



ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

Hotel Berg

Lázeňský Vrch 82, 471 63 Staré Splavy



V Praze dne 26. 7. 2024



JAN HOSPITALITY | Václavské nám 43, 110 00 Praha 1 | +420 608 300 600 - kancelář | www.jan-reality.com

VYHOTOVENÍ

Datum 26. 7. 2024

Nemovitost

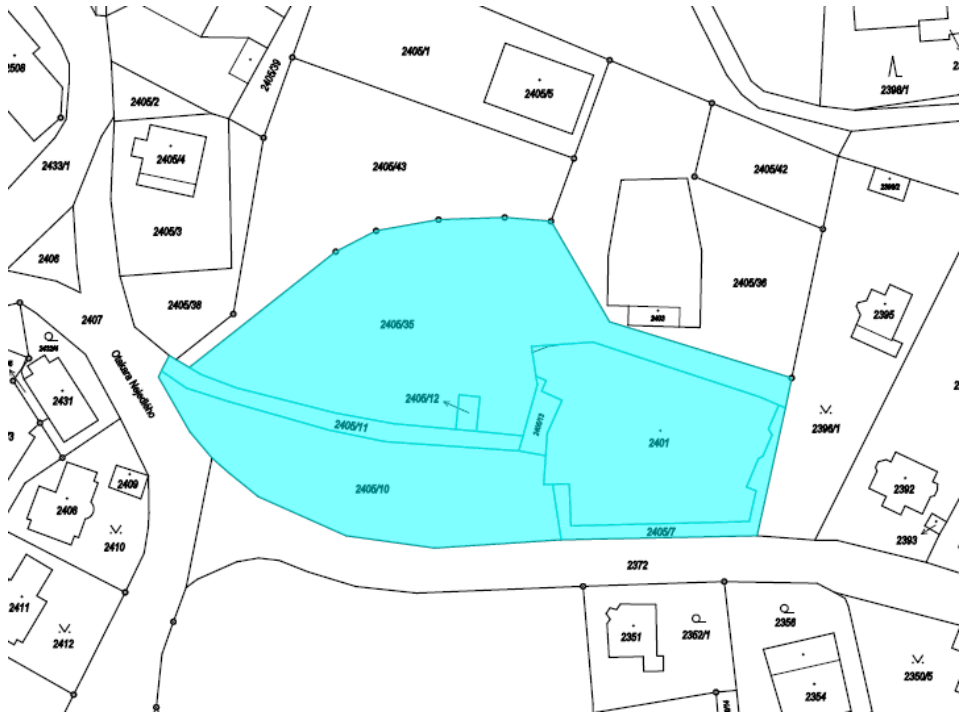
Hotel Berg	
Budova	č. p. 82, příslušné pozemky a stavby
Adresa	Lázeňský Vrch 82, 471 63 Staré Splavy
Katastrální území	Doksy u Máchova jezera

Vlastník nemovitosti a pozemků

BUILDING TM INVESTMENT a.s., Žampiónová 173, Pitkovice, 104 00 Praha 10

Zhotovitel

Jméno	Václav Hříbal
Mobil	725 293 269
E-mail	vaclav.hribal@jan-reality.com
Adresa	JAN Hospitality, Václavské nám. 43, Praha 1





PŘEHLED POZEMKŮ

Číslo LV: 1650

Doksy u Máchova jezera

pozemky p. č.	výměra	průměrná cena za m ²	celková cena	způsob využití	druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří	M ² pozemků zahrnuté v projektu
2401	973	3 500 Kč	3 405 500 Kč			380
2405/7	62	1 500 Kč	93 000 Kč	jiná plocha	ostatní plocha	135
2405/10	370	3 000 Kč	1 110 000 Kč	jiná plocha ostatní	ostatní plocha	993
2405/11	242	1 500 Kč	363 000 Kč	komunikace	ostatní plocha	
2405/12	29	1 500 Kč	43 500 Kč	jiná plocha	ostatní plocha	
2405/13	60	1 500 Kč	90 000 Kč	jiná plocha	ostatní plocha	
2405/35	2 532	239 Kč	605 148 Kč	jiná plocha	ostatní plocha	
Celkem	4 268	1 338 Kč	5 710 148 Kč			
nezastavěné pozemky	3 295	699 Kč	2 304 648			
zastavěná plocha	973	3 500 Kč	3 405 500			
pozemky projektu	1 508					
Pozemky celkem vč. projektu	5 776					



