Build.Inc

INVESTIČNÉ A TECHNICKÉ DUE DILIGENCE.

40 rokov skúseností. Rýchlosť AI. *Odborné vedenie človeka.*

Spájame 40 rokov skúseností zo stavebnej praxe s AI nástrojmi, aby sme vám šetrili čas za férovú cenu. Celý proces riadi odborne spôsobilý človek, ktorý kontroluje aj výsledný výstup.

Preveríme pozemok, porovnáme varianty zástavby a vyhodnotíme náklady aj ekonomiku vášho zámeru.

Limity územia. Varianty zástavby. Ekonomika projektu.



Priestor pre rozhodnutie.

Ilustračná vizualizácia

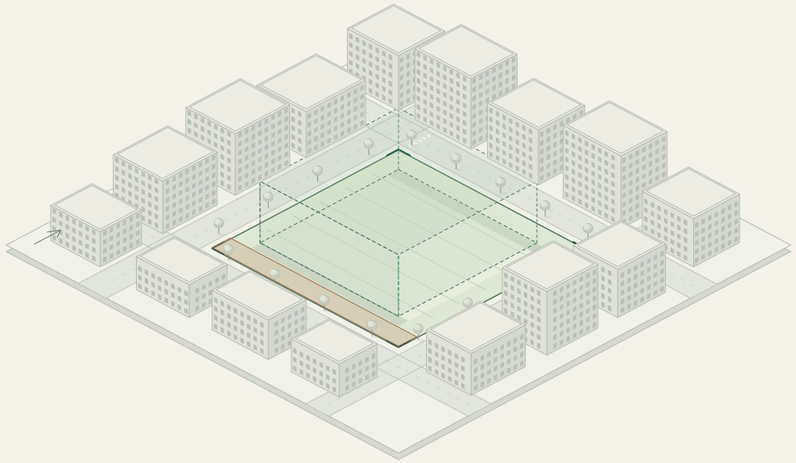
Čo potrebujete vedieť *pred ďalším rozhodnutím?*

Prepojíme územné podmienky, technické možnosti a ekonomiku do jedného rozhodovacieho podkladu. Dostanete zrozumiteľný záver, porovnanie možností a konkrétne podmienky ďalšieho postupu.

I.	Čo tu môže vzniknúť?	Funkcia, kapacita a vybrané varianty zástavby.	Pozemok a varianty · 03–04
II.	Čo ovplyvní náklady?	Výstavba, napojenia, podzemné konštrukcie a identifikované riziká.	Nákladový rámec · 05
III.	Za akých podmienok zámer dáva zmysel?	Výnosový potenciál, rentabilita a citlivosť projektu.	Tri scenáre · 05

Pozemok preveríme *v súvislostiach.*

Jednotlivé zistenia prepájame do obrazu celého projektu. Pri záveroch uvádzame podklady, predpoklady a otázky na doplnenie.



Modelová parcela 6 000 m² · Ilustračná schéma bez mierky dokumentácie

VRSTVY MODELOVÝCH LIMITOV

Odstupy od hraníc pozemku

Predpoklad

Vymedzujú plochu, s ktorou pracujú hmotové varianty.

Ochranné pásmo siete

Na doplnenie

Potvrdiť kapacity a podmienky napojenia.

Zastaviteľná plocha

Predpoklad

Prerušovaná čiara po odpočítaní odstupov.

Prístup na pozemok

Zistenie v modeli

Podľa modelového územného podkladu.

Preverované oblasti: Územie a regulácia · Pozemok a vlastnícke vzťahy · Siete a dopravné napojenie · Geológia a voda · Hmota a kapacita · Trh a ekonomika · Záver a ďalší postup

Varianty, ktoré *sa dajú porovnať.*

Rovnaká kamera, základňa a mierka. Varianty posudzujeme podľa vopred dohodnutých cieľov investora.

