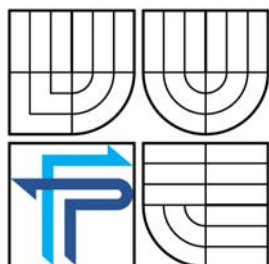


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ

ÚSTAV

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

INSTITUTE OF ECONOMICS

NÁVRH NA FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU V BRNĚNSKÉM REGIONU

PROPOSITION OF FINACING DEVELOPER'S PROJECT IN REGION BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. PETR VEIGLER

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

BRNO 2008

ING. VÁCLAV ZEMAN

Obsah:

1	ÚVOD	4
2	VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	5
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	6
3.1	Základní pojmy související s developerskými projekty	6
3.1.1	Základní pojmy ze zákona 72/1994 Sb.	6
3.1.2	Katastr nemovitostí České republiky	8
3.1.3	Další pojmy používané u developerských projektů	11
3.2	Základní procesy v developerských projektech	13
3.2.1	Základní model developerských projektů	14
3.2.2	Popis jednotlivých procesů	15
3.3	Co lze ze strany banky financovat v rámci developerského projektu	20
3.3.1	Koupě bytové jednotky	20
3.3.2	Koupě rodinného domu	21
3.4	Způsoby financování koupě bytové jednotky či rodinného domu	22
3.4.1	Použití vlastních prostředků	23
3.4.2	Hypoteční úvěry	23
3.4.3	Stavební spoření	25
3.4.4	Leasing	26
3.5	Nové trendy v developerských projektech	26
3.6	Aktuální ceny nemovitostí ve vybraných městech ČR	28
4	ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÁ SITUACE	29
4.1	Vybraný developerský projekt	29
4.1.1	Základní charakteristiky developerského projektu Sokolnice	29
4.1.2	Základní schéma subjektů v developerském projektu	33
4.1.3	Základní charakteristiky subjektů zúčastněných v projektu	34
4.1.4	Základní data projektu	35
4.2	Část projektu – stavební pozemky	38
4.2.1	Základní dokumentace ke stavebním pozemkům	38
4.2.2	Základní členění nákladů	40
4.2.3	Zajištění finanční rezervy na projekt	42

4.2.4	Cash-flow - Stavební pozemky	47
4.3	Část projektu – výstavba domů.....	50
4.3.1	Základní dokumentace k výstavbě	50
4.3.2	Zajištění finančních prostředků.....	54
4.3.3	Kalkulace nákladů	58
4.3.4	Cash-flow – výstavba domů.....	62
5	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ A JEJICH PŘÍNOS	66
5.1	Výchozí předpoklady návrhu.....	66
5.2	Základní výpočty návrhu.....	67
5.3	Změny z rozsahu projektu ve vztahu k bance.....	70
5.4	Dopad změn na projekt	74
5.4.1	Změny rozlohy pozemků	74
5.4.2	Ovlivnění časových návazností.....	75
5.4.3	Ovlivnění úvěru.....	77
5.4.4	Ovlivnění hospodářského výsledku.....	80
5.4.5	Ovlivnění cash-flow	82
6	ZÁVĚR	85
7	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	86
8	SEZNAMY	87
8.1	Seznam tabulek.....	87
8.2	Seznam grafů	88
8.3	Seznam snímků	89
8.4	Seznam schémat.....	89
9	PŘÍLOHY	89

1 ÚVOD

Téma diplomové práce jsem volil s ohledem na svou současnou i budoucí pracovní pozici v Československé obchodní bance, a.s. Dosud jsem pracoval jako osobní bankéř a v květnu 2008 jsem postoupil na pozici specialisty prodeje hypotečních úvěrů a spotřebitelských úvěrů pro fyzické osoby. K postupu mi částečně pomohla i tato diplomová práce.

Developerské projekty a věci s nimi související mne zaujaly pro svou tvůrčí náplň. Vždy jsem obdivoval věci a procesy při nichž vzniká něco smysluplného a vysoce užitečného pro lidi. Téma výstavby pomocí developerských projektů je navíc zajímavé pro svou jistou dávkou tajemnosti. Většina firem považuje své plány a postupy výstavby za svůj duševní majetek a nerady se o něj dělí s jinými subjekty. Konkurenční boj v této oblasti podnikání je velmi silný.

Zpracování diplomové práce mi přináší mnoho nových zkušeností, které určitě využiji ve svém profesním růstu. Jednou ze zkušeností je zpracování projektu, který je výstupem diplomové práce. Mnohem více je pro mne však důležitější druhá stránka práce a tou jsou způsoby získávání dat potřebných pro zpracování a především metody vyjednávání s jednotlivými účastníky developerských projektů.

2 VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Pro řešení diplomové práce jsem si vybral developerský projekt vytvoření 36-ti stavebních pozemků a následné výstavby 13-ti rodinných domů v obci Sokolnice u Brna. Stavební pozemky vytváří z původních pozemků firma **FP Real, s.r.o.** Z tohoto počtu firma prodává 23 stavebních pozemků klientům pro individuální výstavbu a 13 stavebních pozemků firmě **MAXMONT, s.r.o.** pro výstavbu řadových rodinných domů.

Cíle diplomové práce budou zaměřeny především pro využití firmou FP Real, s.r.o.. V práci budou využita data z konkrétního projektu. Jejich vyhodnocení provedu ve třech základních částech. V první části budou data a jejich zpracování týkající se projektu zasíťování a prodeje stavebních pozemků prováděné firmou FP Real, s.r.o..

Ve druhé části provedu analýza dat výstavby 13-ti rodinných domů od firmy MAXMONT,s.r.o. Tuto analýzu provedu s ohledem na budoucí možné využití právě firmou FP Real, s.r.o. U obou projektů mne budou především zajímat finanční data týkající se kalkulací nákladů, určení potřebné výše bankovního úvěru, stupňovité určení hospodářského výsledku před zdaněním a nakonec průběh finančních toků projektu na časové ose.

Ve třetí části provedu vytvoření vlastního návrhu řešení celého projektu, tak jak by dle mého názoru vycházel co nejlépe z pohledu hospodářského výsledku před zdaněním a průběhu finančních toků souvisejících s projektem. Celý návrh bude postaven na projekt v Sokolnicích i svědomím toho, že již do tohoto projektu nemůžeme zasáhnout a změnit jej. Tato data a postupy mohou být však srovnána s konkrétními výstupy současného nastavení. **Závěrem bude vyčíslení finančních a jiných výhod nově navrženého řešení celého projektu.**

Zobecněním těchto výstupů se tato data dají použít na jakýkoliv další projekt firmy. Tento postup jsem volil p dohodě s developerem. Výstupy budou použity v podobném projektu v Židlochovicích, kde jde nyní o vytvoření 29-ti stavebních pozemků.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

3.1 Základní pojmy související s developerskými projekty

3.1.1 Základní pojmy ze zákona 72/1994 Sb.

Vyložením pojmů dle zákona 72/1994 Sb., se rozumí

Budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona 72/1994 Sb.

Jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona 72/1994 Sb.

Jednotkou rozestavěnou je rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona 72/1994 Sb.

Nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.

mm

Podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

Prohlášením vlastníka budovy vlastník budovy určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem 72/1994 Sb. a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Prohlášením vlastníka lze vymežit i jednotky v rozestavěné budově.

Rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Smlouvou o výstavbě si stavebníci vymeží vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu. Smlouva musí mít písemnou formu. Je-li součástí smlouvy o výstavbě i převod spoluvlastnických podílů k pozemku nabývají stavebníci spoluvlastnická práva k pozemku na základě této smlouvy o výstavbě.

Smlouvou o výstavbě si vymeží stavebníci vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.

Smlouvu o výstavbě uzavírají stavebníci, kterými jsou vlastníci jednotek v domě a stavebník (stavebníci) nové jednotky (jednotek).

Jsou-li stavebníky vlastník budovy, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky, a stavebník (stavebníci) nové jednotky (jednotek), je obsahem smlouvy o výstavbě i vymezení jednotek v dosavadní budově včetně stanovení velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy.

Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě. Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k jednotkám v domě se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě. Jako vlastník jednotky se do katastru nemovitostí zapíše stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě pokud není prokázáno jinak.

Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.

3.1.2 Katastr nemovitostí České republiky

Významnou institucí se kterou musí developer, banka i klienti spolupracovat je Katastr nemovitostí České republiky, který je souborem vymezených údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jde o ucelený a průběžně aktualizovaný informační systém.

Účelem katastru nemovitostí je především zprostředkovat přehled o tom, jaké nemovitosti se nacházejí v České republice, jaká věcná práva existují k těmto nemovitostem, kdo je oprávněným a kdo povinným z těchto práv a jakého druhu jsou dané nemovitosti. Vklad do katastru nemovitostí má také zásadní vliv na nabývání některých věcných práv k nemovitostem. Katastr nemovitostí je rovněž prostředkem sloužícím větší právní jistotě v právních vztazích. A právě zejména z důvodu zajištění právní jistoty je katastr nemovitostí seznamem veřejným.

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou tyto nemovitosti:

1. pozemky
2. budovy
3. byty a nebytové prostory
4. rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory
5. stavby, o nichž to stanoví zvláštní předpis (dosud jednoznačně vymezeny nejsou)

Význam katastru nemovitostí nespočívá pouze v tom, že v něm dochází k soustředování údajů o nemovitostech nacházejících se na území České republiky. Další a neméně významnou funkcí katastru nemovitostí je zajistit veřejnou známost o právech týkajících se evidovaných nemovitostí. Předmětem zápisu v katastru jsou zejména práva věcná. Jde o práva absolutní, tedy působící vůči všem, jejichž předmětem je zpravidla věc v právním smyslu.

Základním věcným právem je právo vlastnické, které poskytuje oprávněnému subjektu přímé právní panství nad věcí, resp. přímé právní ovládnutí věci, s čímž je spjata právo věc (v našem případě nemovitost) držet, užívat a disponovat s ní. Dalšími věcnými právy jsou věcná práva k věci cizí, kam patří věcná břemena, zástavní právo, zadržovací právo. K těmto se dá zjednodušeně říci, že tato práva jsou spjata s věcí, ať už je jejím vlastníkem kdokoli. Třetí osoby mají povinnost nerušit oprávněného při výkonu těchto práv.

Působí-li tedy věcná práva absolutně, což znamená, že je každý musí respektovat a nebránit oprávněnému v jejich výkonu, je nezbytné, aby tato práva byla evidována v nějakém veřejně přístupném seznamu, jímž je v České republice katastr nemovitostí.

Do katastru nemovitostí se zapisují tato práva:

- právo vlastnické,
- zástavní právo,
- právo odpovídající věcnému břemeni,
- předkupní právo s účinky věcného práva.

Do katastru nemovitostí se ale zapisují i další práva na základě katastrálního zákona, například:

- právo trvalého užívání nemovitosti,
- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst a další.

Vklad věcných práv se provádí zejména na základě smluv, ale nejen jich. S ohledem na uvedené tedy věcná práva nevznikají samotným uzavřením smlouvy, smlouva je pouze právním důvodem nabytí práva. K právnímu důvodu nabytí práva však musí přistoupit i právní způsob nabytí a tím je vklad.

Shrneme-li uvedené, pak k nabytí práva musí být splněny tyto podmínky:

- převádějící je oprávněn disponovat předmětným právem,
- je uzavřena smlouva o převodu práva a
- pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu byl povolen vklad práva do katastru nemovitostí s účinky ke dni doručení návrhu na vklad tomuto úřadu.

Záznam

Na rozdíl od vkladu záznam nemá konstitutivní účinek, což znamená, že provedení záznamu jako takového nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva. Záznam pouze deklaruje, že uvedené následky již nastaly.

Poznámka

Poznámkou rozumíme úkon, kterým katastrální úřad vyznačí určité právně významné skutečnosti vztahující se k evidované nemovitosti. Poznámkou se nezapisuje vznik, změna či zánik věcných práv. Poznámka má v podstatě určitou oznamovací či upozorňovací funkci. Je-li ve výpisu z listu vlastnictví uvedena poznámka, znamená to, že údaje evidované v katastru mohou být brzy dotčeny nějakou změnou, protože právní vztahy k evidované nemovitosti jsou předmětem nějakého řízení

3.1.3 Další pojmy používané u developerských projektů

Budova rozestavěná – budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, kdy je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a budova, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni nebylo dosud vydáno kolaudační rozhodnutí.

Projektový manažer – specializovaný pracovník útvaru Developerského centra banky nebo pracovník Pobočky banky, který nastavuje parametry spolupráce s developerem a koordinuje veškeré činnosti v rámci daného projektu při dodržení všech povinností vyplývajících z tohoto projektu.

Gestor projektu – pracovník pobočky banky, který je určen pro udržování obchodního vztahu s developerem a v součinnosti s manažerem developerského projektu spolupracuje při nastavení procesu poskytování hypotečních úvěrů. Gestor projektu je povinen v nejkratším možném termínu od získání nového obchodního případu avizovat tuto skutečnost do Developerského centra.

Obchodník – zaměstnanec pobočkové sítě případně právnická nebo fyzická osoba podnikatel spolupracující s bankou na základě Smlouvy o nevýhradním obchodním zastoupení

Developerské centrum – je oddělení vedené v organizační struktuře banky – jedná se o útvar pro spolupráci pobočkových sítí banky v oblasti poskytování hypotečních úvěrů z developerských projektů.

