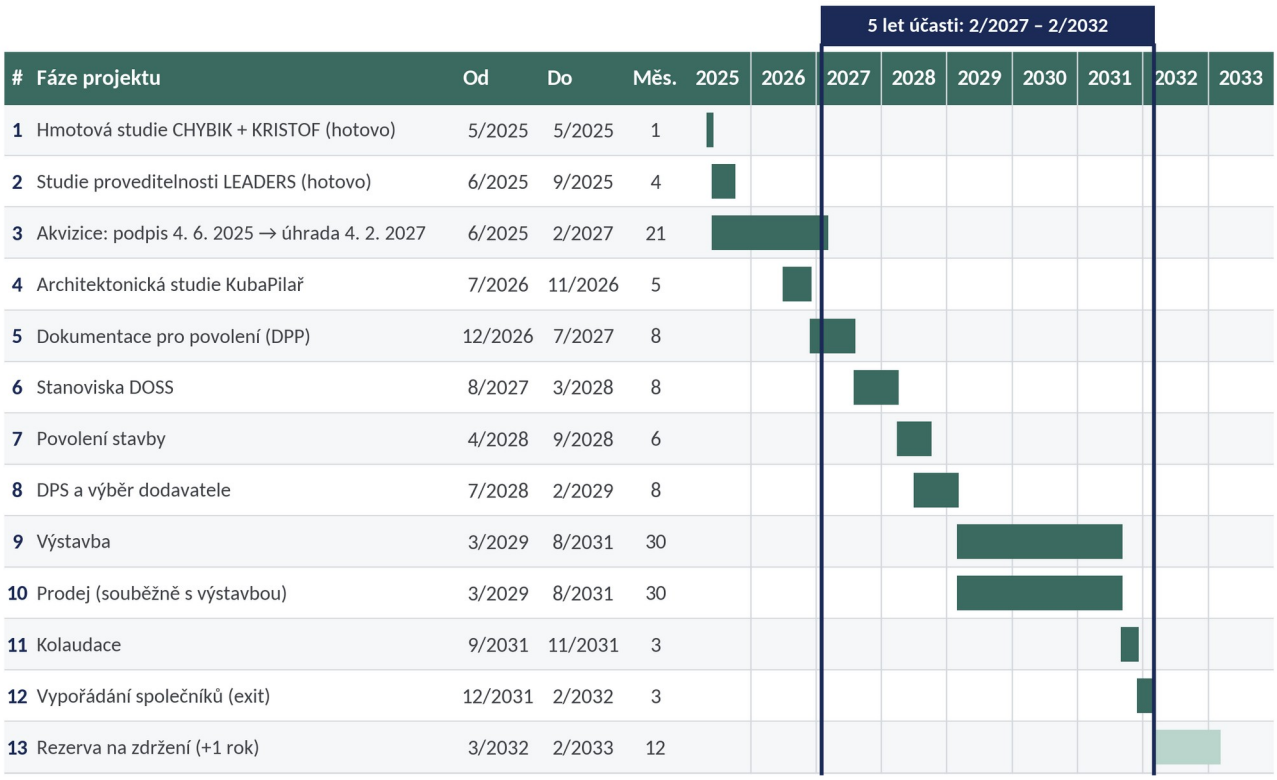
Položka	Hodnota
Celková equita projektu	80 000 000 Kč
Equity vklad klubových společníků (85 %)	68 000 000 Kč
Equity vklad Urbanisto (15 %)	12 000 000 Kč
Kupní cena pozemku	60 000 000 Kč
Projektová dokumentace a příprava	20 000 000 Kč
Celkové náklady projektu (vč. pozemku, rezervy a úroků)	714 789 508 Kč
Celkové očekávané tržby z prodeje (bez DPH)	1 253 910 000 Kč
Čistý zisk projektu po zdanění (21 %)	**425 905 189 Kč**
Doba trvání účasti	5+1 let
Prioritní podíl klubových společníků na zisku	25 % p.a. (= 139,5 mil. Kč na 5letém horizontu)
Celkový prioritní nárok klubových společníků (vklad + prioritní podíl)	**3,05x (= 68,0 + 139,5 = 207,5 mil. Kč)**
Celkový nárok klubových společníků	207,5 mil. Kč + cca 33 % ze zisku nad odhadovaný čistý zisk

Časová osa projektu

Kupní smlouva na pozemek byla podepsána **4. 6. 2025 se splatností kupní ceny 4. 2. 2027** — většina kapitálu společníků tak bude vázána až od okamžiku úhrady kupní ceny (kromě prostředků na probíhající projektovou dokumentaci), kdy bude projektová příprava již v pokročilé fázi. Ještě před podpisem kupní smlouvy ověřila kapacitu pozemku **hmotová prověřovací studie ateliéru CHYBIK + KRISTOF** (5/2025, cca 1 měsíc).

Kupní smlouva zároveň dala kupujícímu tříměsíční lhůtu pro odstoupení (v rámci řízení rizik). V jejím průběhu (6–9/2025) zpracoval generální projektant LEADERS ateliér, s.r.o. **studii proveditelnosti** včetně předjednání se správci sítí (mj. EG.D, BVK) a dotčenými orgány. Kdyby studie odhalila zásadní překážku, mohl kupující od smlouvy odstoupit bez sankcí. Omezení a požadavky, které ze studie vzešly, se podařilo vyřešit a promítají se do zadání architektonické studie.

Architektonickou studii nyní zpracovává ateliér KubaPilař, termín dokončení do 15. 11. 2026. Navazovat bude dokumentace pro povolení (8 měsíců), stanoviska DOSS (8 měsíců), povolení stavby (6 měsíců), DPS a výběr dodavatele (8 měsíců, souběžně s povolovacím řízením), výstavba (30 měsíců) s prodejem bytů v souběhu, kolaudace (3 měsíce) a vypořádání společníků (3 měsíce). **Harmonogram je záměrně konzervativní: od vložení kapitálu společníků do akvizice pozemku (2/2027) do vypořádání (2/2032) využívá celý pětiletý horizont účasti.** Na případné prostoje je vyhrazena lhůta plus 1 rok (řádek 13), zejména na zdržení při získávání stanovisek a v řízení o povolení, které značně závisí na třetích stranách.



#	Fáze projektu	Od	Do	Měs.
1	Hmotová studie CHYBIK + KRISTOF (hotovo)	5/2025	5/2025	1
2	Studie proveditelnosti LEADERS (hotovo)	6/2025	9/2025	4
3	Akvizice: podpis 4. 6. 2025 → úhrada 4. 2. 2027	6/2025	2/2027	21
4	Architektonická studie KubaPilař	7/2026	11/2026	5
5	Dokumentace pro povolení (DPP)	12/2026	7/2027	8
6	Stanoviska DOSS	8/2027	3/2028	8
7	Povolení stavby	4/2028	9/2028	6
8	DPS a výběr dodavatele	7/2028	2/2029	8
9	Výstavba	3/2029	8/2031	30
10	Prodej (souběžně s výstavbou)	3/2029	8/2031	30
11	Kolaudace	9/2031	11/2031	3
12	Vypořádání společníků (exit)	12/2031	2/2032	3
13	Rezerva na zdržení (+1 rok)	3/2032	2/2033	12

Harmonogram projektu po měsících 2025–2032. Tmavě zelená = předpoklad, světle zelená = rezerva 1 rok (opce prodloužení 5+1). Svislé modré čáry vyznačují vstup kapitálu klubových společníků (2/2027) a vypořádání (2/2032).

NÁKLADY, VÝNOSY, VÝNOSNOST

Část B: Finanční analýza

Souhrnná ekonomika

Souhrnná bilance projektu převzatá z ekonomického modelu vytvořeného dle rozpracované Architektonické studie u ateliéru KubaPilař (stav k 6. 10. 2026). Rozpočet bude dále zpřesněn položkovým rozpočtem a prověřen TDI po zakonzervování architektonického konceptu a základním návrhu standardů v rámci dokumentace pro povolení; výnosy vycházejí z ceníku ověřeného srovnáním s prodeji a nabídkami v okolí (viz Analýza prodejních cen). Částky za m² jsou přepočteny na podlahovou plochu bytů 9 094 m² (podlahová plocha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).

Náklady	Plán [Kč]	Kč / m² PP	Podíl z nákladů
01 Pořizovací náklady	60 000 000	6 598	8,4 %
02 Projektová dok. pro povolení	8 000 000	880	1,1 %
03 Projektová dok. DPS po povolení	12 000 000	1 320	1,7 %
04 Výstavba BD (vč. stavební rezervy 45 mil. Kč)	561 844 575	61 782	78,6 %
05 Právní náklady	1 500 000	165	0,2 %
06 TDI	7 200 000	792	1,0 %
07 Režijní náklady	2 507 820	276	0,4 %
08 Management a koordinace stavby	2 507 820	276	0,4 %
09 Marketing	1 253 910	138	0,2 %
10 Prodej (RK)	25 078 200	2 758	3,5 %
11 Bankovní úvěr (úroky)	32 897 183	3 617	4,6 %
Náklady celkem bez DPH	**714 789 508**	**78 600**	**100,0 %**

Výnosy	Plán [Kč]	Kč / m²	Podíl z tržeb
01 Byty	1 136 750 000	125 000	90,7 %
05 Sklepy	19 000 000	100 000	1,5 %
06 Parkování	98 160 000	17 369	7,8 %
Tržby celkem bez DPH	**1 253 910 000**		**100,0 %**

Výsledek	Plán [Kč]	Kč / m² PP	Podíl z tržeb
EBT (zisk před zdaněním)	539 120 492	59 283	43,0 %
Čistý zisk v s.r.o. (EBT × 0,79)	**425 905 189**	46 834	34,0 %
ROIC v s.r.o. (čistý zisk / náklady)			59,6 %
Násobek ekvity (čistý zisk / 80 mil. Kč)			5,32x
Násobek ekvity na pozemek (čistý zisk / 60 mil. Kč)			7,10x

Očekávaný čistý zisk se bude od uvedené hodnoty téměř jistě lišit. Model pracuje s dnešní cenovou hladinou prodejů i nákladů, přestože výstavba a prodej bytů proběhnou v letech 2029–2031. V čase lze očekávat růst prodejních cen bytů, ale také růst stavebních a dalších nákladů; měnit se mohou i úrokové sazby, sazba DPH a daň z příjmů právnických osob (model počítá s 12 %, resp. 21 %), poplatky obci či regulace. Uvedený výsledek je proto výchozí odhad, nikoli předpověď skutečného zisku. Dopady odchylek ukazuje Citlivostní a scénářová analýza. V delším časovém horizontu se marže typicky zvyšuje, protože prodejní ceny rostou rychleji než zejména ceny stavební výroby.

Detailní rozpad nákladů

Rozpad všech nákladových položek včetně výměr, jednotkových cen a přepočtu na m² podlahové plochy bytů (PP 9 094 m²).