1. METODA ODHADU VĚCNÉ HODNOTY

VELIKOST POZEMKU A CELKOVÁ PLOCHA OBJEKTU

Celková výměra všech pozemků	4 268
Užitná plocha hotelu m ²	1 717
Počet pokojů celkem	21

VÝPOČET STAVEBNÍCH A AKVIZIČNÍCH NÁKLADŮ

Tržní cena pozemků (průměr) m ²	1 338 Kč
Tržní cena pozemků celkem	5 710 148 Kč

BUDOVA

Celková čistá podlahová plocha pokojů	432
Stavební náklady / m ²	45 000 Kč
Náklady na stavbu celkem	19 440 000 Kč

Celková čistá podlahová plocha wellness	238
Stavební náklady / m ²	40 000 Kč
Náklady na stavbu celkem	9 504 000 Kč

Celková čistá podlahová plocha restaurací (bez kuchyně)	371
Stavební náklady / m ²	35 000 Kč
Náklady na stavbu celkem	12 971 000 Kč

Celková čistá podlahová plocha konferenční prostory a fitness	195
Stavební náklady / m ²	35 000 Kč
Náklady na stavbu celkem	6 825 000 Kč

Celková čistá podlahová plocha veškerého zázemí a ostatních prostor (výměr teras není k dispozici)	482,05
Stavební náklady / m ²	30 000 Kč
Náklady na stavbu celkem	14 461 500 Kč

Náklady na stavbu celkem	63 201 500 Kč
---------------------------------	----------------------

VYBAVENÍ

Pokoje	21
Hodnota vybavení / pokoj	250 000 Kč
Náklady na vybavení pokojů - celkem	5 250 000 Kč

Náklady na vybavení restaurace, vč. kuchyně	7 000 000 Kč
Recepce, veřejné prostory	1 000 000 Kč
Náklady na vybavení konferenčních prostor	3 000 000 Kč
Náklady wellness	3 500 000 Kč



JAN HOSPITALITY | Václavské nám 43, 110 00 Praha 1 | +420 608 300 600 - kancelář | www.jan-reality.com

Vnitřní bazén		5 000 000 Kč
Venkovní úpravy		3 000 000 Kč
Parkování		780 000 Kč
CELKEM VYBAVENÍ		28 530 000 Kč

Náklady akvizice pozemků + stavby		68 911 648 Kč
Inženýring, stavební povolení apod.	6%	4 134 699 Kč
Vybavení		28 530 000 Kč
CELKEM NÁKLADY		101 576 347 Kč

OPOTŘEBENÍ		Hodnota
Budovy (životnost 70 let, vlastní 15 let, vše po rekonstrukci, přístavba kolaudována v 2023)	8%	4 861 654 Kč
Pozemky	0%	0 Kč
Vybavení - novější	10%	1 650 000 Kč
Vybavení	30%	3 375 000 Kč
CELKEM OPOTŘEBENÍ		9 886 654 Kč

HODNOTA NEMOVITOSTI		91 689 693 Kč
----------------------------	--	----------------------

<u>PRODEJNÍ CENA OBJEKTU</u>		<u>91 689 693 Kč</u>
Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH		



2. VÝNOSOVÁ METODA

Výsledky roku

	2022	2023
Výnosy - bez DPH		
Ubytovací služby (602100)	12 086 675 Kč	13 106 479 Kč
Wellness (602200)	206 167 Kč	146 725 Kč
Ostatní služby (602300)	329 504 Kč	201 839 Kč
Restaurace (604100)	1 604 677 Kč	1 452 450 Kč
Prodané zboží (604110)	32 436 Kč	28 965 Kč
Ostatní výnosy	294 567 Kč	167 979 Kč
Tržba celkem	14 554 026 Kč	15 104 437 Kč

	Náklady - bez DPH	
Materiál, drobný majetek (501)	1 036 277 Kč	689 570 Kč
Energie (502)	1 190 097 Kč	1 181 567 Kč
Zásoby (504)	1 723 686 Kč	1 419 485 Kč
Služby (51x)	3 883 082 Kč	3 036 406 Kč
Mzdové náklady (52x)	2 751 814 Kč	2 992 857 Kč
Ostatní náklady	218 411 Kč	360 312 Kč
Celkem	10 803 367 Kč	9 680 197 Kč

HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

	3 750 660 Kč	5 424 240 Kč
Průměrný výnos, obvyklý v dané lokalitě	7,0%	7,0%
Průměrná návratnost investice, obvyklá v dané lokalitě, v letech	14,3	14,3
<u>Vypočtená tržní cena nemovitosti</u>	<u>53 580 851 Kč</u>	<u>77 489 136 Kč</u>



3a. METODA VĚCNÉ HODNOTY PROJEKT – VÝPOČET 1.