Developerské centrum zajišťuje následující činnosti:

- evidenci a reporting developerských projektů,
- vypracování dvoubrandové nabídky na poskytování hypotečních úvěrů klientům v pobočkových sítích,
- schvaluje Gestorem projektu navržené slevy pro klienty z projektu včetně nákladů spojených s marketingovou podporou projektu,
- podílí se na nastavení marketingu k developerským projektům, které jsou řízeny z pobočkových sítí,
- metodickou podporu pobočkových sítí,
- informační servis k projektům vedených v evidenci Developerského centra prostřednictvím HOTLine,
- podílí se na akvizicích připravovaných developerských projektů na trhu s nemovitostmi při akceptování všech pravidel souvisejících s evidováním gestorských vztahů,
- podává a spolupracuje na návrzích, které se týkají zlepšení procesů nastavených s ostatními útvary banky s cílem zkvalitnit podmínky ve stávajících procesech zajišťujících servis pro developery,
- předkládá výjimky z metodických pokynů,

HOTLine Developerského centra – kontaktní místo pro řešení dotazů a kompetentních požadavků tj. požadavků vyplývajících z povinností HOTLine, dotazy a požadavky jsou zasílány do e_mail schránky developerského centra nebo řešeny telefonicky.

Administrátor Developerského centra – kontaktní místo pro evidenci projektů v informačních systémech, reporting z developerských projektů a další administrativní činnosti

Banky dělí developerské projekty dle jejich rozsahu a jde o dělení na projekty do 50 bytových jednotek nebo 50 rodinných domů. Dále potom velké projekty nad 50 bytových jednotek nebo 50 rodinných domů.

Samostatná dokončená etapa projektu – etapa výstavby v rámci celého projektu, která musí být dokončena a zkolaudována.

Uzlový(é) bod(y) – definovaný stupeň rozestavěnosti bytového domu, na jehož základě lze uvolnit čerpání úvěru. Závěrečný uzlový bod tj. poslední čerpání se váže již na dokončený bytový dům, ke kterému byl předložen kolaudační souhlas.

3.2 Základní procesy v developerských projektech

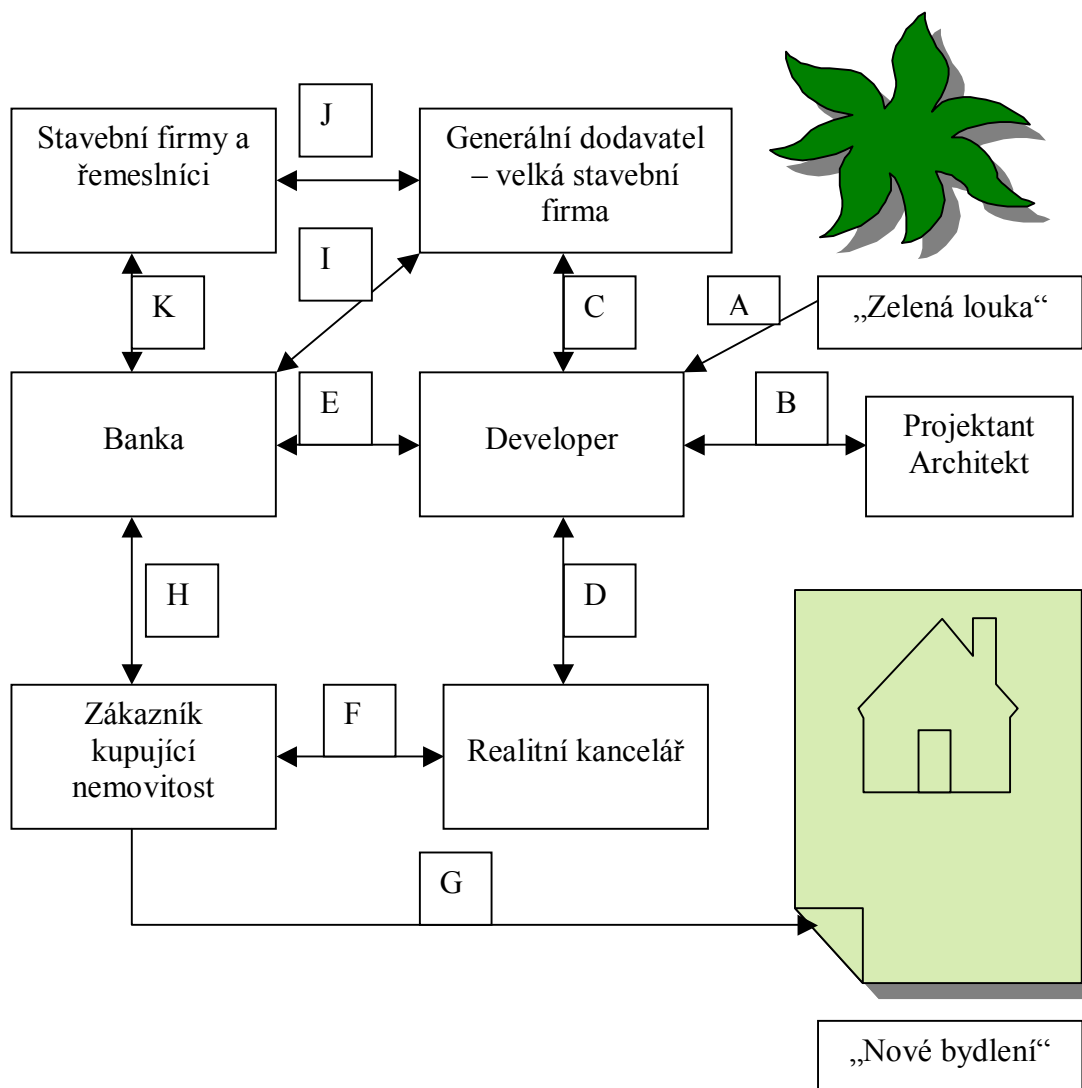
Druhou částí teoretických východisek diplomové práce jsou procesy objevující se v developerských projektech. Pro analýzu projektu je potřeba si ujasnit, které subjekty vstupují do jednotlivých procesů a jak jsou navzájem propojeny od prvotních vyhledávání nových stavebních parcel až po finální prodej rodinného domu novým kupujícím a zapsání této skutečnosti do Katastru nemovitostí.

Cílem práce je navrhnout lepší řešení developerského projektu a to ve smyslu nalezení nových příležitostí pro tvorbu zisku. Proto se ze všech procesů budu nyní zabývat pouze základními procesy, které mají největší vliv na celkový výsledek projektu a především na jeho ekonomickou stránku.

3.2.1 Základní model developerských projektů

Pro základní představu řešení aktivit souvisejících s developerským projektem jsem vytvořil schéma procesů a subjektů zapojených v těchto procesech.

Schéma č.1 – Vazby v developerském projektu.



Jednotlivé procesy budu nyní brát dle výše uvedeného schématu č.1.