01 Pořizovací náklady	Množství	Jedn. cena	Celkem [Kč]	Kč / m² PP
Nákup pozemků	9 304 m²	6 448,84 Kč/m²	60 000 000	6 598
Součet 01			**60 000 000**	**6 598**

02 Projektová dokumentace pro povolení	Množství	Jedn. cena	Celkem [Kč]	Kč / m² PP
Urbanistická + architektonická studie			1 000 000	110
Záchranný archeologický průzkum	2 měsíce		2 000 000	220
DPZ (dokumentace pro povolení)			5 000 000	550
Součet 02			**8 000 000**	**880**

03 Projektová dokumentace DPS po povolení	Množství	Jedn. cena	Celkem [Kč]	Kč / m² PP
DPS (dokumentace pro provádění)			12 000 000	1 320
Součet 03			**12 000 000**	**1 320**

04 Výstavba BD	Množství	Jedn. cena	Celkem [Kč]	Kč / m² PP
Výstavba budov	36 681 m³	10 000 Kč/m³	366 810 000	40 335
Výstavba garáží	17 519,65 m³	6 500 Kč/m³	113 877 725	12 522
Výstavba sklepů	570 m³	8 000 Kč/m³	4 560 000	501
Zelené střechy garáží	2 790 m²	3 000 Kč/m²	8 370 000	920
Vnitrobloky – sad	837 m²	5 000 Kč/m²	4 185 000	460
Mobiliář			2 000 000	220
Vynětí z půdního fondu	9 304 m²	100 Kč/m²	930 400	102
Komunikace (asfalt)	880 m²	3 500 Kč/m²	3 080 000	339
Chodníky (dlažba)	520 m²	1 500 Kč/m²	780 000	86
Parkovací stání venkovní	537,5 m²	1 500 Kč/m²	806 250	89
Splašková kanalizace	260 m	5 000 Kč/m	1 300 000	143
Vodovod	260 m	3 000 Kč/m	780 000	86
Odvodnění komunikací	260 m	1 500 Kč/m	390 000	43
Veřejné osvětlení	260 m	1 000 Kč/m	260 000	29
Dešťová kanalizace (průleh)	260 m	1 500 Kč/m	390 000	43
Poplatek obci	9 094 m²	800 Kč/m²	7 275 200	800
Přeložka nadzemního vedení 22 kV	150 m	7 000 Kč/m	1 050 000	115
Stavební rezerva			45 000 000	4 948
Součet 04			**561 844 575**	**61 782**

05–10 Vedlejší náklady	Množství	Jedn. cena	Celkem [Kč]	Kč / m² PP
05 Právní náklady (smlouvy, vzory, konzultace)			1 500 000	165
06 TDI	30 měs. × 160 h	1 500 Kč/h	7 200 000	792
07 Režijní náklady	0,2 % tržeb	1 253,91 mil.	2 507 820	276
08 Management a koordinace stavby	0,2 % tržeb	1 253,91 mil.	2 507 820	276
09 Marketing	0,1 % tržeb	1 253,91 mil.	1 253 910	138
10 Prodej (RK)	2,0 % tržeb	1 253,91 mil.	25 078 200	2 758
Součet 05–10			**40 047 750**	**4 404**

11 Bankovní úvěr	Množství	Jedn. cena	Celkem [Kč]	Kč / m² PP
Základ čerpání BÚ (04 + 05 + 06 + 07 + 10)			598 130 595	65 772
Úroky (5,5 % p.a., 1 rok)	5,5 %	1 rok	32 897 183	3 617

NÁKLADY CELKEM BEZ DPH			**714 789 508**	**78 600**

Detailní rozpad výnosů

Tržby z prodeje bytů, sklepů a parkovacích stání. Ceník je rozlišen podle dispozic — nejvyšší jednotkovou cenu mají nejmenší byty 1+kk, nejnižší byty 4+kk. Vážený průměr ceníku podle flatmixu činí cca 140 800 Kč/m² vč. DPH; ekonomický model konzervativně počítá s průměrem 140 000 Kč/m² vč. DPH (125 000 Kč/m² bez DPH).

Byty — ceník podle dispozic	Výměra / počet	Cena s DPH	Celkem s DPH [Kč]	Celkem bez DPH [Kč]
Byty 1+kk (66 bytů)	1 749 m²	160 000 Kč/m²	279 840 000	249 857 143
Byty 2+kk (81 bytů)	3 507 m²	142 000 Kč/m²	497 994 000	444 637 500
Byty 3+kk (33 bytů)	1 975 m²	135 000 Kč/m²	266 625 000	238 058 036
Byty 4+kk (27 bytů)	1 863 m²	126 600 Kč/m²	235 855 800	210 585 536
Byty celkem dle ceníku (207 bytů) [1]	**9 094 m²**	**ø 140 787 Kč/m²**	**1 280 314 800**	**1 143 138 214**

Parkovací stání	Výměra / počet	Cena s DPH	Celkem s DPH [Kč]	Celkem bez DPH [Kč]
Stání venkovní	43 ks	363 000 Kč/ks	15 609 000	12 900 000
Stání v garážích	174 ks	592 900 Kč/ks	103 164 600	85 260 000
Parkování celkem	**217 ks**		**118 773 600**	**98 160 000**

Příslušenství	Výměra / počet	Cena s DPH	Celkem s DPH [Kč]	Celkem bez DPH [Kč]
Sklepy	190 m²	112 000 Kč/m²	21 280 000	19 000 000
Příslušenství celkem	**190 m²**		**21 280 000**	**19 000 000**

TRŽBY CELKEM (dle ceníku)			**1 420 368 400**	**1 260 298 214**

[1] *Plochy dispozic odpovídají flatmixu (celkem 9 094 m², shodně s bilancí studie KubaPilař). Ceník rozložený do flatmixu dává průměr cca 140 800 Kč/m² vč. DPH, tj. tržby z bytů o cca 7,2 mil. Kč s DPH vyšší; ekonomický model počítá konzervativně s průměrem 140 000 Kč/m² vč. DPH. DPH: byty a sklepy 12 %, parkovací stání 21 %.*

Ceník typových bytů	Typová výměra	Kč/m² s DPH	Cena bytu s DPH	Počet bytů
1+kk	30 m²	160 000	4 800 000	66
2+kk	42 m²	142 000	5 964 000	81
3+kk	53 m²	135 000	7 155 000	33
4+kk	66 m²	126 600	8 355 600	27

Odvozené ukazatele	Hodnota
Tržby celkem na m² podlahové plochy bytů	137 883 Kč/m²
Průměrná cena bytu bez DPH (bez stání a sklepa)	5 491 546 Kč

Skladba bytů — flatmix B (důraz na 2+kk a menší rodinné byty)

Dispozice	Počet bytů	% z počtu	Plocha (PP*)	% z plochy
1+kk	66	31,9 %	1 749 m²	19,2 %
2+kk	81	39,1 %	3 507 m²	38,6 %
3+kk	33	15,9 %	1 975 m²	21,7 %
4+kk	27	13,0 %	1 863 m²	20,5 %
Celkem	**207**	**100,0 %**	**9 094 m²**	**100,0 %**

Flatmix pracuje s typovými výměrami podlahové plochy dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (PP).*

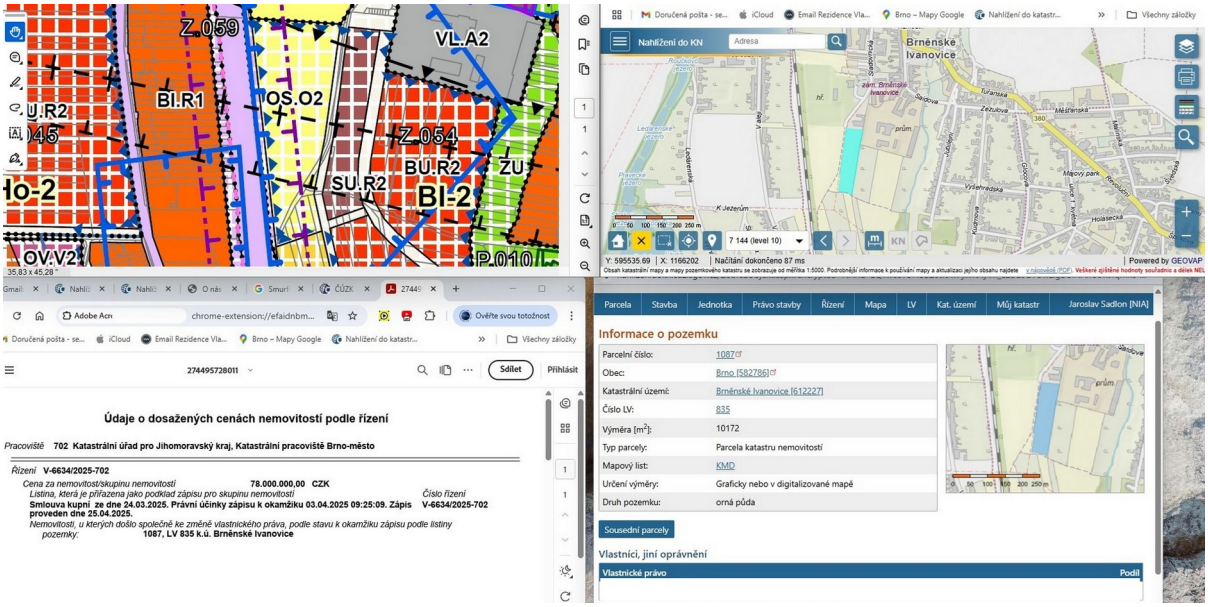
Analýza ceny pozemku

Kupní cena pozemku 60 mil. Kč je posouzena třemi způsoby: přepočtem **na jednotkové ukazatele projektu**, **srovnáním s cenami skutečně realizovaných prodejů pozemků** v okolí podle údajů katastru nemovitostí a **reziduální metodou**, tedy kolik by developer mohl za pozemek maximálně zaplatit při běžné požadované marži.

Jednotkové ukazatele ceny pozemku	
Kupní cena pozemku	60 000 000 Kč
Kč / m² pozemku (9 304 m²)	6 449 Kč/m²
Kč / m² HPP nadzemní (12 227 m², IPP 1,314)	4 907 Kč/m²
Kč / m² podlahové plochy bytů (9 094 m²)	**6 598 Kč/m²**
Pozemek na 1 byt (207 bytů)	**289 855 Kč**
Podíl pozemku na tržbách projektu	4,8 %
Podíl pozemku na celkových nákladech	8,4 %

Realizované ceny pozemků v okolí (údaje katastru nemovitostí)			
Pozemek (k. ú., parc. č., typ, datum smlouvy)	**Výměra**	**Cena [Kč]**	**Kč / m²**
Brněnské Ivanovice (Tuřany), parc. 1087 — rozvojový pozemek, smlouva 24. 3. 2025	10 172 m²	78 000 000	7 668
Šlapanice u Brna, parc. 3569/156 — parcela pro RD, smlouva 16. 10. 2024 [1]	996 m²	12 800 000	12 851
Šlapanice u Brna, parc. 3569/379 — parcela pro RD, smlouva 5. 11. 2024 [1]	907 m²	13 605 000	15 000
Šlapanice u Brna, parc. 3569/381 — parcela pro RD, smlouva 11. 12. 2023 [1]	848 m²	11 500 000	13 561
[doplnit srovnatelný pozemek]	[ ]	[ ]	[ ]
[doplnit srovnatelný pozemek]	[ ]	[ ]	[ ]
Rezidence Tuřany-Dvorska (tento projekt)	**9 304 m²**	**60 000 000**	**6 449**

[1] *Stavební parcely pro rodinné domy ve Šlapanicích jsou jiný typ produktu — menší parcely pro individuální výstavbu, u nichž je cena za m² přirozeně vyšší. Uvádíme je pro ilustraci cenové hladiny pozemků určených k bydlení v jihovýchodním okolí Brna. Zdroj: ČÚZK — Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, Nahlížení do katastru nemovitostí. Řádky [doplnit] jsou určeny pro další srovnatelné rozvojové pozemky.*



Cenový údaj z katastru: parc. 1087, k. ú. Brněnské Ivanovice — 78 000 000 Kč za 10 172 m² (smlouva 24. 3. 2025), výřez ÚP a katastrální mapy. Zdroj: ČÚZK.