Celková plocha pozemků pro oba objekty	1 508
ČPP (čistá podlahová plocha) apartmány	2 373,80
ČPP (čistá podlahová plocha) lodžie	408,40
ČPP (čistá podlahová plocha) wellness	151,50
ČPP (čistá podlahová plocha) sklepy	151,20
ČPP (čistá podlahová plocha) ostatní zázemí	92,30
Počet apartmánů při průměrné ČPP 53,95 m ²	44,00

Celková plocha <u>podzemního</u> parkování	432,00
Počet parkovacích míst v podzemí (25 m ² na jedno parkovací místo)	17
Celkový počet <u>venkovních</u> parkovacích míst	25
Odhad celkové plochy venkovního parkování (25 m ² na jedno parkovací místo)	625,00

STAVEBNÍ NÁKLADY

Náklady výstavby apartmánů ČPP / m ² (bez DPH)	50 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	2 373,80
Celkem náklady	118 690 000 Kč

Náklady výstavby lodžii ČPP / m ² (bez DPH)	17 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	408,40
Celkem náklady	6 942 800 Kč

Náklady výstavby wellness ČPP / m ² (bez DPH)	56 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	151,50
Celkem náklady	8 484 000 Kč

Náklady výstavby sklepy ČPP / m ² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	151,20
Celkem náklady	2 268 000 Kč

Náklady výstavby zázemí ČPP / m ² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	92,30
Celkem náklady	1 384 500 Kč

Náklady výstavby <u>podzemního</u> parkování / m ² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková plocha parkování (m ²)	432
Celkem náklady	6 480 000 Kč

Náklady výstavby <u>venkovního</u> parkování / m ² (bez DPH)	3 500 Kč
Celková plocha parkování (m ²)	625
Celkem náklady	2 187 500 Kč

Náklady na venkovní úpravy, komunikace apod. - odhad	4 000 000 Kč
--	--------------

Stavební náklady celkem	150 436 800 Kč
--------------------------------	-----------------------

INŽENÝRING

Náklady architekt, územní rozhodnutí, stavební povolení	4,0%
---	------



Náklady architekt, územní rozhodnutí, stavební povolení
CELKOVÉ STAVEBNÍ NÁKLADY VČ. INŽENÝRINGU

6 017 472 Kč
156 454 272 Kč

VÝNOSY - APARTMÁNY

Prodejní cena obytné plochy / m² vč. DPH 21%
Prodejní cena obytné plochy / m² bez DPH 21%
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná
Celková prodejní cena bez DPH

100 000 Kč
82 645 Kč
2 373,80
196 181 818 Kč

VÝNOSY - LODŽIE

Prodejní cena / m² vč. DPH 21%
Prodejní cena / m² bez DPH 21%
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná
Celková prodejní cena bez DPH

50 000 Kč
41 322 Kč
408,40
16 876 033 Kč

VÝNOSY - OBCHODNÍ PROSTORY A SLUŽBY V 1NP

Prodejní cena / m² vč. DPH 21%
Prodejní cena / m² bez DPH 21%
Celková plocha
Celková prodejní cena bez DPH

90 000 Kč
74 380 Kč
151,50
11 268 595 Kč

VÝNOSY - PODZEMNÍ PARKOVACÍ MÍSTO

Prodejní cena / parkovací místo vč. DPH 21%
Prodejní cena / parkovací místo bez DPH 21%
Celkový počet parkovacích míst
Celková prodejní cena bez DPH

500 000 Kč
413 223 Kč
17
7 140 496 Kč

VÝNOSY - VENKOVNÍ PARKOVACÍ MÍSTO

Prodejní cena / parkovací místo vč. DPH 21%
Prodejní cena / parkovací místo bez DPH 21%
Celkový počet parkovacích míst
Celková prodejní cena bez DPH

250 000 Kč
206 612 Kč
25
5 165 289 Kč

VÝNOSY - SKLEPY

Prodejní cena / m² vč. DPH 21%
Prodejní cena / m² bez DPH 21%
Celková plocha
Celková prodejní cena bez DPH
VÝNOSY CELKEM (BEZ DPH)