Základní věcí pro developerský projekt je objevení vhodné stavební parcely a usazení prvotní myšlenky co a pro jaký segment klientů budeme budovat bydlení. Tento proces je označen ve schématu „A“. Jakmile projdeme prvotní analýzou vhodné polohy zadáváme projekt architektovi, označeno jako proces „B“. Po vyhotovení projektu

nastupuje proces „C“, kde vybereme vhodného generálního dodavatel. Zde jde o stavební firmu, která bude zastřešovat celou výstavbu až do kolaudace. U tohoto procesu dochází v praxi velice často ke splynutí obou subjektů a Developer je zároveň stavební firma zajišťující výstavbu celého projektu. Tímto bych uzavřel prvotní etapu procesů, kde se rozhoduje o tom co se bude stavět a kdo bude tuto výstavbu garantovat.

Další skupinou procesů jsou procesy související s výběrem kupců a budoucích majitelů bytů, rodinných domů nebo kanceláří. Sem patří především „D“, kdy vybíráme vhodnou realitní kancelář, která bude zajišťovat servis pro zákazníky v procesu „F“. Realitní kancelář zajišťuje i poslední proces „G“ čímž přechází zkolaudovaná nemovitost po podpisu kupní smlouvy a zaplacení celé kupní ceny na nové majitele.

Třetí skupinou jsou procesy související s celým financováním celého projektu a zde se točí vše kolem banky. Každý ze subjektů zúčastněných v celém soukolí developerského projektu je více či méně spojen s bankou. Prvotní finanční impuls je veden procesem „E“ nebo „I“ a to je odvislé od toho zda prvotní náklady základových prací, inženýrských sítí a výstavby hrubé stavby hradí developer nebo generální dodavatel stavby. Dalším důležitým finančním tokem je nastavení procesu „H“, což představuje hypoteční úvěry klientů (budoucích majitelů nemovitostí). Další procesy „K“ a „J“ jsou již dodávky částí staveb, které z jakýchkoliv příčin neprovádí generální dodavatel. Může jít o technologické či časové důvody nebo o rozložení rizika.

3.2.2 Popis jednotlivých procesů

Proces „A“

Jde o prvotní část celého developerského projektu. Zde se vyhledávají stavební parcely v zajímavých lokalitách a rodí se první plány co bude objektem výstavby. Může jít o stávající nemovitost, která bude přestavěna nebo stavební parcely určené k výstavbě. Opomenout nesmíme ani možnost vyřízení stavebních parcel tam, kde dříve nebyly. Odkupy od drobných majitelů sloučení parcel a následné zařazení do plánů města či obce dle příslušného katastrálního úřadu.

Proces „B“

Po vyhledání vhodné lokality je třeba nechat vypracovat projekt, který bude zajímavý, dobře prodejný a cenově nastavitelný dle vybraného segmentu klientů. V tomto bodě musí mít developer jasno, pro koho bude nemovitost budována. Architektonické řešení, vybraná lokalita a cena jsou rozhodujícími faktory pro oslovení těch správných klientů a budoucích majitelů bytových jednotek nebo rodinných domů. Strategický cíl musí být zakomponován již do zadání projektu architektovi.

Proces „C“

Tento proces je řešen pouze v případě, že je developer odlišný od generálního dodavatele stavby. V praxi jde často o shodný podnikatelský subjekt a developerem je velká stavební společnost. Zde v tomto procesu se řeší základní finanční zázemí celého projektu. Startovací finanční toky lépe sežene velká společnost s výborným zázemím v podobě podnikatelských bankovních úvěrů. Čím větší a stabilnější je podnikatelský subjekt tím lepší podmínky si může vyjednat v bance a tím jdou náklady výstavby dolů. V případě odlišnosti developera a generálního dodavatele musíme mít na zřeteli ještě jednu důležitou věc a to abychom například jako menší developerská firma neoslovili jako generálního dodavatele mnohem větší firmu než jsme sami. Zde bychom se mohli dostat pod tlak dodavatele a zhoršila by se nám vyjednávací pozice. Naopak není také vhodné vyhlédnout si někoho mnohem menšího než jsme my. V tomto případě by nám hrozila rizika s časovým harmonogramem celého projektu. Je důležité mít na paměti, že obchodní partneři v tomto procesu by měli být na podobné úrovni.

Proces „D“

Velice důležitým procesem v developerském projektu je výběr vhodného distribučního kanálu. Zde bývá nejčastějším spojením se s renomovanou realitní kanceláří, která s námi v součinnosti řeší marketing a nabídku nových bytových jednotek či rodinných domů. Pokud si takto vybereme vhodnou realitní kancelář nemusíme věnovat čas k vyhledávání distribučních sítí a získávání klientů. Tuto část za nás provede realitní kancelář.

Proces „E“

Navázání vhodných distribučních sítí je řešeno i přes spolupráci s bankou. Zde můžeme získat nejenom podnikatelský úvěr, ale především výhodné podmínky pro budoucí kupce. Pro developera je lepší, aby proces byl financován více z prostředků klientů z hypotečních úvěrů. Jde o to, kdo zaplatí úroky bance. Čím více máme rezervovaných bytových jednotek nebo rodinných domů a nastavených v procesu splátkového kalendáře, tím méně zaplatíme jako developeri na úrocích bance my.

Z tohoto důvodu je třeba se velmi dobře věnovat právě procesu budoucích distribučních sítí a vyjednat co nejlepší podmínky pro své budoucí klienty. Protože čím dříve budou zájemci o koupi jednotek z našeho projektu tím příjemnější bude řešení cash-flow developera.

Proces „F“

V tomto procesu jde o konkrétní prodeje přímým zákazníkům. Zde se tvoří rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouvy. Budoucí klient jedná prostřednictvím realitní kanceláře, popřípadě se domlouvají realitní kancelář a banka. Tento trend je patrný v poslední době stále více. Boj o klienta je tak velký, že banka a realitní kancelář se snaží klientů vyjít co nejvíce vstříc a spousta vyřizování provést za klienty.

Dobrá spolupráce banky a realitní kanceláře může značně ovlivnit prodejnost a rychlost vyřizování všech záležitostí souvisejících s prodejem. Opět platí, že čím jednodušší nastavení finančních toků je tím dříve se dostanou finance do cash-flow developera a tím méně musí investovat vlastních prostředků do postupu výstavby. Zde jednoznačně platí, že rychlost vyřizování rovná se snižování nákladů projektu a tím vyšší zisk z celého projektu

Proces „G“

Zde jde podobně jako u procesu o jednání mezi klientem a realitní kanceláří. Patří sem i jednání s dalšími účastníky procesu nákupu nemovitosti jako jsou katastrální úřad, finanční úřad, stavební úřad, notářské kanceláře a další subjekty především státní správy.

Ve většině developerských projektů je předání bytové jednotky či rodinného domu včetně podpisu kupní smlouvy řešena až po kolaudaci a zaplacení celé kupní ceny. V praxi se nejčastěji setkáváme s následujícím pořadím úkonů. Developer prostřednictvím realitní kanceláře doloží nabytí právní moci kolaudačního řízení příslušné bance. Tato banka pouští finální čerpání hypotečního úvěru a jakmile jsou finanční prostředky připsány na účet prodávajícího je klient vyzván realitní kanceláří k podpisu kupní smlouvy. Tato smlouva se potom společně s návrhem na vklad vlastnického práva předává na příslušný katastrální úřad.