Proč počítáme reziduální hodnotu. Reziduální metoda odpovídá na otázku, kolik by rozumný developer mohl za pozemek nejvýše zaplatit, aby mu po prodeji všech bytů a uhrazení všech ostatních nákladů zůstala běžná požadovaná marže. Od očekávaných tržeb proto odečítáme všechny náklady kromě pozemku a požadovanou marži — zbytek je nejvyšší cena, kterou projekt „unese“.

Pro zájemce o účast to říká dvě věci. Zaprvé, pokud je skutečná kupní cena výrazně pod reziduální hodnotou, pozemek nebyl přeplacen a část hodnoty projektu vzniká už samotným nákupem. Zadruhé, rozdíl mezi reziduální hodnotou a kupní cenou funguje jako bezpečnostní polštář — o tolik se mohou zhoršit tržby nebo náklady, než by projekt přestal dosahovat běžné tržní marže. Reziduální hodnota není tržní cena pozemku; je to orientační horní mez odvozená z ekonomiky tohoto konkrétního záměru.

Reziduální hodnota pozemku (tržby 1 253,9 mil. Kč − náklady bez pozemku 654,8 mil. Kč − marže)

Reziduální výpočet	Marže [mil. Kč]	Max. cena pozemku [mil. Kč]	Kč / m² pozemku	Kč / m² HPP
Požadovaná marže 15 % z tržeb (EBT)	188,1	411,0	44 178	33 617
Požadovaná marže 20 % z tržeb (EBT)	250,8	348,3	37 440	28 489
Požadovaná marže 25 % z tržeb (EBT)	313,5	285,6	30 701	23 362

Závěr

Kupní cena 6 449 Kč/m² pozemku je pod úrovní realizovaných cen pozemků v okolí — za rozvojový pozemek v Brněnských Ivanovicích bylo v březnu 2025 zaplaceno 7 668 Kč/m² a stavební parcely ve Šlapanicích se prodávají za 12 900–15 000 Kč/m². **V přepočtu na hrubou podlažní plochu (cca 4 910 Kč/m² HPP) a s podílem jen 4,8 % na tržbách je cena pozemku pro bytovou výstavbu nízká.** I při požadované marži 25 % z tržeb by reziduální hodnota pozemku činila cca 285,6 mil. Kč, tedy výrazně více než sjednaná kupní cena 60 mil. Kč.

Analýza prodejních cen

Model počítá s průměrnou prodejní cenou bytů **125 000 Kč/m² podlahové plochy bez DPH, tj. 140 000 Kč/m² vč. 12 % DPH**. Ceník je rozlišen podle dispozic: **1+kk 160 000, 2+kk 142 000, 3+kk 135 000 a 4+kk 126 600 Kč/m² vč. DPH** (vážený průměr podle flatmixu cca 140 800 Kč/m²; model počítá konzervativně se 140 000 Kč/m²). Pro ověření jsme v nejbližším okolí projektu (Tuřany, Slatina, Černovice, Holásky) vyhledali **běžné nabídkové jednotkové ceny bytů v novostavbách v dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk.** Cílem je zjistit, jaké jsou běžné nabídkové ceny srovnatelných projektů. Inzerované ceny jsou vč. DPH; poslední sloupec ukazuje, o kolik je cena našeho ceníku za m² pro danou dispozici vyšší (+) nebo nižší (−) než srovnávaný byt. V posledním řádku každé tabulky je náš průměrný byt dané dispozice (průměrná výměra podle flatmixu) a o kolik je levnější než průměrná nabídková cena srovnávaných novostaveb.

1+kk — nabídky v okolí	Byt	m²	Cena s DPH [Kč]	Kč/m² s DPH	Náš model vs. byt
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk	28	5 221 000	186 464	−14,2 %
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk B1.1.02	28	4 998 000	178 500	−10,4 %
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk	33	5 490 000	166 364	−3,8 %
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk	30	4 891 000	163 033	−1,9 %
Novostavba Charbulova, Brno-Černovice [1]	1+kk + terasa	38,3	5 790 000	151 175	+5,8 %
Průměr novostaveb 1+kk		**31,5**	**5 278 000**	**169 107**	**−5,4 %**
Rezidence Tuřany-Dvorska — náš průměrný byt	**1+kk**	**26,5**	**4 240 000**	**160 000**	**−1,04 mil. Kč (−20 %)**

2+kk — nabídky v okolí	Byt	m²	Cena s DPH [Kč]	Kč/m² s DPH	Náš model vs. byt
Novostavba Charbulova, Brno-Černovice	2+kk	44	6 550 000	148 864	−4,6 %
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	2+kk	55	7 919 000	143 982	−1,4 %
Sokolnická, Brno-Tuřany	2+kk	48	6 890 000	143 542	−1,1 %
Špica bydlení, Brno-Tuřany	2+kk A3.6	44,7	6 290 000	140 716	+0,9 %
Novostavba Kigginsova, Brno-Slatina	2+kk	43	5 990 000	139 302	+1,9 %
Průměr novostaveb 2+kk		**46,9**	**6 728 000**	**143 281**	**−0,9 %**
Rezidence Tuřany-Dvorska — náš průměrný byt	**2+kk**	**43,3**	**6 148 000**	**142 000**	**−0,58 mil. Kč (−9 %)**

3+kk — nabídky v okolí	Byt	m²	Cena s DPH [Kč]	Kč/m² s DPH	Náš model vs. byt
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	3+kk	73	10 467 000	143 384	−5,8 %
Špica bydlení, Brno-Tuřany	3+kk B-3-2	67,3	9 290 000	138 039	−2,2 %
Rodinné bydlení Holásky	3+kk A-3-A	81	11 080 000	136 790	−1,3 %
Řípská, Brno-Slatina (byt s terasou)	3+kk	86	11 710 000	136 163	−0,9 %
Špica bydlení, Brno-Tuřany	3+kk A-3-3	66,9	8 890 000	132 885	+1,6 %
Průměr novostaveb 3+kk		**74,8**	**10 287 000**	**137 452**	**−1,8 %**
Rezidence Tuřany-Dvorska — náš průměrný byt	**3+kk**	**59,8**	**8 080 000**	**135 000**	**−2,21 mil. Kč (−21 %)**

Nabídkové, nikoli realizované ceny (stav 2026). Výměry dle inzerátu; u Rezidence Floriánka uvádí realitní portál plochu zaokrouhlenou na celé m². [1] Cena 1+kk v Charbulově ulici zahrnuje parkovací stání a terasu 15 m². Zdroje: byty-brno.org a reality-brno.net (Rezidence Floriánka, Řípská), reality.hn.cz a bravis.cz (Charbulova, Špica bydlení), ceníky rodinnebydleniholasky.cz a Špica bydlení (stav k 25. 2. 2026), sreality.cz.

Srovnání s projektem EASTGATE Brno (Slatina)

Nejbližší větší novostavbou v prodeji je projekt **EASTGATE Brno** ve Slatině (ul. Řípská / Tuřanka, dokončení plánováno na 2. polovinu roku 2027). Jeho jednotkové ceny jsou na první pohled nižší — volné byty se nabízejí zhruba za 118 000–135 000 Kč/m² vč. DPH. Důvodem jsou ale **výrazně větší výměry dispozic**: 2+kk má 59–74 m² (v průměru 66 m²), 1+kk 57 m² a 3+kk 89–104 m². Cena za m² s rostoucí výměrou přirozeně klesá, celková cena bytu ale roste.

EASTGATE — byt (vchod 1) [2]	Dispozice	m²	Cena s DPH [Kč]	Kč/m² s DPH	Dražší než náš byt o
Byt 1.29	2+kk	58,55	7 884 000	134 654	+1,92 mil. Kč
Byt 1.06	2+kk	64,85	7 970 000	122 899	+2,01 mil. Kč
Byt 1.10	2+kk	65,01	7 798 000	119 951	+1,83 mil. Kč
Byt 1.07	2+kk	65,86	8 113 000	123 186	+2,15 mil. Kč
Byt 1.30	2+kk	73,75	9 063 000	122 888	+3,10 mil. Kč
Byt 1.09	1+kk	57,05	6 957 000	121 946	+2,16 mil. Kč
Byt 1.27	3+kk	89,32	11 025 000	123 433	+3,87 mil. Kč
Byt 1.05	3+kk	93,59	11 083 000	118 421	+3,93 mil. Kč
Průměr volných 2+kk	**2+kk**	**65,6**	**8 166 000**	**124 468**	**+2,20 mil. Kč**
Rezidence Tuřany-Dvorska — náš typový 2+kk	**2+kk**	**42**	**5 964 000**	**142 000**	**–**

[2] Celková plocha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tj. stejná metodika jako u našich bytů. Zdroj: ceník EASTGATE Brno, vchod 1, platný od 1. 7. 2026 (eastgatebrno.cz), vybrané volné jednotky (úplný ceník viz Příloha); ceny zahrnují sklepní kóji. Rozdíl je počítán vůči našemu typovému bytu stejné dispozice (1+kk 30 m² za 4,80 mil. Kč, 2+kk 42 m² za 5,96 mil. Kč, 3+kk 53 m² za 7,16 mil. Kč).

Kupující se přitom rozhoduje **primárně podle počtu místností a teprve potom podle celkové výměry**. Pro zájemce o 2+kk mohou být „mrtvé“ metry v dispozici o 55–60 m² zbytečným, nepotřebným a pro mnohé nezaplatitelným nadbytkem. Je-li 2+kk o 15–20 m² větší, než je nutné, odpovídá tomu rozdíl v celkové ceně oproti našemu 2+kk **1,8 až 3,1 mil. Kč, v průměru cca 2,2 mil. Kč** — a tím se z okruhu kupců vyřazují všichni zájemci o 2+kk, kteří nemohou nebo nejsou ochotni tyto až tři miliony navíc uhradit. Rozdíl v nominální ceně je obří.

Náš flatmix s kompaktními výměrami cílí právě na tuto nejširší skupinu poptávky: nabízí stejný počet místností za výrazně nižší celkovou cenu. Proto unese i vyšší jednotkovou cenu za m², aniž by byt přestal být pro kupce dostupný.

Tržní statistiky

Tržní ukazatel	Kč/m² s DPH	Kč/m² bez DPH	Zdroj
Průměrná nabídková cena novostaveb, Brno-město	**157 862**	140 948	novostavby.ai
Novostavby Brno-město, byty 2+kk (cena za m²)	153 563–157 686	137 110–140 791	novostavby.ai
Brno, byty 2+kk (medián, všechny; meziročně +12,1 %)	145 069	129 526	nemovitomat.cz
Průměrná nabídková cena všech bytů, Brno-Tuřany (9/2026; vč. starší zástavby)	120 336	107 443	nemovitomat.cz
Rezidence Tuřany-Dvorska (model, vážený průměr)	**140 000**	**125 000**	**–**

Průměrná prodejní cena v ekonomické prognóze ve výši **140 000 Kč/m² vč. DPH leží výrazně pod průměrem nabídkových cen novostaveb v Brně (cca 157 862 Kč/m²).**

Čas prodeje. Srovnávací ceny jsou nabídkové ceny z roku 2026, prodej našich bytů je však plánován na období 3/2029–8/2031. Model přitom s žádným růstem cen nepočítá a pracuje s cenovou hladinou roku 2026. Při pokračujícím růstu cen (nabídkové ceny bytů 2+kk v Brně vzrostly za poslední rok o cca 12 %) lze v době prodeje očekávat vyšší jednotkovou cenu, zejména u menších bytů s nízkou celkovou cenou.