Hrubá podlažná plocha

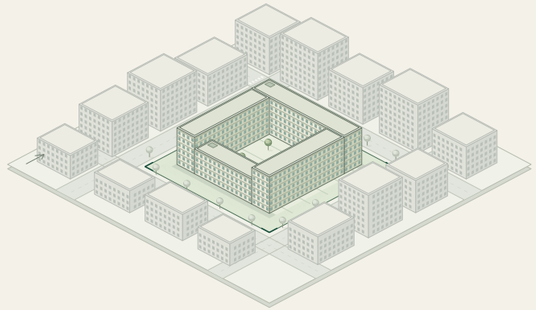
12 000 m²

Predajná plocha

9 000 m²

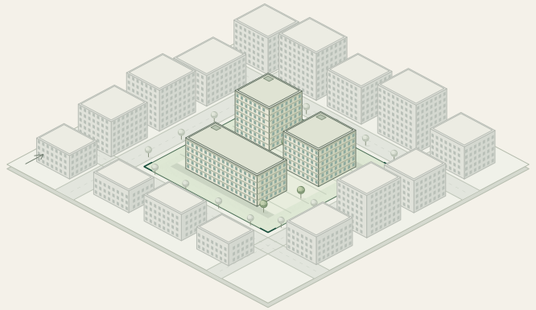
Pomer k HPP

75,00 %



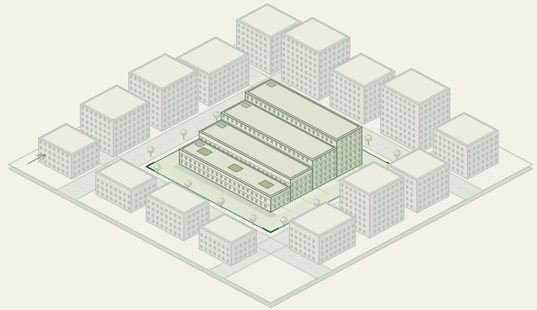
01 / Mestský blok

Vnútorný dvor, aktívny parter, kompaktná uličná hrana.



02 / Otvorená kompozícia

Dve až tri hmoty, priechody, prepojená zeleň.



03 / Terasové usporiadanie

Ustupujúce podlažia, nižšia časť pri okolitej zástavbe.

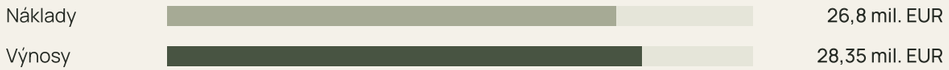
Plochy sú spoločné predpoklady modelu, nie výsledok jednotlivých hmôt. Všetky varianty sú schematické; ekonomika v kapitole 05 je samostatný model, nie výpočet z geometrie týchto ilustrácií.

Ekonomika *vrátane citlivosti.*

Tri scenáre jedného modelu. Mení sa iba predajná cena a náklad výstavby; ostatné náklady 7 000 000,00 EUR a predajná plocha 9 000 m² zostávajú rovnaké.

Nepriaznivý scenár

Cena −10 % · výstavba +10 %



Výsledok pred daňou **1,55 mil. EUR** · marža **5,47 %**

Základný scenár

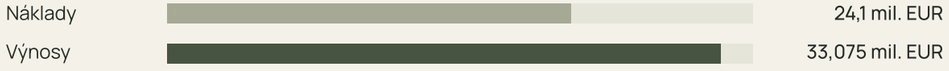
Cena 0 % · výstavba 0 %



Výsledok pred daňou **6,5 mil. EUR** · marža **20,63 %**

Priaznivý scenár

Cena +5 % · výstavba −5 %



Výsledok pred daňou **8,975 mil. EUR** · marža **27,14 %**

CITLIVOSŤ MODELU

Samostatný ilustračný finančný model

Ukazovateľ	Nepriaznivý	Základný	Priaznivý
Zmena predajnej ceny	−10 %	0 %	+5 %
Predajná cena, EUR/m²	3 150,00	3 500,00	3 675,00
Zmena nákladu výstavby	+10 %	0 %	−5 %
Náklad výstavby, EUR	19 800 000,00	18 000 000,00	17 100 000,00
Celkové náklady, EUR	26 800 000,00	25 000 000,00	24 100 000,00
Výnosy, EUR	28 350 000,00	31 500 000,00	33 075 000,00
Výsledok pred daňou, EUR	1 550 000,00	6 500 000,00	8 975 000,00
Marža z výnosov	**5,47 %**	**20,63 %**	**27,14 %**

Zjednodušený model bez DPH, pred daňou z príjmov. Náklady financovania sú pevný modelový vstup. Stĺpce aj tabuľka čítajú ten istý model. Finančné výsledky sa nevzťahujú na anonymizovaný reálny prípad v prílohe.