Proces „H“

Proces jednání klienta, budoucího kupce s bankou je ovlivněn spoustou ukazatelů. Pokud máme jako developer nastavené zajímavé podmínky s bankou včetně slev za vyřízení hypotečních úvěrů slev za posudky zástavních hodnot nemovitostí a slev na úrokových sazbách má potom klient jednodušší jednání s bankou.

Většina bank podmiňuje vyřízení hypotečního úvěru s otevřením osobního účtu, pokud již klient osobní účet u dané banky nemá. Tato skutečnost bývá pro klienty zohledněna snížením úrokové sazby za zaslání platu na osobní účet určený ke splácení hypotečního úvěru. Tímto procesem se budu podrobněji zabývat u konkrétního developerského projektu včetně nastavení splátkových kalendářů, které je třeba sladit ve smlouvách o hypotečním úvěru a smlouvách o smlouvách budoucích kupních.

Proces „I“

V tomto procesu jde o vytvoření dostatečného finančního zázemí pro výstavbu projektovaných nemovitostí. Tato rezerva je odvislá od výše uvedených procesů. Čím více bude hrazeno z prostředků klientů kupujících bytové jednotky či rodinné domy, tím méně budeme potřebovat čerpat podnikatelské úvěry nebo povolená přečerpání k podnikatelským účtům.

Proces „J“

Ne všechno je schopen dodávat generální dodavatel, proto se musí s částmi dodávek obracet na další dodavatele. Zde se jedná především o dokončovací práce v podobě vybavení nemovitostí nábytkem, elektrospotřebiči a dalším vybavením dle požadavků klientů.

Proces „K“

Podobně jako generální dodavatel si vytváří vazby na banku i dodavatele dílčích částí projektu. Jde o proces obdobný s procesem „I“.

Podrobněji se budu zabývat jednotlivými procesy v části diplomové práce popisující konkrétní projekt. Zde budou použita konkrétní reálné údaje.

Nyní mám podchyceny základní procesy související s developerským projektem a v následující části se budu zabývat objekty, které mohou vstupovat v úvahu pro řešení developerským projektem. V první části bude pohled banky a stanovení objektů, které je banka ochotna financovat v rámci developerských projektů. Ve druhé části bude pohled klientů kupujících nemovitost a vymezení jejich možností financování nákupu nemovitostí.

3.3 Co lze ze strany banky financovat v rámci developerského projektu

Z pohledu banky lze financovat v rámci developerského projektu koupi bytové jednotky nebo koupi rodinného domu.

3.3.1 Koupě bytové jednotky

Při financování koupě bytové jednotky je jedním ze základních předpokladů pro poskytnutí úvěru vymezení rozestavěných, případně dokončených, jednotek v domě s byty a nebytovými prostory formou prohlášení vlastníka, příp. smlouvou o výstavbě v souladu se zákonem 72/1994 Sb. Smlouvu o úvěru lze vypracovat i pokud ještě není k dispozici prohlášení vlastníka, avšak v těchto případech je zástavní smlouva vypracována nejdříve po podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

Klient uzavírá kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní s vlastníkem jednotky dle prohlášení vlastníka nebo s účastníkem smlouvy o výstavbě. Účelem úvěru je v těchto případech koupě s částečně zálohovým způsobem financování.

Pro schválení úvěru lze akceptovat i rezervační smlouvu, pokud hypoteční úvěr bude čerpán až po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní a dále jen v případě, že rezervační smlouva obsahuje dostatečné údaje pro schválení hypotečního úvěru obdobně jako smlouva o smlouvě budoucí kupní či kupní smlouva. K čerpání je nutné předložit smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kde musí být podmínky prodeje shodné s rezervační smlouvou. A to především objekt úvěru, kupní cena a způsob její úhrady.

Méně častým může být případ, kdy klient přistupuje ke smlouvě o výstavbě, stává se stavebníkem. Účelem úvěru je v těchto případech výstavba. O hypoteční úvěr žádá stavebník definovaný ve smlouvě o výstavbě.

3.3.2 Koupě rodinného domu

Při financování koupě rodinného domu je základním předpokladem pro poskytnutí úvěru podání návrhu na zápis rozestavěné budovy do katastru nemovitostí. Pro projednávání úvěru a vypracování smlouvy o úvěru je dostatečný geometrický plán potvrzený katastrem nemovitostí. Smlouvu o úvěru lze vypracovat i pokud ještě není geometrický plán k dispozici, avšak v těchto případech je zástavní smlouva vypracována až následně po předložení geometrického plánu potvrzeného katastrem nemovitostí a po předložení návrhu na zápis rozestavěné budovy do katastru nemovitostí.

V praxi mohou nastat následující varianty :

1) vlastník pozemku i stavby je developer

Vyhotovení jedné zástavní smlouvy je po předložení geometrického plánu potvrzeného katastrem nemovitostí a po předložení návrhu na zápis rozestavěné budovy do katastru nemovitostí.

2) vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby

Dle právní úpravy stavba není součástí pozemku, proto vlastník pozemku může být odlišný od vlastníka rodinného domu na něm postaveném. Výše uvedené platí pro rodinný dům a nevztahuje se na jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů. I zde je možné vypracovat pouze jednu zástavní smlouvu, ve které se přesně vymezí jak vlastník či vlastníci pozemku, v případě více spoluvlastníků i včetně jejich spoluvlastnických podílů, tak zároveň vlastník rodinného domu. Zástavní smlouva bude vypracována po předložení geometrického plánu potvrzeného katastrem nemovitostí a po předložení návrhu na zápis rozestavěné budovy do katastru nemovitostí.

3) vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby a existuje dohoda s developerem

Po dohodě s developerem a ve vazbě na podmínky platebního kalendáře, je možné vyhotovit postupně i dvě zástavní smlouvy:

A) samostatně na pozemek v době kdy je vyhotoven geometrický plán se zaměřením jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů

B) následně samostatně na rodinný dům v době kdy je k dispozici geometrický plán se zaměřením jednotlivých rodinných domů a podán návrh na zápis rozestavěných rodinných domů do katastru nemovitostí.

Tento postup se využívá výjimečně a pouze v případě, kdy je nutno s ohledem na platební kalendář zachovat plynulost čerpání hypotečních úvěrů. Při zadávání odhadů je v tomto případě potřeba stanovit stávající zástavní hodnotu pozemků odděleně, což znamená, že v odhadu bude samostatně uvedena současná zástavní hodnota pozemku a budoucí zástavní hodnota pozemku i stavby celkem.