Závěr — malé byty za dostupnou celkovou cenu

Malé byty v novostavbách v okolí se nabízejí za vyšší jednotkové ceny, než s jakými počítá náš ceník: srovnávané nabídky 1+kk vycházejí v průměru na cca 169 100 Kč/m², 2+kk na cca 143 300 Kč/m² a 3+kk na cca 137 500 Kč/m² vč. DPH. Naše ceny podle dispozic jsou **ve všech kategoriích nižší než průměr srovnávaných nabídek i než hlavní srovnávací byty**: u 1+kk (160 000 Kč/m²) o 5 %, u 2+kk (142 000 Kč/m²) o 1 % a u 3+kk (135 000 Kč/m²) o 2 %. Náš průměrný byt je navíc **nominálně levnější než průměrná novostavba v okolí**: 1+kk o 1,04 mil. Kč, 2+kk o 0,58 mil. Kč a 3+kk o 2,21 mil. Kč.

Plný nárok klubových společníků 3,05x by přitom zůstal zachován až do poklesu prodejních cen o cca 29,7 %, tj. na průměrných cca 98 400 Kč/m² vč. DPH (viz Break-even analýza).

Kapitálová struktura

Celková equita projektu ve výši 80,0 mil. Kč je tvořena vklady klubových společníků (68,0 mil. Kč) a vkladem Urbanisto ve výši 15 % celkové equity (12,0 mil. Kč) — Urbanisto je tak v projektu společníkem po boku klubových společníků, nikoli pouze správcem. Zbytek nákladů projektu je financován bankovním úvěrem a průběžně z tržeb z prodeje.

Zdroj financování	Výše [mil. Kč]	Podíl
Equity klubových společníků	68,0	85,0 %
Equity Urbanisto	12,0	15,0 %
Celková equita projektu	**80,0**	**100,0 %**

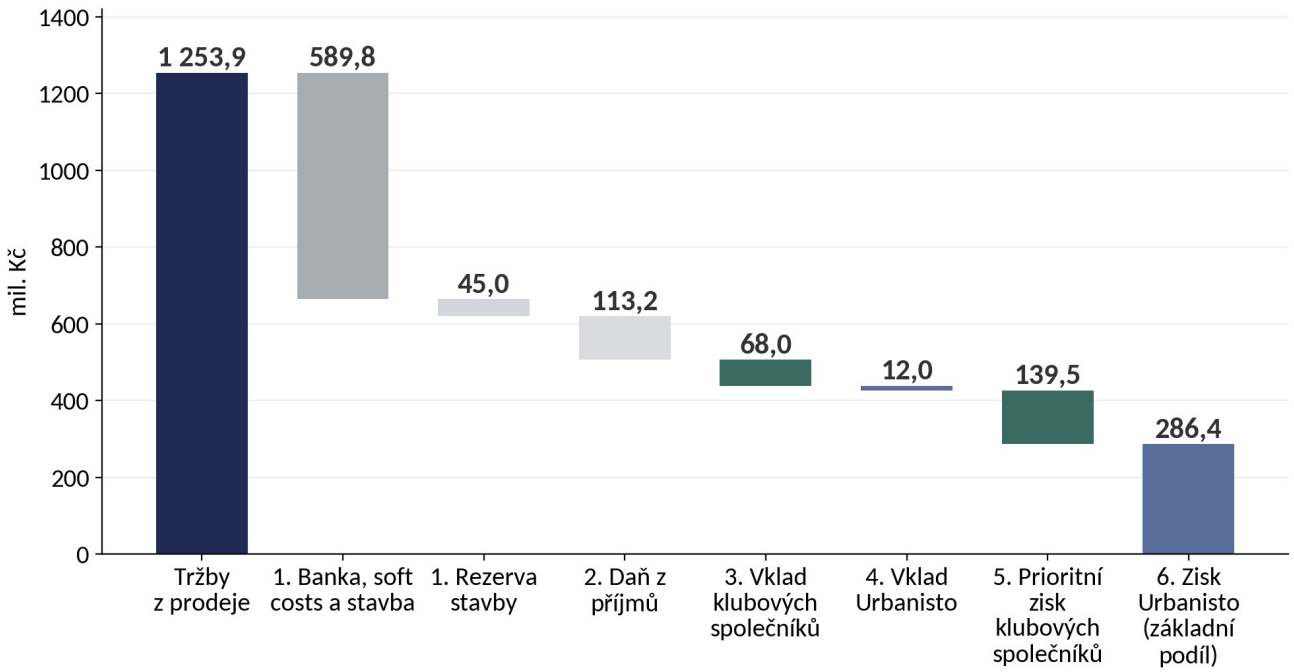
Ukazatele participace

Klíčové parametry participace	
Prioritní podíl na zisku p.a. (odpovídající IRR)	25 % p.a. (= 139,5 mil. Kč na 5letém horizontu)
Celkový prioritní nárok (násobek vkladu)	3,05x (= 68,0 + 139,5 = 207,5 mil. Kč)
Celkový nárok klubových společníků	207,5 mil. Kč (prioritní vrácení vkladu a prioritní podíl) + cca 33 % ze zisku nad aktuálně odhadovaný čistý zisk (nadvýnos, bez poplatků)
Předpokládaná doba trvání účasti	5 let s možností prodloužení o 1 rok (5+1)
Rozdělení zisku (waterfall)	Banka a stavba → vklad klubových společníků → vklad Urbanisto → prioritní zisk klubových společníků (139,5 mil. Kč) → zisk Urbanisto → nadzisk cca 33 : 67 — viz Waterfall níže a Část E

Waterfall — pořadí výplat

Výtěžek z prodeje projektu se rozděluje v pevně daném pořadí. Každý další stupeň se vyplácí až po plném uspokojení stupně předchozího. Kluboví společníci jsou ve všech stupních, kde se rozděluje vlastní kapitál a zisk, na prvním místě — před Urbanisto. Uvedené částky vycházejí ze základního scénáře; skutečný čistý zisk a tím i podíl jednotlivých stupňů se bude od modelu lišit (ceny prodejů, náklady, daňová sazba aj.).

#	Stupeň	Co se vyplácí	mil. Kč
1	**Banka, soft costs a stavba**	Splátka bankovního úvěru vč. úroků, úhrada stavby vč. stavební rezervy a vedlejších nákladů (náklady bez vkladů ekvity).	634,8
2	**Daň z příjmů**	Daň z příjmů projektové s.r.o. (21 % z EBT)	113,2
3	**Vklad klubových společníků**	Vrácení 100 % vkladu klubových společníků	68,0
4	**Vklad Urbanisto**	Vrácení vkladu Urbanisto — až po klubových společnících	12,0
5	**Prioritní zisk klubových společníků**	Pevná priorita dle společenské smlouvy: 25 % p.a. na 5 let = 2,05násobek vkladu	139,5
6	**Zisk Urbanisto**	Zisk Urbanisto do výše jeho podílu v základním scénáři (67,2 %)	286,4
7	**Nadzisk**	Zisk nad základní scénář: 32,8 % klubovým společníkům, 67,2 % Urbanisto	–
	Tržby celkem		**1 253,9**



Waterfall v základním scénáři (mil. Kč). Zelená = kluboví společníci, modrá = Urbanisto.

Výsledek pro klubové společníky v základním scénáři

Položka	Částka	Násobek vkladu
Vklad klubových společníků	68 000 000 Kč	1,00x
Prioritní podíl na zisku (25 % p.a., 5 let)	139 519 531 Kč	2,05x
Celková výplata klubovým společníkům	**207 519 531 Kč**	**3,05x**
Příklad: vklad 10 mil. Kč	10 000 000 Kč + 20 500 000 Kč	3,05x

Rozdělení čistého zisku při odlišném výsledku projektu

Prioritní podíl klubových společníků je ve společenské smlouvě stanoven **pevnou částkou 139,5 mil. Kč** (2,05násobek vkladu 68 mil. Kč). Tato částka odpovídá cca 33 % očekávaného čistého zisku 425,9 mil. Kč (přesně 32,76 %). Z toho plynou dvě pravidla:

— **Nižší zisk:** kluboví společníci dostávají stále nominálně celých 139,5 mil. Kč, sníží se pouze podíl Urbanisto. Například při čistém zisku 200 mil. Kč obdrží kluboví společníci 139,5 mil. Kč a Urbanisto 60,5 mil. Kč. **Riziko nižšího zisku tak v prvé řadě nese Urbanisto.**

— **Vyšší zisk:** z každé koruny čistého zisku nad 425,9 mil. Kč připadá 32,8 % klubovým společníkům. Například při čistém zisku 700 mil. Kč obdrží navíc 89,8 mil. Kč (32,8 % z 274,1 mil. Kč), celkem tedy 229,3 mil. Kč zisku.

Čistý zisk [mil. Kč]	Kluboví společníci	Urbanisto	Podíl klubových	Násobek vkladu klubových
100,0	100,0	0,0	100,0 %	2,47x
139,5 (= priorita)	139,5	0,0	100,0 %	3,05x
200,0	139,5	60,5	69,8 %	3,05x
300,0	139,5	160,5	46,5 %	3,05x
425,9 (základ)	**139,5**	**286,4**	**32,8 %**	**3,05x**
600,0	196,6	403,4	32,8 %	3,89x
700,0	229,3	470,7	32,8 %	4,37x
800,0	262,1	537,9	32,8 %	4,85x

Citlivostní a scénářová analýza

Citlivostní analýza ukazuje dopad změny prodejních cen (všech tržeb) a stavebních nákladů (položka 04 Výstavba BD bez stavební rezervy) na čistý zisk projektu a na výplatu klubovým společníkům. Náklady odvozené od tržeb (režie, management, marketing, provize RK) i úroky bankovního úvěru se přepočítávají, ostatní položky zůstávají beze změny. Díky pevné prioritě a pořadí výplat absorbuje odchylky v první řadě podíl Urbanisto. Protože se ceny prodejů i náklady v čase téměř jistě pohnou (a změnit se může i daňová sazba), je vhodné číst výsledky projektu spíše v rozpětí než jako jedno číslo.

Scénáře

Scénář	Prodejní ceny	Stavební náklady	Čistý zisk [mil. Kč]	Násobek klubových	IRR klubových
Základní scénář	0 %	0 %	425,9	**3,05x**	25,0 %
Konzervativní	-10 %	+10 %	286,4	3,05x	25,0 %
Stresový	-20 %	+15 %	168,4	3,05x	25,0 %
Extrémní stres	-30 %	+20 %	50,4	1,74x	11,7 %
Pozitivní	+10 %	-5 %	543,9	3,62x	29,3 %

IRR klubových společníků je počítáno při jednorázové výplatě na konci 5letého horizontu.