50 000 Kč
41 322 Kč
151
6 247 934 Kč
242 880 165 Kč

VÝPOČET TRŽNÍ CENY POZEMKU

Výnosy celkem bez DPH
Celkové stavební náklady vč. inženýringu
Náklady prodeje (marketing a realitní makléři) 3%
Přiměřená marže developera (30% z výnosů)
Financování (zahrnuto v marži developera)
Tržní cena pozemku (od výnosů odečteny ostatní položky) celkem
Celková plocha pozemku (m²)
Tržní cena pozemku (od výnosů odečteny ostatní položky) / m²

242 880 165 Kč
156 454 272 Kč
7 286 405 Kč
72 864 050 Kč
6 275 439 Kč
1 508
4 161 Kč



3b. METODA VĚCNÉ HODNOTY PROJEKT – VÝPOČET 2.

Celková plocha pozemků pro oba objekty	1 508
ČPP (čistá podlahová plocha) apartmány	2 373,80
ČPP (čistá podlahová plocha) lodžie	408,40
ČPP (čistá podlahová plocha) wellness	151,50
ČPP (čistá podlahová plocha) sklepy	151,20
ČPP (čistá podlahová plocha) ostatní zázemí	92,30
Počet apartmánů při průměrné ČPP 53,95 m ²	44,00
Celková plocha <u>podzemního</u> parkování	432,00
Počet parkovacích míst v podzemí (25 m ² na jedno parkovací místo)	17
Celkový počet <u>venkovních</u> parkovacích míst	25
Odhad celkové plochy venkovního parkování (25 m ² na jedno parkovací místo)	625,00
STAVEBNÍ NÁKLADY	
Náklady výstavby apartmánů ČPP / m ² (bez DPH)	50 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	2 373,80
Celkem náklady	118 690 000 Kč
Náklady výstavby lodžii ČPP / m ² (bez DPH)	17 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	408,40
Celkem náklady	6 942 800 Kč
Náklady výstavby wellness ČPP / m ² (bez DPH)	56 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	151,50
Celkem náklady	8 484 000 Kč
Náklady výstavby sklepy ČPP / m ² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	151,20
Celkem náklady	2 268 000 Kč
Náklady výstavby zázemí ČPP / m ² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	92,30
Celkem náklady	1 384 500 Kč
Náklady výstavby <u>podzemního</u> parkování / m ² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková plocha parkování (m ²)	432
Celkem náklady	6 480 000 Kč
Náklady výstavby <u>venkovního</u> parkování / m ² (bez DPH)	3 500 Kč
Celková plocha parkování (m ²)	625
Celkem náklady	2 187 500 Kč
Náklady na venkovní úpravy, komunikace apod. - odhad	4 000 000 Kč
Stavební náklady celkem	150 436 800 Kč
INŽENÝRING	
Náklady architekt, územní rozhodnutí, stavební povolení	4,0%



Náklady architekt, územní rozhodnutí, stavební povolení
CELKOVÉ STAVEBNÍ NÁKLADY VČ. INŽENÝRINGU

6 017 472 Kč
156 454 272 Kč

VÝNOSY - APARTMÁNY

Prodejní cena obytné plochy / m ² vč. DPH 21%	120 000 Kč
Prodejní cena obytné plochy / m ² bez DPH 21%	99 174 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	2 373,80
Celková prodejní cena bez DPH	235 418 182 Kč

VÝNOSY - LODŽIE

Prodejní cena / m ² vč. DPH 21%	60 000 Kč
Prodejní cena / m ² bez DPH 21%	49 587 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	408,40
Celková prodejní cena bez DPH	20 251 240 Kč

VÝNOSY - OBCHODNÍ PROSTORY A SLUŽBY V 1NP

Prodejní cena / m ² vč. DPH 21%	90 000 Kč
Prodejní cena / m ² bez DPH 21%	74 380 Kč
Celková plocha	151,50
Celková prodejní cena bez DPH	11 268 595 Kč

VÝNOSY - PODZEMNÍ PARKOVACÍ MÍSTA

Prodejní cena / parkovací místo vč. DPH 21%	500 000 Kč
Prodejní cena / parkovací místo bez DPH 21%	413 223 Kč
Celkový počet parkovacích míst	17
Celková prodejní cena bez DPH	7 140 496 Kč

VÝNOSY - VENKOVNÍ PARKOVACÍ MÍSTA

Prodejní cena / parkovací místo vč. DPH 21%	250 000 Kč
Prodejní cena / parkovací místo bez DPH 21%	206 612 Kč
Celkový počet parkovacích míst	25
Celková prodejní cena bez DPH	5 165 289 Kč