Hypoteční úvěry z developerských projektů jsou čerpány na základě podaného návrhu na vklad nebo zavkládovaného zástavního práva na rozestavěnou případně dokončenou nemovitost. Zástavcem je developer jako stávající vlastník jednotlivých nemovitostí a jako dlužníci vystupují budoucí vlastníci jednotlivých jednotek nebo rodinných domů. Jedná se o případy, kdy je zástavce odlišný od dlužníka s výjimkou, kdy klient přistupuje ke smlouvě o výstavbě.

3.4 Způsoby financování koupě bytové jednotky či rodinného domu

V následující části uvedu základní způsoby financování koupě bytové jednotky či rodinného domu a u jednotlivých způsobů financování uvedu jejich výhody a nevýhody z pohledu klienta. V zásadě máme 4 hlavní způsoby financování a tím jsou:

1. Použití vlastních prostředků
2. Hypoteční úvěry
3. Stavební spoření
4. Leasing

3.4.1 Použití vlastních prostředků

Využití vlastních prostředků na nákup bytové jednotky či nákup nebo výstavbu rodinného domu je dostupný movitějším klientům. Bohužel spousta klientů tímto způsobem nakládá se svými finančními prostředky. Není to tak levné jak se na první pohled může zdát. Jestliže vezmeme do úvahy ztráty z ušlých příležitostí, potom se dostáváme k nákladům tohoto způsobu financování daleko vyšším než jsou náklady u hypoték.

Tím, že použijeme vlastní hotovost k nákupu nemovitosti ztrácíme možnost investování prostředků do různých nástrojů finančního trhu. Pokud nebudu brát krajní meze jako jsou nákupy akciových titulů na jedné straně a uložení na běžném účtu v bance na straně druhé, dostávám se do oblasti smíšených fondů. Tyto jsou složeny z akciových titulů a současně i dluhopisů. Do této skupiny patří i zajištěné fondy, které například v ČSOB, a.s. mají historicky průměrný výnos 5,5% p.a.

Pokud si tedy půjčím peníze v bance s celkovým RPSN 5,5% p.a. a vlastní peníze zhodnotíme také na minimálně 5,5% p.a. je úvěr podstatně levnější než využití vlastních prostředků. Díky degresivnímu úročení stejnou úrokovou mírou ze stále menší jistiny a oproti tomu progresivnímu zhodnocení vlastních prostředků se dostaneme v časovém horizontu nad 20 let k rozdílu čistého jmění přibližně na úrovni původní investované částky.

3.4.2 Hypoteční úvěry

Nabídka hypotečních úvěrů je v současné době poměrně široká, mnohdy však není úplně snadné se v ní vyznat. Některé banky jsou schopny poskytnout úvěr na celých 100% odhadní ceny bytu, není to však pravidlem, často nabízejí úvěry pouze do určité výše odhadní ceny bytu. Podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je zajištění úvěru zástavou nemovitosti, a to buď bytem, který má být z úvěru pořízen, nebo nemovitostí jinou. Zástavní nemovitost musí mít hodnotu minimálně 100 % požadovaného úvěru,

některé banky vyžadují i hodnotu vyšší. V podstatě platí, že čím vyšší cenu bude nemovitost mít (ve vztahu k úvěru), tím větší je šance úvěr získat a za příznivější úrokovou sazbu. Hodnotu nemovitosti banka určí podle oficiálního odhadu vypracovaného smluvním odhadcem banky.

Při srovnávání jednotlivých hypotečních úvěrů je vhodné vycházet z několika následujících kritérií, jimiž jsou:

- úroková sazba, která se obvykle odvíjí od bonity klienta a doby splatnosti úvěru. Bonitu banka posuzuje vzhledem k věku, příjmům, vzdělání i zaměstnání klienta, běžným výdajům, životnímu minimu rodiny a dalším ukazatelům.
- doba fixace úrokové sazby je obdobím po které se nemění sjednaná úroková sazba. Na době fixace záleží i výše úrokové sazby, v podstatě platí, že čím delší lhůta fixace je sjednána, tím vyšší bude úrok,
- výše bankovních poplatků kam patří poplatek za schválení úvěru, poplatek za vedení účtu, poplatky za změny smlouvy a další dle konkrétní banky,
- rychlost poskytnutí úvěru, banky obvykle deklarují, že vyřízení úvěru trvá jeden až dva týdny, je třeba vzít v úvahu i dobu vyřízení podkladů, které banka požaduje, tudíž je to spíše otázka několika týdnů,
- výše poskytnutého úvěru, zde může být stanovena minimální výše úvěru obvykle 200.000,-Kč nebo 300.000,-Kč dle typu hypotečního úvěru a konkrétní banky, horní hranice bývá stanovena jako určitá procentní část z hodnoty pořizované nemovitosti,
- způsob splácení úvěru jako anuitní splácení, kdy se splátky nemění, progresivní splácení, kdy výše měsíční splátky stoupá, degresivní splácení, kdy výše měsíční splátky v čase klesá.

Zásadní nevýhodou financování koupě bytu pomocí hypotečního úvěru je to, že nelze s jistotou říci, kolik skutečně bude za tento úvěr zaplaceno, jelikož stejná úroková sazba je bankou garantována jen po určitou dobu fixace úrokové sazby. Tato nevýhoda je již v několika bankách vyřešena ve prospěch klientů fixací úrokové sazby na celou dobu splácení hypotečního úvěru. Mezi výhody patří dostupnost a možnost získat úvěrem i vysoké částky za předpokladu, že je úvěr zajištěn zástavou nemovitosti, která byla ohodnocena vysokou cenou. Poskytování hypoték je rovněž podporováno státem například možností snížení základu daně z příjmu o úroky z úvěru.

3.4.3 Stavební spoření

Stavební spoření patří mezi velice oblíbené způsoby, jak financovat své bydlení. Svůj vliv na to nepochybně má i poskytování státní podpory.

Stavební spoření probíhá ve dvou fázích: fázi spořicí a fázi úvěrové. V průběhu spořicí fáze účastník stavebního spoření ukládá u stavební spořitelny určité částky ve výši sjednané smlouvou o stavebním spoření. V této smlouvě se sjednává výše cílové částky, což je suma součtu přijatých vkladů, státní podpory, úroků z nich a poskytnutého úvěru, to je maximální možná výše částky, kterou lze získat pro financování koupě bytu. Ve fázi úvěrové vzniká účastníku stavebního spoření nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Účastník stavebního spoření má nárok na poskytnutí úvěru po minimálně dvouletém spoření, kdy bude záležet na variantě spoření, u některých vzniká nárok i po delší době spoření, a současně musí být splněny další podmínky v souladu se smlouvou, a to naspoření určité procentní části cílové částky, která bývá obvykle 40 %, dosažení určité výše hodnotícího čísla, předložení dokladů o dostatečné bonitě apod. Poskytnutý úvěr je vázán na řešení bytové potřeby. Není-li některá z podmínek poskytnutí běžného úvěru ze stavebního spoření splněna, může účastník stavebního spoření požádat o poskytnutí překlenovacího úvěru. Zde platí, že čím kratší doba zbývá účastníku stavebního spoření do poskytnutí „klasického“ úvěru nebo čím vyšší je jeho bonita, tím výhodnější budou podmínky poskytnutí překlenovacího úvěru.