Citlivost čistého zisku a výplaty klubových společníků

A) Čistý zisk po zdanění [mil. Kč]					
Ceny ↓ / Náklady →	**-10 %**	**0 %**	**+10 %**	**+20 %**	**+30 %**
-40 %	83	40	−4	−58	−113
-35 %	131	88	45	2	−52
-30 %	180	137	93	50	7
-25 %	228	185	142	99	56
-20 %	276	233	190	147	104
-15 %	324	281	238	195	152
-10 %	373	329	286	243	200
-5 %	421	378	335	292	248
0 %	469	**426**	383	340	297
+5 %	517	474	431	388	345
+10 %	565	522	479	436	393

B) Násobek vkladu klubových společníků					
Ceny ↓ / Náklady →	**-10 %**	**0 %**	**+10 %**	**+20 %**	**+30 %**
-40 %	2,22x	1,59x	1,00x	0,32x	0,00x
-35 %	2,93x	2,30x	1,66x	1,03x	0,41x
-30 %	3,05x	3,01x	2,37x	1,74x	1,11x
-25 %	3,05x	3,05x	3,05x	2,45x	1,82x
-20 %	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x	2,53x
-15 %	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x
-10 %	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x
-5 %	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x	3,05x
0 %	3,26x	**3,05x**	3,05x	3,05x	3,05x
+5 %	3,49x	3,28x	3,08x	3,05x	3,05x
+10 %	3,72x	3,52x	3,31x	3,10x	3,05x

Čistý zisk: zelená = vyšší než v základním scénáři (425,9 mil. Kč), bílá = priorita klubových společníků plně krytá, světle červená = priorita krácena, červená = ztráta. Násobek: zelená = více než plný nárok 3,05x, bílá = plný nárok 3,05x, světle červená = vklad vrácen, ale prioritní zisk krácen, červená = ztráta části vkladu.

Break-even analýza

Pro klubové společníky jsou podstatné dva body. Plný nárok 3,05x zůstává zachován, dokud čistý zisk projektu neklesne pod 139,5 mil. Kč — to nastane až při **poklesu prodejních cen o 29,7 %** (na cca 87 900 Kč/m² bez DPH, tj. cca 98 400 Kč/m² vč. DPH), nebo při **nárůstu stavebních nákladů o 66 %**. Vrácení vkladu (násobek 1,0x) je zachováno až do poklesu cen o 44,2 %.

Bod zvratu	Podmínka	Změna cen	Cena bytů bez DPH	Nárůst stav. nákladů
Plný nárok klubových společníků (3,05x)	čistý zisk ≥ 139,5 mil. Kč	−29,7 %	87 900 Kč/m²	+66 %
Vrácení všech vkladů, nulový zisk (1,0x)	EBT = 0	−44,2 %	69 800 Kč/m²	+99 %

Změna cen a změna nákladů jsou posuzovány každá samostatně (ostatní parametry beze změny). Základní prodejní cena bytů je 125 000 Kč/m² bez DPH.

Závěr — zisk Urbanisto jako bezpečnostní polštář

Celý podíl Urbanisto na zisku v základním scénáři, tj. **286,4 mil. Kč**, je podřízen prioritnímu nároku klubových společníků a slouží jako **nárazník ve výši 286,4 mil. Kč**. Čistý zisk projektu tak může klesnout z očekávaných 425,9 mil. Kč až na 139,5 mil. Kč (o cca 67 %), než by se krátil prioritní podíl klubových společníků. Tomu odpovídá pokles prodejních cen o cca 29,7 % nebo nárůst stavebních nákladů o cca 66 %. Případné zhoršení výsledku projektu proto nese v první řadě Urbanisto.

Pracovní model

Výsledky vycházejí z ekonomického modelu „Ekonomika Tuřany (207 bytů)“ ve stavu k 6. 10. 2026. Waterfall, citlivostní tabulky a body zvratu jsou z něj přepočteny stejnou metodikou (daň 21 %, úrok 5,5 % p.a. z výše čerpání bankovního úvěru).

Varianta: výplata zisku v bytových jednotkách

Klubový společník nemusí svůj nárok — vrácený vklad a prioritní podíl na zisku — vybírat jen v penězích. Projekt nabízí **variantu výplaty v bytových jednotkách**: v určité fázi projektu, typicky **zhruba půl roku před dokončením stavby** (podle harmonogramu cca na jaře 2031), se společníci vyjádří, kdo chce výplatu v penězích a kdo raději byty. Pro zájemce o byty se následně určí konkrétní jednotky, které na ně budou po kolaudaci převedeny, a jejich hodnota se započte proti nároku společníka.

Dříve to udělat nejde, a to ze dvou důvodů. Zaprvé by se tím **blokoval prodej** v době, kdy projekt potřebuje prodávat a splácet úvěr. Zadruhé by si první zájemci vybrali **nejatraktivnější byty** a zbylá nabídka i výsledek projektu by se tím zkreslily v neprospěch ostatních společníků. Proto se alokace provádí až v pozdní fázi prodeje, z dosud neprodaných jednotek, za ceníkové ceny platné v době alokace a podle pravidel sjednaných v Shareholder agreement.

Příklad: vklad 10 mil. Kč

Kdo by dnes za 10 mil. Kč koupil byt, pořídí si v okolí zhruba jeden byt 3+kk až 4+kk. Pokud stejných 10 mil. Kč vloží do projektu a počká přibližně o dva roky déle, než by trvalo dokončení koupeného bytu, získá při plném prioritním nároku **byty v hodnotě nejméně 30,5 mil. Kč**.

Varianta	Hodnota	Co za to
Koupě bytu dnes za 10 mil. Kč	10,0 mil. Kč	1 byt 3+kk až 4+kk
Vklad 10 mil. Kč, výplata v bytech (nárok 3,05x)	30,5 mil. Kč	viz kombinace níže
např. 4× 3+kk (53 m², 7,16 mil. Kč) + doplatek v penězích	28,6 + 1,9 mil. Kč	4 byty 3+kk
např. 3× 4+kk (66 m², 8,36 mil. Kč) + doplatek v penězích	25,1 + 5,4 mil. Kč	3 byty 4+kk
např. 2× 2+kk + 2× 3+kk + doplatek v penězích	26,2 + 4,3 mil. Kč	4 menší byty
V dnešních nabídkových cenách okolí (3+kk cca 9–11 mil. Kč)	30,5 mil. Kč	cca 3 byty 3+kk

Hodnoty bytů jsou uvedeny v cenách našeho dnešního ceníku vč. DPH (3+kk 135 000 Kč/m², 4+kk 126 600 Kč/m², 2+kk 142 000 Kč/m²). Skutečné ceny v době alokace budou odpovídat tehdy platnému ceníku. Převod bytů se řeší kupní smlouvou se započtením nároku společníka; daňové dopady (DPH u převodu bytu, zdanění výnosu u společníka) je vhodné posoudit individuálně.

Pro koho je varianta výhodná

Pro společníky, kteří chtějí výnos z projektu dlouhodobě držet v nemovitostech — například pro vlastní bydlení rodiny nebo k pronájmu. Malé byty 1+kk a 2+kk s nízkou celkovou cenou jsou na trhu nájemního bydlení dobře likvidní. Varianta je dobrovolná; společník, který ji nevyužije, obdrží výplatu v penězích podle waterfallu.

PRINCIP SPOLUPRÁCE

Část C: Struktura a dokumenty JV

Účast je strukturována jako dvoustupňové joint venture (JV), jehož cílem je oddělit projektovou společnost (vlastníka pozemku a realizátora výstavby) od rizik spojených s jednotlivými společníky mateřské úrovně. Pokud by u některého z klubových společníků nastala exekuce, insolvence či jiný obdobný zásah do jeho majetku, projektová SPV Rezidence Tuřany-Dvorska B zůstává touto skutečností nedotčena a projekt tak není paralyzován.

Schéma struktury



Princip dvoustupňové struktury

- **Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o.** — mateřská společnost sdružující kapitál od Urbanisto a klubových společníků formou zápůjčky se splatností 5+1 let.
- **Rezidence Tuřany-Dvorska B, s.r.o.** — 100% dceřiná projektová společnost, jediný vlastník pozemku a nositel veškerých povolení a smluv souvisejících s realizací.
- **Oddělení rizika:** případná exekuce, insolvence nebo jiná exekuční/vykonávací akce vůči společníkovi na úrovni Rezidence Tuřany-Dvorska A nemá přímý dopad na majetek a chod Rezidence Tuřany-Dvorska B, čímž je zajištěna kontinuita realizace projektu.
- Po dokončení projektu a doprodeji jednotek je zisk distribuován z Rezidence Tuřany-Dvorska B do Rezidence Tuřany-Dvorska A a následně mezi jednotlivé společníky v pořadí podle waterfallu (viz Část B) a dle smluvních podmínek.
- **Společníci za Urbanisto:** pokud Urbanisto vkládá svůj podíl (12 mil. Kč, 15 %) přímo, bude společníkem Rezidence Tuřany-Dvorska A nejspíš pouze Urbanisto s.r.o. Pokud by prostředky vkládalo prostřednictvím Urbau SICAV a.s., která je samostatným právním subjektem, budou společníky Urbanisto s.r.o. i Urbau SICAV a.s. Postavení klubových společníků popsané v tomto dokumentu se tím nemění.

Přehled smluvních vztahů

Shrnutí struktury JV	
Společník	Urbanisto s.r.o. + kluboví společníci; pokud Urbanisto vkládá prostředky prostřednictvím Urbau SICAV a.s., je společníkem také Urbau SICAV a.s.
Forma vstupu společníků	Zápůjčka do Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o., splatnost 5+1 let
Mateřská společnost	Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o.
Projektová společnost (SPV)	Rezidence Tuřany-Dvorska B, s.r.o. (100% dceřiná společnost Rezidence Tuřany-Dvorska A)
Developer / realizátor	Urbanisto s.r.o.
Klíčová smluvní dokumentace	Smlouva o zápůjčce, Společenská smlouva Rezidence Tuřany-Dvorska A, Shareholder agreement (vč. Strategického a Operačního plánu)

Parametry participace

Parametry participace	
Minimální výše vkladu	5 000 000 Kč
Podíl na zisku	Prioritní podíl 139,5 mil. Kč (25 % p.a. na 5 let, tj. 2,05násobek vkladu) + cca 33 % ze zisku nad základní scénář — viz waterfall v Části B
Splatnost zápůjčky	5 let s možností prodloužení o 1 rok (5+1)
Předčasné splacení / exit	[podmínky předčasného splacení, je-li umožněno]
Reporting společníkům	[čtvrtletně / pololetně]

SHAREHOLDER AGREEMENT A PLÁNY PROJEKTU

Část D: Pravidla spolupráce

Spolupráce mezi Urbanisto a klubovými společníky se neřídí jen společenskou smlouvou, ale i samostatnou dohodou společníků (Shareholder agreement), která na úrovni Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o. upravuje vzájemná práva a povinnosti společníků, hlasovací a informační práva, mechanismus rozhodování i zajištění popsaná v Části E – Zajištění společníků.

Součástí Shareholder agreement jsou dva navazující dokumenty, které společně určují, jak je projekt řízen — jeden na úrovni celé skupiny projektů, druhý na úrovni konkrétního projektu:

Strategický plán

Strategický plán je obecný rámec, který popisuje standardní postup a pravidla, podle kterých Urbanisto řídí a realizuje developerské projekty napříč celým klubem — tedy jak probíhá akvizice pozemku, příprava projektu, výstavba, prodej jednotek, rozdělení zisku společníkům i pravidelný reporting. Strategický plán je společný pro všechny projekty klubu a nemění se v závislosti na konkrétní lokalitě či zadání.

Operační plán

Operační plán navazuje na Strategický plán a popisuje konkrétní parametry a postup realizace daného projektu — harmonogram, rozpočet, prodejní strategii, klíčové milníky a odpovědnosti. Na rozdíl od Strategického plánu je Operační plán specifický pro každý jednotlivý projekt a v průběhu jeho realizace se průběžně aktualizuje podle aktuálního stavu příprav, výstavby a prodeje.