Skúsenosti vedú *celý proces.*

Know-how zo 40 rokov stavebnej praxe využívame pri zadávaní otázok, posudzovaní súvislostí aj kontrole výsledku. AI pomáha spracovať podklady a porovnávať možnosti. Celý proces riadi odborne spôsobilý človek.

Odborné vedenie

zadanie · metodika · interpretácia · odovzdanie

01

Váš zámer

Pošlete lokalitu alebo parcely, zamýšľané využitie a dostupné podklady.

02

Odborné vedenie a rozsah

Odborne spôsobilý človek určí postup. Dohodneme rozsah, cenu a termín.

03

Analýza a varianty

S podporou AI spracujeme podklady a varianty. Odborník posúdi ich súvislosti a použiteľnosť.

Podpora AI · priebežné odborné posúdenie

04

Odborná kontrola a odporúčanie

Po kontrole výstupu predstavíme závery, ekonomiku, riziká a podmienky ďalšieho postupu.

Kontrola pred odovzdaním

Viac času pre vaše rozhodnutie.

Efektívnejšie spracovanie podkladov a jasný výstup bez zbytočného prechádzania množstva dokumentov.

Férová cena za jasný rozsah.

Rozsah, cenu a termín dohodneme pred začatím práce.

Zrozumiteľný pôvod záverov.

Rozlišujeme zistené skutočnosti, modelové predpoklady a otázky na ďalšie preverenie.

Tri etapy.
Jeden investičný zámer.

Začíname preverovaním zámeru. Na jeho výsledok nadväzuje príprava projektu, povoľovanie a riadenie realizácie.

01 /

Investičné a technické due diligence

Dostupné teraz

Podklady na rozhodnutie, či a za akých podmienok pokračovať.

VÝSTUP

Rozhodovacia správa, porovnanie variantov a zoznam podmienok ďalšieho rozvoja.

02 /

Projekt a povoľovanie

Projektová príprava a inžinierska činnosť

Pripravovaná nadväzujúca služba

Premena vybraného zámeru na koordinovaný projekt a povoľovací proces.

CIEĽ PRE SLOVENSKO

Rozhodnutie o stavebnom zámere a overenie projektu stavby podľa príslušného režimu.

CIEĽ PRE ČESKO

Povolenie zámeru podľa príslušného režimu; české zákonné označenie „povolení záměru“.

Vydanie rozhodnutí patrí príslušným orgánom.

03 /

Realizácia a odovzdanie

Riadenie výstavby v záujme investora

Pripravovaná nadväzujúca služba

Od výberu zhotoviteľov po koordinované odovzdanie stavby.

VÝSTUP

Koordinované dokončenie a odovzdanie stavby s príslušnou dokumentáciou.

Predstavte nám *svoj ďalší zámer.*

Pošlite základné informácie o pozemku a projekte. Nadviažeme rozhovorom o rozhodujúcich otázkach, podkladoch a rozsahu posúdenia.

Posúdiť môj zámer

Odošlite stručný dopyt cez formulár na webe. Rozsah posúdenia, podklady a ďalší postup dohodneme osobne.

buildinc.sk

ČO NÁM POŠLETE

Lokalita alebo parcely

Obec, katastrálne územie alebo parcelné čísla.

Typ projektu

Rodinné domy, bytové domy, polyfunkčný projekt, administratívna budova, retailový park alebo kombinovaný zámer.

Zamýšľané využitie a dostupné podklady

Čo chcete preveriť a v akej fáze sa projekt nachádza.

ČO DOHODNEME PRED ZAČATÍM PRÁCE

Rozsah	Podľa rozhodujúcich otázok a dostupných podkladov. Postup určí odborne spôsobilý človek.
Cena	Férová cena za jasný rozsah.
Termín	Dohodneme ho spolu s rozsahom a cenou.

ODBORNÝ ODHAD S OTVORENÝMI PODMIENKAMI

Mestský pozemok. *Rozdiel, ktorý mení rozhodnutie.*

Pri preverení polyfunkčného zámeru sa ukázalo, že kapacita pozemku a prípustný podiel bývania sú dve odlišné otázky.

Kontrola výsledného funkčného mixu zásadne mení predpokladanú skladbu nových plôch. Prínos posúdenia je včas pomenovať podmienku, od ktorej závisí ďalšie rozhodnutie.

S1 / interný kontrolný podklad / s. 1, 6 a 10

Výmera podľa interného podkladu

≈ 5 000 m²

Aktuálny list vlastníctva nebol doložený.