VÝNOSY - SKLEPY

Prodejní cena / m ² vč. DPH 21%	50 000 Kč
Prodejní cena / m ² bez DPH 21%	41 322 Kč
Celková plocha	151
Celková prodejní cena bez DPH	6 247 934 Kč

VÝNOSY CELKEM (BEZ DPH)

285 491 736 Kč

VÝPOČET TRŽNÍ CENY POZEMKU

Výnosy celkem bez DPH	285 491 736 Kč
Celkové stavební náklady vč. inženýringu	156 454 272 Kč
Náklady prodeje (marketing a realitní makléři) 3%	8 564 752 Kč
Přiměřená marže developera (30% z výnosů)	85 647 521 Kč
<i>Financování (zahrnuto v marži developera)</i>	
Tržní cena pozemku (od výnosů odečteny ostatní položky) celkem	34 825 191 Kč
Celková plocha pozemku (m ²)	1 508
Tržní cena pozemku (od výnosů odečteny ostatní položky) / m²	23 090 Kč



3c. METODA VĚCNÉ HODNOTY PROJEKT – VÝPOČET 3.

Celková plocha pozemků pro oba objekty	1 508
ČPP (čistá podlahová plocha) apartmány	2 373,80
ČPP (čistá podlahová plocha) lodžie	408,40
ČPP (čistá podlahová plocha) wellness	151,50
ČPP (čistá podlahová plocha) sklepy	151,20
ČPP (čistá podlahová plocha) ostatní zázemí	92,30
Počet apartmánů při průměrné ČPP 53,95 m ²	44,00
Celková plocha <u>podzemního</u> parkování	432,00
Počet parkovacích míst v podzemí (25 m ² na jedno parkovací místo)	17
Celkový počet <u>venkovních</u> parkovacích míst	25
Odhad celkové plochy venkovního parkování (25 m ² na jedno parkovací místo)	625,00
STAVEBNÍ NÁKLADY	
Náklady výstavby apartmánů ČPP / m² (bez DPH)	50 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	2 373,80
Celkem náklady	118 690 000 Kč
Náklady výstavby lodžií ČPP / m² (bez DPH)	17 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	408,40
Celkem náklady	6 942 800 Kč
Náklady výstavby wellness ČPP / m² (bez DPH)	56 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	151,50
Celkem náklady	8 484 000 Kč
Náklady výstavby sklepy ČPP / m² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	151,20
Celkem náklady	2 268 000 Kč
Náklady výstavby zázemí ČPP / m² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	92,30
Celkem náklady	1 384 500 Kč
Náklady výstavby <u>podzemního</u> parkování / m² (bez DPH)	15 000 Kč
Celková plocha parkování (m ²)	432
Celkem náklady	6 480 000 Kč
Náklady výstavby <u>venkovního</u> parkování / m² (bez DPH)	3 500 Kč
Celková plocha parkování (m ²)	625
Celkem náklady	2 187 500 Kč
Náklady na venkovní úpravy, komunikace apod. - odhad	4 000 000 Kč
Stavební náklady celkem	150 436 800 Kč
INŽENÝRING	
Náklady architekt, územní rozhodnutí, stavební povolení	4,0%



Náklady architekt, územní rozhodnutí, stavební povolení
CELKOVÉ STAVEBNÍ NÁKLADY VČ. INŽENÝRINGU

6 017 472 Kč
156 454 272 Kč

VÝNOSY - APARTMÁNY

Prodejní cena obytné plochy / m ² vč. DPH 21%	130 000 Kč
Prodejní cena obytné plochy / m ² bez DPH 21%	107 438 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	2 373,80
Celková prodejní cena bez DPH	255 036 364 Kč

VÝNOSY - LODŽIE

Prodejní cena / m ² vč. DPH 21%	65 000 Kč
Prodejní cena / m ² bez DPH 21%	53 719 Kč
Celková ČPP (čistá podlahová plocha) obytná	408,40
Celková prodejní cena bez DPH	21 938 843 Kč

VÝNOSY - OBCHODNÍ PROSTORY A SLUŽBY V 1NP

Prodejní cena / m ² vč. DPH 21%	90 000 Kč
Prodejní cena / m ² bez DPH 21%	74 380 Kč
Celková plocha	151,50
Celková prodejní cena bez DPH	11 268 595 Kč