Úvěry ze stavebního spoření jsou dostupnější než úvěry hypoteční, mohou být poskytovány i v malých částkách, nemusí být nutně zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Díky tomu je lze snáze použít také na investice do družstevního bydlení nebo na drobnější rekonstrukce nebo modernizace.

Výhodou je bezesporu i úroková sazba platná po celou dobu splatnosti úvěru, garantovaná pro všechny žadatele splňující podmínky pro poskytnutí úvěru, to nemusí vždy platit pro překlenovací úvěry, nebo možnost splatit úvěr kdykoliv před koncem doby splatnosti bez sankčních poplatků. Nevýhodou může být to, že úvěr lze poskytnout pouze ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a částkou naspořenou. O zaplacené úroky z úvěrů ze stavebního spoření lze stejně jako u hypoték snížit základ daně z příjmu.

3.4.4 Leasing

Koupi bytu lze financovat i pomocí leasingu, a to leasingu finančního s tím vědomím, že sám pojem „leasing“ není právním řádem definován. Tento způsob leasingových smluv má svoje úskalí a není běžně používán pro pořízení bytové jednotky či rodinného domu. Nyní uvedu základní výhody a nevýhody tohoto způsobu financování.

K výhodám lze zařadit především možnost spočítat si konečnou částku, která bude v souvislosti s pořízením bytu tímto způsobem skutečně uhrazena, na rozdíl od hypoték. Leasing může krýt téměř celou pořizovací hodnotu bytu.

Zásadní nevýhodou je především to, že účastník leasingové smlouvy a současně uživatel bytu, se vlastníkem bytu stane až po skončení doby nájmu a zaplacení všech leasingových splátek tedy až po konečném převodu vlastnického práva. Může se pak stát, že v případě prohlášení konkurzu na majetek leasingové společnosti, se kterou byla leasingová smlouva uzavřena, uživatel přijde nejen o všechny investované prostředky, ale i o samotný byt.

3.5 Nové trendy v developerských projektech

Nejzajímavější inspirací současných trendů ve stavebnictví se mi jeví přestavba „brownfields“ objektů na byty. V západní Evropě tolik populární přestavba „brownfields“ objektů na byty se pomalu začíná objevovat i u nás. Ve Velké Británii se dnes 60–70 % bytové výstavby realizuje v nevyužívaných průmyslových objektech, nazývaných brownfields.

Těch je i u nás víc než dost, ale jejich revitalizace jen málokdy vede ke vzniku nových bytů. Staré továrny mají přitom řadu kvalit, jež kupci rezidenčních objektů preferují. Jsou to obvykle historicky urbanistická ohniska, kde i dopravní dostupnost je vyhovující.

Atraktivní lokalita není to jediné, co „odumřelé“ textilky či pekárny nabízejí. Staré industriální stavby mají také svou historickou a architektonickou hodnotu, které ve svých důsledcích jsou i hodnotou ekonomickou. Má to samozřejmě i své ekonomické pozadí.

Náklady těchto konverzí jsou obvykle vyšší než u staveb na „zelené louce“. Pokud architekt či projektant nějak zasáhne do konstrukce budovy, obvykle si to vyžádá řadu dalších stavebních úprav celého objektu, což je dosti nákladné. Proto se v Německu i jinde takové zásahy omezují na minimum, což mimo jiné vede také k větší citlivosti vůči původní stavbě. U nás se ovšem i v těchto případech nepříliš smysluplně trvá na dodržování všech stavebně-technických norem, což ve svém důsledku náklady investora velmi výrazně zvyšuje.

Náklady dále zvyšuje velmi častá potřeba ekologické sanace budov i jejich okolí. Proto jsou rezidence v rekonstruovaných průmyslových objektech vždy o poznání dražší než normální byty. Zájem o ně je přesto velký. Trh by byl takových bytů schopen absorbovat podstatně více tvrdí realitní společnosti. Rezidenčních projektů, jejichž podstatou by byla přestavba průmyslových staveb, je v České republice jako šafránu a navíc jde většinou o projekty malých rozměrů, kde se počet bytů pohybuje v jednotkách.

Myslím, že jde o správnou cestu ke zkrášlení vzhledu města a využití tohoto typu pozemků a objektů. Jen v Brně je vidět spousta továrních objektů, které by se hodily pro tento typ rekonstrukce. Velice zdařilou byla rekonstrukce „Vaňkovky“ v Brně mezi vlakovým a autobusovým nádražím.

Při konzultacích s developery jsou jednoznačně pro takovéto projekty, ale zatím chybí patřičná vůle a převládají obavy z kalkulací jež v sobě zahrnují více neznámých než je při stavbě na „zelené louce“. Do budovy starých továrních hal a budov nevidí a obávají se možných zvýšených nákladů souvisejících se změnami konstrukčních prvků.

3.6 Aktuální ceny nemovitostí ve vybraných městech ČR

Následující ceny jsou z Institutu regionálních informací. Ceny rodinných domů a pozemků dodal docent Václav Dolanský z Ústavu řízení a ekonomiky podniku na Strojní fakultě ČVUT v Praze. Uvedené ceny bytů odpovídají standardnímu staršímu bytu o podlahové ploše 68m², při 40% opotřebení, v běžné, nikoliv okrajové lokalitě. Hodnoty u pozemků, rodinných domů a nájmu odpovídají cenám za 1 m². Vzhledem k rozsahu tabulky je originální plná verze v příloze č.1 a níže budu pracovat se zkrácenou verzí pouze pro tři města.

Tabulka č.1 – Aktuální ceny nemovitostí ve vybraných regionech.

Aktuální ceny nemovitostí					
Město	Domy	Pozemky	Byty	Tržní nájem	Regulovaný nájem
Blansko	24 700 Kč	621 Kč	1 483 000 Kč	94 Kč	26 Kč
Brno	40 353 Kč	2 310 Kč	2 212 000 Kč	117 Kč	41 Kč
Vyškov	19 007 Kč	447 Kč	1 512 000 Kč	94 Kč	26 Kč

Poznámka: Ceny bytů a nájmu vypracoval a poskytl Institut regionálních informací. Ceny rodinných domů a pozemků dodal docent Václav Dolanský z Ústavu řízení a ekonomiky podniku na Strojní fakultě ČVUT v Praze. Uvedené ceny bytů odpovídají standardnímu staršímu bytu o podlahové ploše 68m², při 40% opotřebení, v běžné, nikoliv okrajové lokalitě. Hodnoty u pozemků, rodinných domů a nájmu odpovídají cenám za 1 m².