Nová nadzemná HPP

15 385 m²

Podmienený odhad pri pracovnom výklade regulácie a potrebných súhlasoch.

Výsledok posúdenia

Pred rozhodnutím uzavrieť podmienky.

Nejde o schválenú kapacitu, dokončenú realizáciu ani hotový odborný posudok.

Rovnaká HPP. *Iná skladba plôch.*

Výpočet rezervy do teoretického stropu a kontrola podielu bývania v skutočnej výslednej zástavbe používajú iný menovateľ. Výklady nie sú zameniteľné.

NOVÁ NADZEMNÁ HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA / 15 385 M²

Investorský zámer



Jedno nebytové prízemie a pracovný ekvivalent 5,5 podlažia bývania. Nepotvrdený súlad.

Kontrola hranice 70 %



Ak sa hranica 70 % uplatní na skutočnú výslednú zástavbu celého funkčného územia.

81,6 %

Podiel bývania vo výslednej zástavbe územia pri investorskom variante.

Ekonomika má vychádzať z overiteľnej skladby plôch. Rozpočet ani výnosy tento podklad nedokladá.

Celková kapacita zostáva podmienená. Hodnoty sú zaokrúhlené na celé m². Kontrola pracuje s odhadovanými vstupmi; právny výklad regulácie a rozsah vstupných plôch treba potvrdiť. S1 / s. 6 a 11.

Zrozumiteľný záver.
Konkrétny ďalší postup.

Pred uzavretím kapacity a ekonomiky treba potvrdiť regulačný výklad, práva, technické podmienky a porovnateľnosť vstupov.

01	Regulácia a funkčný mix	Potvrdiť použiteľnosť pracovnej regulácie a správny menovateľ podielu bývania.	S1 / s. 6, 11
02	Vlastníctvo a prístup	Doložiť aktuálny výpis a právny titul prístupu. Viditeľný vjazd nie je právne potvrdenie.	S1 / s. 10
03	Ochranné pásma a siete	Overiť polohu a podmienky správcov. Podmienená plocha nie je udelený súhlas.	S1 / s. 7, 10
04	Geometria a vstupné plochy	Zosúladiť rozsah odhadovaných a úradne doložených plôch. Doplniť osadenie a podrobné posúdenia.	S1 / s. 9, 11

ODPORÚČANIE NA ĎALŠIU FÁZU

Najprv uzavrieť podmienky.
Potom prepočítať varianty a ekonomiku.

Pracovný odhad identifikuje rozhodujúce neistoty. Odborné schválenie a potrebné stanoviská zostávajú otvorené.

Každý záver *má svoj pôvod.*

PÔVODNÁ PREZENTÁCIA / SLAJDY 01–08

Obsah zachovaný. Nový vizuálny systém.

Dodaná osemstranová prezentácia tvorí obsahový základ. Zachované je poradie tém, služby, modelové vstupy a výsledky. Finálna výzva vedie k odoslaniu dopytu cez webový formulár; názov prevádzkovateľa je Build.Inc s.r.o.

Modelové plochy a finančné scenáre na slajdoch 03–05 sú ilustračné. Neopisujú skutočnú realizáciu ani reálny prípad v prílohe A.

S1 / INTERNÝ PODKLAD / 7. 11. 2026

Reálny prípad. Pracovné závery.

Kontrolný podklad, verzia 07, 12 strán. Slajd 09 vychádza zo s. 1, 6 a 10; slajd 10 zo s. 6 a 11; slajd 11 zo s. 6–11. Identifikácia projektu a primárne zdroje zostávajú v neverejnej kontrolnej stope.

Plochy zahŕňajú odhady; regulačný výklad, aktuálne vlastníctvo a súhlasy nie sú uzavreté. Rozpočet, predajné ceny ani návratnosť podklad nedokladá.

OBRAZOVÝ JAZYK A ZODPOVEDNOSŤ

Fotografia priestoru. Presnosť informácie.

Architektonické obrazy sú ilustračné vizualizácie. Schémy ilustrujú metódu a nezobrazujú geometriu anonymizovaného pozemku. Nie sú prezentované ako realizácie spoločnosti.

40 rokov skúseností označuje odbornú prax, nie vek spoločnosti. Odborný proces a kontrola výstupu zostávajú pod vedením človeka.

Build.Inc

Investičné a technické due diligence.
buildinc.sk