Přehled řídicí dokumentace

Dokument	Úroveň	Obsah
Společenská smlouva Rezidence Tuřany-Dvorska A	Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o.	Základní korporátní rámec a výše podílů jednotlivých společníků
Shareholder agreement	Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o.	Práva a povinnosti společníků, rozhodovací procesy, zajištění dle Části E – Zajištění společníků
Strategický plán	Celý klub Urbanisto	Obecná pravidla řízení developerských projektů, společná pro všechny projekty klubu
Operační plán	Konkrétní projekt (Rezidence Tuřany-Dvorska B, s.r.o.)	Specifický harmonogram, rozpočet a prodejní strategie daného projektu, průběžně aktualizováno

Poznámka

Strategický i Operační plán jsou přílohou Shareholder agreement a společníci k nim mají v rámci reportingu přístup po celou dobu trvání účasti na projektu.

OCHRANA KAPITÁLU A PŘEDNOSTNÍ VÝNOS

Část E: Zajištění společníků

Klubovým společníkům poskytuje Urbanisto sadu zajištění a priorit zakotvených přímo ve společenské smlouvě a Shareholder agreement Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o. Jejich cílem je jednak chránit vložený kapitál, jednak zajistit společníkům přednostní podíl na zisku z projektu ještě před Urbanisto.

Pro projekt Rezidence Tuřany-Dvorska odpovídá equity vklad klubových společníků částce 68 mil. Kč (85 % celkové equity 80 mil. Kč); zbylých 12 mil. Kč (15 %) vkládá jako společník Urbanisto. Níže popsaná zajištění se vztahují právě na vklad klubových společníků.

Prioritní čerpání před Urbanisto

Po splacení banky a nákladů stavby čerpají kluboví společníci přednostně před Urbanisto, a to jak při vrácení svého vkladu, tak při rozdělování zisku z realizace projektu. Urbanisto tak svůj vklad i podíl na zisku čerpá až poté, co jsou v plné výši uspokojeni kluboví společníci (podrobně viz Waterfall v Části B).

Zpětný odkup podílu

Po uplynutí 5 let od vstupu do projektu může společník požádat o zpětný odkup svého podílu. Urbanisto je v takovém případě smluvně zavázáno podíl odkoupit a vrátit společníkovi jeho vklad navýšený o 5 % p.a. Tento závazek tak omezuje riziko poklesu hodnoty podílu společníka; jeho hodnota je ovšem závislá na schopnosti Urbanisto závazek splnit.

Přednostní podíl na zisku — 25 % p.a.

Společníci mají nárok na podíl na zisku odpovídající 25 % p.a. z výše svého vkladu na 5letém horizontu, a to jako pevnou prioritu zakotvenou přímo ve společenské smlouvě (celkem 139,5 mil. Kč pro všechny klubové společníky). Například při vkladu 10 mil. Kč činí celková výplata 30,5 mil. Kč — 10 mil. Kč vrácený vklad a 20,5 mil. Kč prioritní podíl na zisku (3,05x). Zisk nad základní scénář se dělí v poměru cca 33 : 67 mezi klubové společníky a Urbanisto.

Přehled zajištění

Zajištění	Popis
Priorita čerpání	Po splacení banky a stavby jsou vklad i prioritní podíl na zisku čerpány přednostně před Urbanisto
Zpětný odkup	Po 5 letech právo žádat odkup podílu; Urbanisto povinno podíl odkoupit a vrátit vklad + 5 % p.a.
Ochrana vkladu	Závazek zpětného odkupu omezuje riziko ztráty vložené jistiny
Přednostní podíl na zisku	25 % p.a. z vkladu (2,05x vkladu) jako pevná priorita ve společenské smlouvě; navíc cca 33 % ze zisku nad základní scénář
Příklad (vklad 10 mil. Kč)	Přednostní participace v celkové výši cca 30,5 mil. Kč dle aktuálního modelu

Poznámka

Konkrétní parametry zajištění (zejména přesný mechanismus výpočtu přednostní participace a zpětného odkupu) jsou vždy uvedeny v aktuální společenské smlouvě a Shareholder agreement Rezidence Tuřany-Dvorska A, s.r.o. k danému projektu.

PŘEDMĚT AKVIZICE

Část F: Pozemek a lokalita

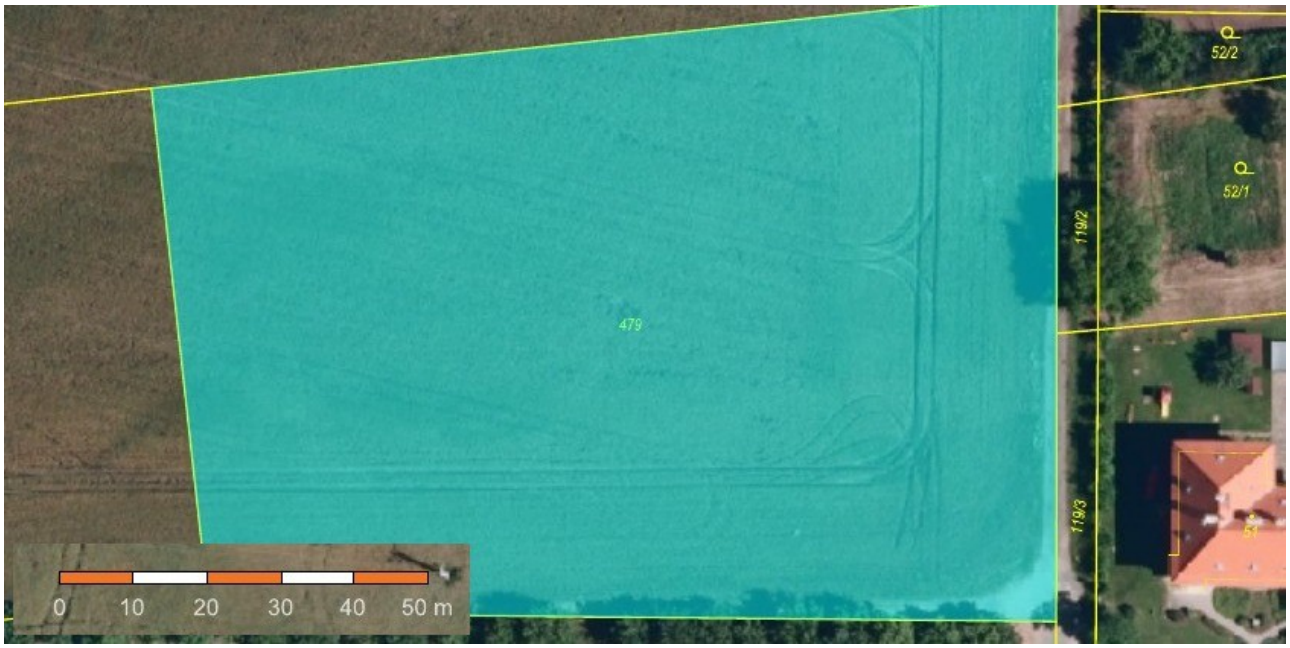
Popis pozemku

Předmětem akvizice je pozemek parc. č. 479 o výměře 9 304 m² v katastrálním území Dvorska (Brno-Tuřany), zapsaný na listu vlastnictví č. 26 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Základní údaje o pozemku	
Lokalita	Brno – Tuřany, Dvorska, ul. Zapletalova
Katastrální území	Dvorska (kód 633895), obec Brno
Parcelní číslo	479
Celková výměra	9 304 m²
List vlastnictví	LV č. 26 (výpis z KN ke dni 14. 3. 2025)
Druh pozemku dle KN	orná půda, zemědělský půdní fond (vynětí ze ZPF je zahrnuto v rozpočtu)
Kupní cena pozemku	60 000 000 Kč
Způsob nabytí	Kupní smlouva podepsaná 4. 6. 2025, splatnost kupní ceny 4. 2. 2027; do splatnosti zákaz zatížení a zcizení
Zápisy na LV	Zákaz zatížení a zcizení ve prospěch kupujícího (do splatnosti kupní ceny); trvá pachtovní smlouva (zemědělské užívání). Zástavy ani věcná břemena nejsou zapsány.

List vlastnictví

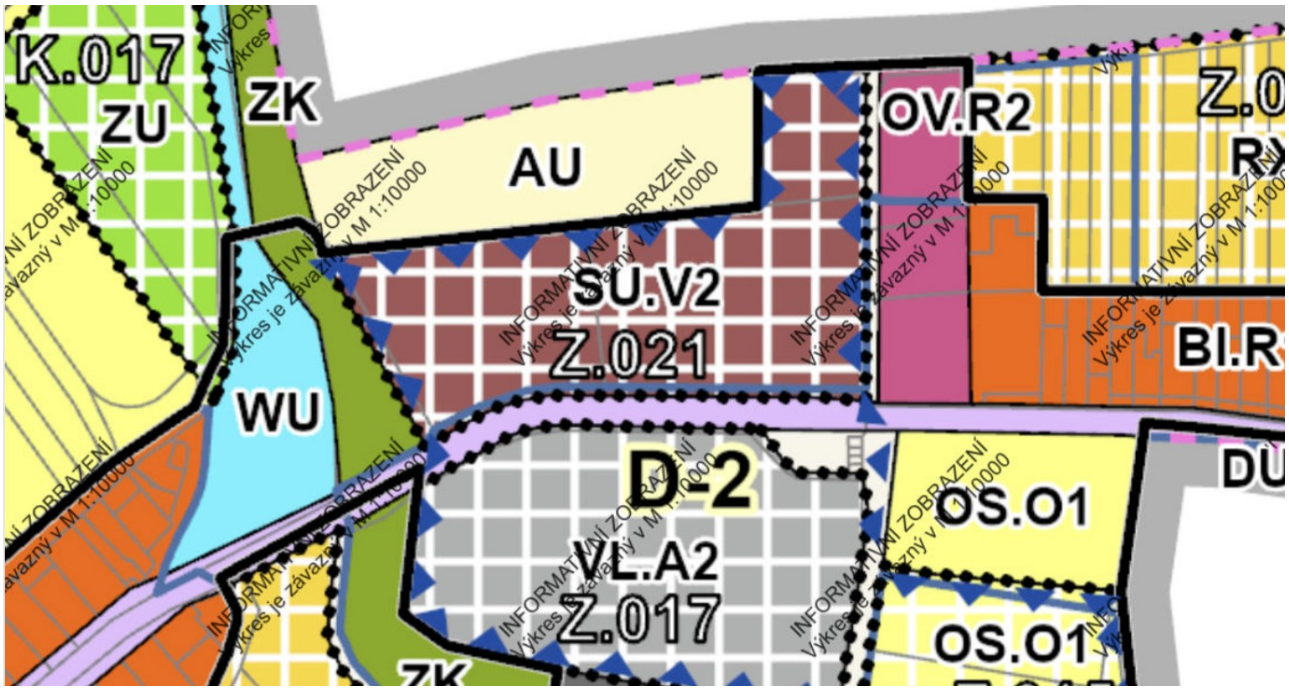
Pozemek je zapsán na LV č. 26, k. ú. Dvorska, ve vlastnictví jediného vlastníka (fyzické osoby), který jej nabyl v roce 2010 rozhodnutím pozemkového úřadu v rámci pozemkové úpravy. Po podpisu kupní smlouvy je na LV zapsán **zákaz zatížení a zcizení** ve prospěch kupujícího, platný do splatnosti kupní ceny. Pozemek je dále předmětem **trvající pachtovní smlouvy** (zemědělské obhospodařování), kterou bude nutné ukončit v předstihu před zahájením stavby. Zástavy, věcná břemena ani exekuce zapsány nejsou.



Vyznačení parcely č. 479 v katastrální mapě (ortofoto, měřítko 0–50 m).