VÝNOSY - PŮDZEMNÍ PARKOVACÍ MÍSTA

Prodejní cena / parkovací místo vč. DPH 21%	500 000 Kč
Prodejní cena / parkovací místo bez DPH 21%	413 223 Kč
Celkový počet parkovacích míst	17
Celková prodejní cena bez DPH	7 140 496 Kč

VÝNOSY - VENKOVNÍ PARKOVACÍ MÍSTA

Prodejní cena / parkovací místo vč. DPH 21%	250 000 Kč
Prodejní cena / parkovací místo bez DPH 21%	206 612 Kč
Celkový počet parkovacích míst	25
Celková prodejní cena bez DPH	5 165 289 Kč

VÝNOSY - SKLEPY

Prodejní cena / m ² vč. DPH 21%	50 000 Kč
Prodejní cena / m ² bez DPH 21%	41 322 Kč
Celková plocha	151
Celková prodejní cena bez DPH	6 247 934 Kč
VÝNOSY CELKEM (BEZ DPH)	306 797 521 Kč

VÝPOČET TRŽNÍ CENY POZEMKU

Výnosy celkem bez DPH	306 797 521 Kč
Celkové stavební náklady vč. inženýringu	156 454 272 Kč
Náklady prodeje (marketing a realitní makléři) 3%	9 203 926 Kč
Přiměřená marže developera (30% z výnosů)	92 039 256 Kč
Financování (zahrnuto v marži developera)	
Tržní cena pozemku (od výnosů odečteny ostatní položky) celkem	49 100 067 Kč
Celková plocha pozemku (m ²)	1 508
Tržní cena pozemku (od výnosů odečteny ostatní položky) / m ²	32 554 Kč



ZÁVĚR

Pro výpočet jsme vycházeli ze dvou variant pro stávající budovu a variantami pro projekt. Pro investory je nezajímavější výnosová varianta ať již pro provoz stávajícího hotelu, tak i pro případný další development apartmánů.

Výpočet I	Reprodukční varianta	91 689 693 Kč
Výpočet III	Provoz celku	77 489 136 Kč
Projekt	Varianta 1 (100k/m ²)	6 275 439 Kč
Projekt	Varianta 2 (120k/m ²)	34 825 191 Kč
Projekt	Varianta 3 (130k/m ²)	49 100 067 Kč

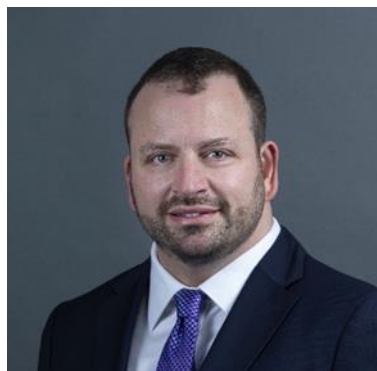
Dle našeho názoru je k dnešnímu dni reálnou dosažitelnou cenou za prodej nemovitosti částka v rozmezí 84.000.000 Kč až 112.000.000. Finální výše se odvíjí od prodejní ceny apartmánů za m² v případném projektu.



AUTOŘI



Václav Hříbal
Head of Hotel Transactions
+420 725 293 269
vaclav.hribal@jan-reality.com



Jan Adámek
Managing Director
+420 724 070 539
jan.adamek@jan-reality.com

VYBRANÉ REFERENCE

AccorHotels

- Partner pro rozvoj franšizové sítě a nové akvizice v České republice
- Market Study (studie trhu)

Mogotel Hotel Group

- Partner pro rozvoj franšizové sítě a nové akvizice v České republice

Motel One

- Partner pro rozvoj franšizové sítě a nové akvizice v České republice

5* Hotel Jalta – Praha

- Akvizice hotelu v roce 2003 a od roku 2004 vedení hotelu po dobu šesti let

4* Plaza Hotel Alta – Praha

- Akvizice hotelu v roce 2006 hotelu po vedení hotelu po dobu čtyř let
- Prodej 100 % podílu ve společnosti Plaza Alta Hotel a.s., červen 2018

4* Hotel International Prague – Praha

- Prostředník pro prodávajícího a kupujícího

5* Iron Gate Hotel – Praha

- Audit pro akvizici hotelu

4* Ramada – Ta-lien, Čína

- Audit pro akvizici hotelu

5* Grandior Hotel

- Konzultační činnost pro majitele

Ernest & Young

- Externí konzultant v hotelnictví a maloobchodním prodeji

Penta Investments

- Studie proveditelnosti dvou projektů