Územní plán a regulace

Podle Územního plánu města Brna (ÚPmB, účinný od 31. 1. 2025) leží pozemek v **zastavitelné ploše Z.021** s kódem **SU.V2**, v rozvojové lokalitě **D-2 Zapletalova, u rybníku** a v zóně se shodným charakterem **Z4.2 Dvorska**. Kód SU.V2 znamená plochu smíšenou obytnou všeobecnou (SU) s volnou strukturou zástavby (V) ve výškové hladině 2 (3–10 m), nad kterou je přípustné jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m — tedy zástavba 3 + 1 NP.



Výřez Hlavního výkresu ÚPmB: plocha SU.V2 / Z.021 v rozvojové lokalitě D-2. Zdroj: upmb.brno.cz (informativní zobrazení).

Regulace dle územního plánu	
Funkční využití	SU – smíšené obytné všeobecné (bydlení, občanské vybavení, služby, nerušící výroba, sport)
Struktura zástavby	V – volná (solitérní budovy, veřejně přístupná prostranství s vysokým podílem zeleně)
Výšková hladina	2 — regulovaná výška 3–10 m + jedno ustupující podlaží max. 3,5 m (ustoupené min. 2 m)
Zastoupení zeleně	min. 30 % disponibilního pozemku, z toho min. 30 % na rostlém terénu (studie: 30 %, z toho 18 % pozemku na terénu)
Rozvojová lokalita D-2	navázat na uliční frontu ul. Zapletalova, zachovat stromořadí podél ulice
Ochranná pásma / limity	OP letiště Brno-Tuřany (výškové omezení +279 m n. m.; radar TAR: max. 243 m n. m.), blízkost OP hluku letiště, území s archeologickými nálezy
Územní studie / regulační plán	Nejsou požadovány — žádost o povolení stavby lze z hlediska územního plánování podat přímo

Lokalita

Pozemek leží na severovýchodním okraji Dvorsky, městské části Brno-Tuřany, přímo u ulice Zapletalova (silnice II/417). Sousedí se zástavbou rodinných domů a mateřskou školou; v okolí jsou plochy pro sport a nová obytná výstavba v rozvojové lokalitě D-2. Vzdušnou čarou je to cca 3 km do centra Tuřan, cca 2 km k Letišti Brno-Tuřany a cca 9 km do centra Brna (náměstí Svobody), resp. cca 8,5 km k hlavnímu nádraží. Do centra Brna vede přímá autobusová linka IDS JMK přes Holásky a Komárov k hlavnímu nádraží (v noci noční linka). Autem je centrum Brna dostupné zhruba za 15–20 minut a dálnice D1 přibližně za 10 minut.

OVĚŘENÍ REALIZOVATELNOSTI

Část G: Studie proveditelnosti

Před rozhodnutím o akvizici pozemku a zahájení projektu byla zpracována sada studií proveditelnosti, které ověřují technickou, právní, územní a ekonomickou realizovatelnost záměru. Kapacitu pozemku nejprve ověřila hmotová prověřovací studie ateliéru CHYBIK + KRISTOF (5/2025); na ni navázala studie proveditelnosti generálního projektanta LEADERS ateliér, s.r.o. (6–9/2025), zpracovaná převážně v tříměsíční lhůtě pro odstoupení od kupní smlouvy. Kromě pozemku parc. č. 479 posuzovala i dopravní napojení přes sousední pozemky parc. č. 480, 119/3 a 121/4.

Technická proveditelnost

Studii proveditelnosti zpracoval generální projektant **LEADERS ateliér, s.r.o.** (Ing. Ondřej Vlach) v období 6–9/2025 formou předjednání záměru se správci sítí a dotčenými orgány (zápis z kontrolního dne F03, zak. č. 2529). Navázala na hmotovou studii CHYBIK + KRISTOF a na vyjádření, která si investor vyžádal již k ní. Přehled vyjádření:

Subjekt	Datum	Podstatné závěry
Kancelář architekta města Brna (KAM)	3. 7. 2025	K urbanistické skice CHYBIK + KRISTOF: záměr lze z pohledu KAM vyhodnotit jako souladný s ÚPmB (výšková hladina, funkční plocha SU, 30 % zeleně). Jde o stavbu celoměstského zájmu, KAM se bude vyjadřovat za primátorku.
ŘLP ČR (radar TAR, VHF)	20. 6. 2025	Stavba leží v ochranných pásmech leteckých zařízení. Maximální výška vč. všech nástaveb je 243,00 m n. m. a fasády viditelné z radaru musí být členěné (např. balkony).
EG.D (elektro)	15. 8. 2025	Kapacita sítě by měla být dostatečná. Na pozemku bude nutné vybudovat novou distribuční trafostanici.
Brněnské vodárny a kanalizace	27. 8. a 9. 9. 2025	Napojení na vodovod DN 100 v ul. Zapletalova je kapacitně možné (tlak 0,40 MPa), záměr však vyčerpá zbývající kapacitu řadu. Splašková kanalizace DN 300 z r. 2021 kapacitně vyhovuje; dešťové vody přednostně vsakem, jinak odtok max. 10 l/s/ha.
MMB, Odbor investiční	15. 9. 2025	Napojení na stávající sítě v ul. Zapletalova respektuje koncepci Generelu odvodnění i zásobování vodou. Upozorňuje na možné zpřísnění odtoku dešťových vod na 3 l/s/ha.
Letiště Brno	15. 9. 2025	Se záměrem v rozsahu studie souhlasí. Výškový limit ochranného pásma +279,0 m n. m. (projekt je výrazně níže); doporučuje opatření pro splnění hygienických limitů hluku.
MČ Brno-Tuřany	16. 9. 2025	Požaduje přestavbu přístupové účelové komunikace na místní (veřejné prostranství 12 m), citlivé měřítko uliční fronty a dopravní posudek BKOM. Příspěvek 800 Kč/m² (zahrnut v rozpočtu) by ráda využila na mateřskou školu.
MMB, stavební úřad – předběžná informace	24. 9. 2025	Záměr má potenciál souladu s ÚPmB (plocha SU, výšková hladina 3–10 m + ustoupené podlaží). Doporučuje doplnit prvky občanské vybavenosti a vyjmenovává dotčené orgány pro povolení.
SÚS JmK, Policie ČR, KrÚ JMK, MMB OD	8–9/2025	Policie ČR koncepčně souhlasí s dopravním napojením na silnici II/417. Kraj požaduje kapacitní posouzení křižovatky (TP 188) s dopravním průzkumem, SÚS obousměrnou zpevněnou přístupovou komunikaci.
Brněnské komunikace (BKOM)	7. 10. 2025	Navržený počet stání (295 pro 195 bytů ve studii) je pravděpodobně dostačující; podrobné dopravní řešení posoudí v dalším stupni. Ochranná lhůta chodníků v ul. Zapletalova do 10/2030.
CETIN	9/2025	Určen bod napojení na optickou síť CETIN.
ARCHAIA Brno (archeologie)	9/2025	Lokalita bude archeologicky pozitivní. Terénní část do 3 měsíců (ideálně 3–11), zpracování 12 měsíců; maximální náklady cca 2,8 mil. Kč bez DPH.

Závěr: Všechny potřebné sítě (vodovod, splašková i dešťová kanalizace, elektro, optika) jsou v ul. Zapletalova dostupné s dostatečnou kapacitou a žádný ze správců ani dotčených orgánů nevznesl zásadní překážku. Do dalších stupňů se přenáší zejména: nová trafostanice, hospodaření s dešťovou vodou, výškový limit a členění fasád kvůli radaru, kapacitní posouzení napojení na II/417, akustická opatření a záchranný archeologický průzkum.

Právní proveditelnost

Podle listu vlastnictví (LV č. 26, k. ú. Dvorska) je pozemek bez zástav, věcných břemen a exekucí. Zapsán je zákaz zatížení a zcizení ve prospěch kupujícího do splatnosti kupní ceny a trvá pachtovní smlouva k zemědělskému

užívání pozemku, s jejímž ukončením před zahájením stavby se počítá. Vlastník pozemek nabyl v roce 2010 rozhodnutím pozemkového úřadu v pozemkové úpravě; restituční ani jiné nároky třetích osob neevidujeme a vlastník není v insolvenci. Samostatnou právní prověrku advokátní kancelář dosud nezpracovávala.

Územní proveditelnost

Pozemek leží v zastavitelné ploše Z.021, funkční plocha SU – smíšená obytná všeobecná, výšková hladina 2 (3–10 m, nad ní jedno ustupující podlaží), volná struktura zástavby, rozvojová lokalita D-2 Zapletalova, u rybníku. Kancelář architekta města i referent stavebního úřadu po konzultaci s vedoucím Odboru územního plánování potvrdili, že bytové domy v zóně Z4.2 Dvorska jsou v souladu s územním plánem; předběžná informace stavebního úřadu z 24. 9. 2025 hodnotí záměr jako mající potenciál souladu. ÚPmB pro plochu Z.021 nepožaduje zpracování územní studie ani regulačního plánu, a žádost o povolení stavby lze proto z hlediska územního plánování podat přímo. Změna územního plánu není potřeba. Záměr je stavbou celoměstského zájmu, za obec bude účastníkem řízení statutární město Brno.

Ekonomická proveditelnost

Orientační stavební náklady byly odhadnuty na cca 10 000 Kč/m³ obestavěného prostoru domů (celkem 04 Výstavba BD cca 56 800 Kč/m² podlahové plochy bytů včetně garáží, sklepů, venkovních úprav a sítí, resp. cca 61 800 Kč/m² včetně stavební rezervy 45 mil. Kč) dle cenové databáze RTS a srovnatelných realizovaných projektů, a dále budou potvrzeny nezávazným sdělením oslovené stavební firmy [název stavební firmy]. Cenová hladina prodejních cen bytových jednotek byla stanovena na základě přehledu realizovaných prodejů a aktuálně nabízených jednotek v konkurenčních projektech v lokalitě v průměru na cca 140 000 Kč/m² vč. DPH (125 000 Kč/m² bez DPH), rozlišeně podle dispozic od 126 600 Kč/m² (4+kk) do 160 000 Kč/m² (1+kk).

Orientační vstupy ekonomické proveditelnosti	
Odhad stavebních nákladů	cca 10 000 Kč/m³ OP domů (≈ 56 800 Kč/m² PP bez rezervy) dle RTS a benchmarků
Potvrzení stavební firmou	bude prověřeno po zahájení dokumentace pro povolení na základě tehdy určených standardů a technologií
Odhad prodejní ceny	průměrně 140 000 Kč/m² vč. DPH (125 000 Kč/m² bez DPH) dle katastru a inzerce konkurenčních projektů

Poznámka k obsahu

Detailní rozpad nákladů a výnosů je uveden v Části B – Finanční analýza; zde je uveden pouze souhrn potvrzující proveditelnost záměru v rané fázi.

NA CO PAMATOVAT

Část H: Rizika projektu

Účast na vlastním kapitálu developerského projektu nese odlišnou rizikovou charakteristiku než seniorní úvěrové financování — společník se podílí nejen na zisku, ale i na případných ztrátách projektu. Mezi klíčová rizika patří zejména:

- Riziko nezískání povolení stavby v předpokládaném rozsahu a termínu, případně nutnost úpravy projektu na základě požadavků dotčených orgánů.
- Riziko nárůstu stavebních nákladů oproti rozpočtu (ceny materiálů, prací, subdodavatelů).
- Tržní riziko poklesu prodejních cen bytových jednotek v důsledku makroekonomického vývoje či lokální konkurence.
- Riziko zpomalení tempa prodeje a prodloužení doby vrácení vkladu.
- Riziko spojené se strukturou JV a případnými spory mezi společníky Rezidence Tuřany-Dvorska A.
- Riziko protistrany — insolvence generálního dodavatele či klíčových subdodavatelů.
- Riziko změny legislativy (stavební zákon, daňové prostředí, regulace nájemního/vlastnického bydlení).

Nejedná se však o vyčerpávající výčet rizik projektu, kterých je mnohem více.

PRÁVNÍ UPOZORNĚNÍ

Disclaimer

Společnost Urbanisto [doplnit obchodní firmu, IČ, sídlo, spisovou značku] (dále jen „Společnost“) v tomto dokumentu upozorňuje společníky na níže popsaná rizika a další okolnosti a vymezuje zřeknutí se odpovědnosti ze strany Společnosti vůči společníkům, jak níže uvedeno.

Tento dokument doplňuje společenskou smlouvu, Shareholder agreement a rámcovou dokumentaci Společnosti k danému projektu.

Společnost poskytuje informace pro společníky zejména (nikoli však výlučně) ve formě odborných názorů, prognóz, textů, grafů, tabulek, odhadů a stanovisek Společnosti. Tyto informace jsou poskytovány s odbornou péčí na základě podkladů aktuálně dostupných Společnosti, mají však pouze informační charakter, nejsou závazné a poskytují pouze předpokládaný vývoj daných skutečností v čase.

Zveřejněné informace o projektu jsou poskytovány výlučně pro informativní účely jako doplňkový zdroj informací a nelze je považovat za veřejnou nabídku investic, finančního produktu či investiční služby, za reklamu ani za doporučení k učinění jakéhokoliv právního jednání. Účast na projektu má výhradně formu klubového společnictví, tj. vstupu společníka do podniku a jeho účasti na projektu.

Informace jsou připravovány primárně pro stávající a budoucí klubové společníky, u nichž se očekává, že o vstupu do projektu a o jeho výhodnosti budou rozhodovat samostatně, zejména na základě náležitého zvážení výše vkladu, případného nebezpečí a rizik a jejich vlastní právní, daňové a finanční situace.

Seznam rizik uvedený v této analýze není vyčerpávající a jsou zde uvedena pouze nejpodstatnější rizika. Společnost opětovně upozorňuje, že s účastí na vlastním kapitálu developerských projektů jsou spojena zvýšená rizika, včetně možné ztráty celého vkladu.

Tento dokument není veřejnou nabídkou investic, investičních nástrojů ani jiných finančních produktů ve smyslu právních předpisů upravujících kapitálový trh a nepodléhá schválení Českou národní bankou. Jeho účelem je výhradně vyhledání společníků pro účast na konkrétním podnikatelském projektu (klubové společnictví).

[Doplnit informaci o případném střetu zájmů, participaci zaměstnanců Společnosti na projektu a další upozornění dle aktuálních právních požadavků — text doporučujeme nechat ověřit advokátem.]

PODKLADY K ANALÝZE PRODEJNÍCH CEN

Příloha: Ceníky srovnávacích projektů

Pro kontrolu tabulek v Analýze prodejních cen uvádíme zdrojové ceníky a nabídky ve stavu, v jakém byly k datu zpracování analýzy veřejně dostupné. Ceny jsou nabídkové, vč. DPH.

EASTGATE Brno, Slatina — ceník vchod 1 (od 1. 7. 2026)

Jednotka	Podlaží	Dispozice	Stav	Plocha dle NV 366/2013 [m²]	Cena s DPH [Kč]	Kč/m²
1.05	2.NP	3+kk	volná	93,59	11 083 000	118 421
1.06	2.NP	2+kk	volná	64,85	7 970 000	122 899
1.07	2.NP	2+kk	volná	65,86	8 113 000	123 186
1.08	2.NP	3+kk	volná	104,31	12 424 000	119 107
1.09	2.NP	1+kk	volná	57,05	6 957 000	121 946
1.10	2.NP	2+kk	volná	65,01	7 798 000	119 951
1.11	2.NP	2+kk	volná	59,79	7 212 000	120 622
1.12	2.NP	2+kk	volná	53,29	6 413 000	120 342
1.18	3.NP	3+kk	volná	89,22	11 516 000	129 074
1.21	3.NP	1+kk	volná	73,66	9 139 000	124 070
1.27	4.NP	3+kk	volná	89,32	11 025 000	123 433
1.29	4.NP	2+kk	volná	58,55	7 884 000	134 654
1.30	4.NP	2+kk	volná	73,75	9 063 000	122 888

Zdroj: eastgatebrno.cz, Nabídka – Vchod 1. Uvedeny jsou pouze jednotky v nabídce s cenou; prodané a rezervované jednotky bez cenovky jsou vynechány. Ceny zahrnují sklepní kóji.

Velké byty narazily na strop nominální ceny

Z ceníku je patrné, že malé jednotky (1+kk kolem 33 m², 2+kk kolem 47 m²) jsou již vyprodané, zatímco v nabídce zůstávají velké byty: 2+kk o 59–74 m² za 7,8–9,1 mil. Kč a 3+kk o 89–104 m² za 11,0–12,4 mil. Kč. Jejich jednotková cena (cca 118 000–135 000 Kč/m²) nemohla stoupat, protože celková cena už narazila na hranici, kterou jsou kupci dané dispozice ochotni zaplatit.

Ostatní srovnávací nabídky

Projekt / lokalita	Byt	m²	Cena s DPH [Kč]	Kč/m²	Zdroj (stav)
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk	28	5 221 000	186 464	byty-brno.org (4–5/2026)
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk B1.1.02	28	4 998 000	178 500	byty-brno.org (4–5/2026)
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk	33	5 490 000	166 364	byty-brno.org (4–5/2026)
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	1+kk	30	4 891 000	163 033	byty-brno.org (4–5/2026)
Novostavba Charbulova, Brno-Černovice	1+kk + terasa	38,3	5 790 000	151 175	reality.hn.cz, bravis.cz (2026)
Novostavba Charbulova, Brno-Černovice	2+kk	44	6 550 000	148 864	reality.hn.cz, bravis.cz (2026)
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	2+kk	55	7 919 000	143 982	byty-brno.org (4–5/2026)
Sokolnická, Brno-Tuřany	2+kk	48	6 890 000	143 542	sreality.cz (2026)
Špica bydlení, Brno-Tuřany	2+kk A3.6	44,7	6 290 000	140 716	bravis.cz, ceník Špica (2026)
Novostavba Kigginsova, Brno-Slatina	2+kk	43	5 990 000	139 302	sreality.cz (2026)
Rezidence Floriánka, Brno-Slatina	3+kk	73	10 467 000	143 384	byty-brno.org (4–5/2026)
Špica bydlení, Brno-Tuřany	3+kk B-3-2	67,3	9 290 000	138 039	bravis.cz, ceník Špica (2026)
Rodinné bydlení Holásky	3+kk A-3-A	81	11 080 000	136 790	rodinnebydleniholasky.cz (2/2026)
Řípská, Brno-Slatina (byt s terasou)	3+kk	86	11 710 000	136 163	reality-brno.net (5/2026)
Špica bydlení, Brno-Tuřany	3+kk A-3-3	66,9	8 890 000	132 885	bravis.cz, ceník Špica (2026)

Jde o jednotlivé nabídky použité v tabulkách srovnatelných bytů. Kompletní ceníky těchto projektů nejsou veřejně publikovány v jednotném formátu; ověřit je lze na uvedených portálech, případně u developerů.

Rezidence Svratka (IMOS development), Brno-Horní Heršpice — ceník etapy A

Rezidence Svratka u ulice Sokolova je projekt o 427 bytech ve čtyřech etapách. Etapa A byla dokončena v roce 2023 a byty byly tři roky pronajímány; nyní je developer prodává (s kuchyňskou linkou v ceně). Ceny jsou vč. DPH, parkovací stání není v ceně zahrnuto (pokud není uvedeno jinak). Pro novější etapu D (dokončení 12/2025) uvádí portál novostavby.ai ceny 4,8–10,7 mil. Kč a průměr cca 139 300 Kč/m².

Velké byty narazily na strop nominální ceny

Volné 1+kk o 36,5 m² se v Rezidenci Svratka nabízejí za 4,96–5,41 mil. Kč, tj. **136 000–148 000 Kč/m²**. Volné 2+kk o 56–58 m² stojí 7,18–7,50 mil. Kč, tj. jen **126 000–129 000 Kč/m²**. Byty větší o cca 20 m² tak mají o 10–15 % nižší jednotkovou cenu: kupci 2+kk nejsou ochotni nebo schopni zaplatit za dvoupokojový byt výrazně víc než cca 7,5 mil. Kč, a jednotková cena velkých bytů proto nemohla stoupat. Velké 3+kk a 4+kk (68–115 m²) jsou již vyprodané.

Jednotka (v nabídce)	Podlaží	Dispozice	Stav	Plocha [m²]	Cena s DPH [Kč]	Kč/m²
3.A5.16	3.NP	1+kk	rezervace	36,5	4 962 000	135 945
4.A5.16	4.NP	1+kk	rezervace	36,5	5 414 000	148 329
1.A3.10	1.NP	1+kk	rezervace	37,1	4 849 000	130 701
1.A3.9	1.NP	1+kk	rezervace	45,4	5 878 000	129 471
1.A5.14	1.NP	2+kk	rezervace	56,2	7 250 000	129 004
2.A4.14	2.NP	2+kk	volný	57,0	7 183 000	126 018
3.A4.14	3.NP	2+kk	volný	57,0	7 313 000	128 298
2.A5.15	2.NP	2+kk	volný	58,3	7 500 000	128 645
4.A5.15	4.NP	2+kk	volný	58,3	8 358 000	143 362

Uvedeny jsou pouze jednotky v nabídce s cenou (volné a rezervované); prodané jednotky bez cenovky jsou vynechány. Byt 4.A5.15 má v ceně zahrnuto parkovací stání (proto vyšší jednotková cena). Zdroj: rezidencesvratka.cz, Prodej bytů (stav 10/2026).

Rezidence Floriánka (MS-INVEST), Brno-Slatina — přehled nabídek

Developer kompletní ceník veřejně nepublikuje v jednotném formátu; níže jsou nabídky z realitních portálů (stav 2026), ceny vč. DPH.

Dispozice / byt	Plocha [m²]	Cena s DPH [Kč]	Kč/m²
1+kk	28	5 221 000	186 464
1+kk B1.1.02	28	4 998 000	178 500
1+kk	30	4 891 000	163 033
1+kk	33	5 490 000	166 364
2+kk	55	7 919 000	143 982
3+kk	73	10 467 000	143 384
3+kk B2.4.03	87	11 774 000	135 333

Strop nominální ceny i ve Floriánce

V rámci jednoho projektu klesá jednotková cena s velikostí bytu: 1+kk o 28–33 m² se nabízejí za 163 000–186 000 Kč/m², 2+kk o 55 m² za cca 144 000 Kč/m², 3+kk o 73 m² za cca 143 000 Kč/m² a velký 3+kk o 87 m² už jen za cca 135 000 Kč/m² (11,8 mil. Kč). Větší byty narážejí na hranici celkové ceny, kterou je kupec dané dispozice ochoten zaplatit, a jejich jednotková cena proto nemůže růst.

KONTAKTNÍ INFORMACE

Staňte se společníkem

Máte zájem stát se klubovým společníkem tohoto projektu, nebo si chcete domluvit konzultaci k podmínkám účasti?

jaroslav.sadlon@urbanisto.cz

+420 725 457 708

URBANISTO
Brno, Česká republika