Do výše uvedené tabulky jsem pro diplomovou práci vybral pouze ceny rodinných domů a pozemků v **Brně**, **Vyškově** a **Blansku**. Vzhledem k výběru developerského projektu vybírám tato tři města. Sokolnice nejsou přímo Brno, ale jsou jeho okrajovou částí. Z tohoto důvodu nemohu srovnávat přímo ceny v Brně. Jako referenční ceny volím vážený průměr s následujícími vahami Brno 50%, Blansko 25% a Vyškov 25%. Potom dostávám následující hodnoty. Cena rodinného domu je přibližně **31.103,-Kč** za m² a cena pozemků je přibližně **1.422,-Kč za m²**.

4 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÁ SITUACE

4.1 Vybraný developerský projekt

4.1.1 Základní charakteristiky developerského projektu Sokolnice

K diplomové práci jsem si vybral developerský projekt na výstavbu rodinných domů v obci Sokolnice. Developerský projekt se skládá ze dvou hlavních částí. První částí se zabývá společnost FP REAL, s.r.o., která vyhledává vhodné lokality. Zde odkoupí od původních majitelů pozemky, provede zasíťování, rozparceluje a prodává jako stavební místa stavebním firmám nebo fyzickým osobám jako přímým kupujícím.

Pro reálnější představu celého projektu přikládám níže grafický náhled realizovanou výstavbu. Barevně jsou označeny typové rodinné domy realizované přes projekty stavebních firem a následně prodávány jako hrubé stavby nebo domy na klíč. Průhledně jsou místa pro soukromou výstavbu dle projektů fyzických osob jako nových majitelů pozemků

Snímek č.1 – Vizuál projektu Sokolnice.



Celý projekt první fáze přikládám níže v geometrickém plánu. Jde celkem o 36 nových stavebních parcel s rozlohou od 243 m² do 867 m². Typové rodinné domky mají menší rozlohu pozemků než pozemky pro výstavbu dle individuálních projektů. Dle vyjádření firmy MAXMONT s.r.o. jsou menší rodinné domy s menším pozemkem mnohem lépe v dané lokalitě prodejné. Klienty je převážně městské obyvatelstvo, které má raději pohodlí než starost o větší pozemek.

Snímek č.2 – Letecký pohled.



Snímek geometrické mapy. Červeně je označeno území řešeného developerského projektu.

Snímek č.3 – Umístění rodinných domů.



Druhou část developerského projektu tvoří stavební firma MAXMONT, s.r.o., která na pozemcích staví řadové rodinné domky dle vlastní projektové dokumentace a na části pozemků staví přímo dle zadání majitelů pozemků. Vlastní projekt nové výstavby rodinných domů je situován do jihovýchodní části obce Sokolnice, v blízkosti křižovatky ulic Kaštanová a Kobylnická. K prodeji je v první etapě připraveno 8 rodinných domů ve dvou základních provedeních - s garáží nebo bez garáže. Užitná plocha dle provedení je 130m² nebo 114m². Další 4 rodinné domy jsou řešeny stejným způsobem dle stejných projektových dokumentací pouze s časovým odstupem.

Snímek č.4 – Vizualizace bloku čtyř domů.



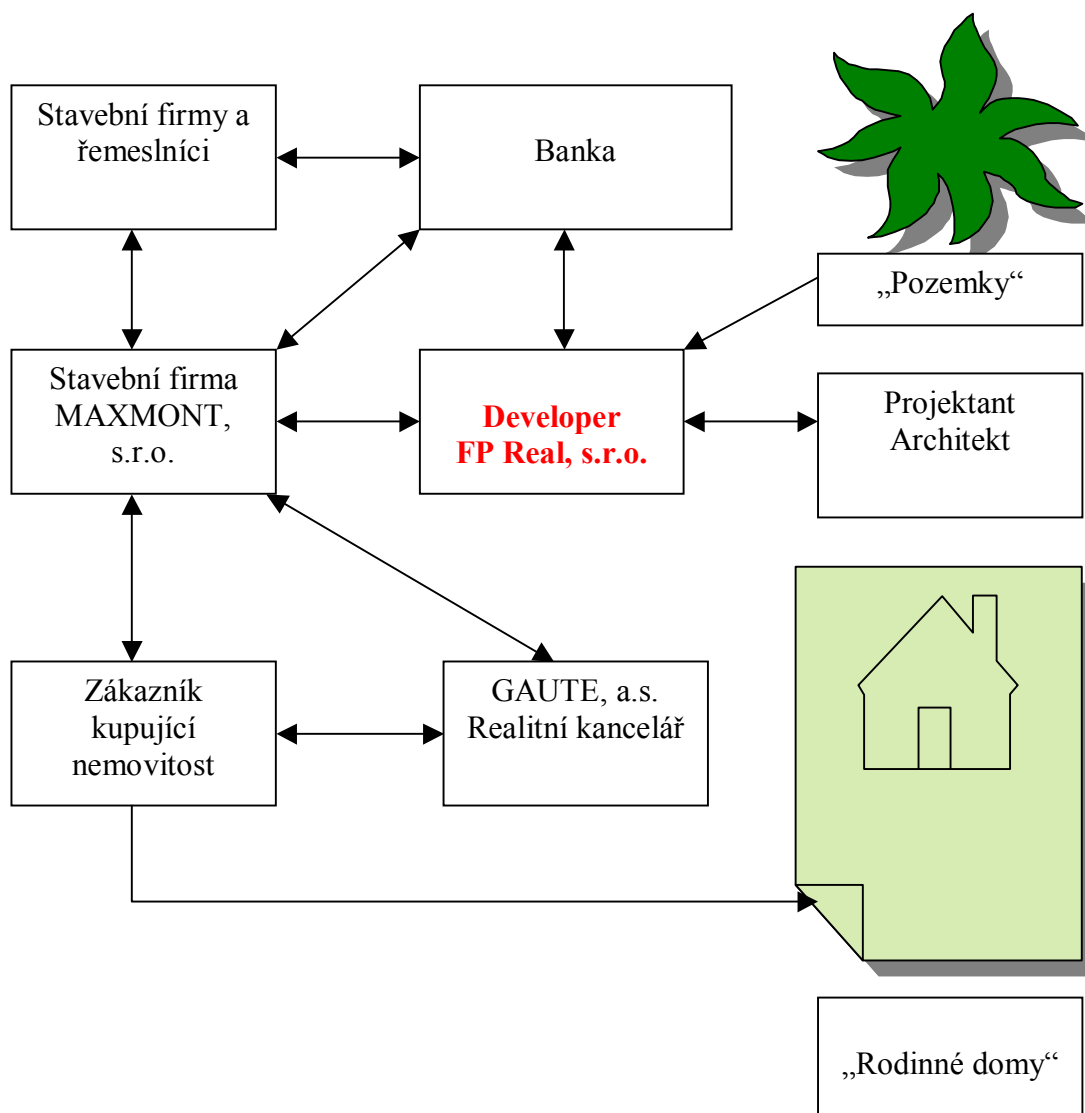
Snímek č.5 – Domy stavěné firmou MAXMONT, s.r.o.



4.1.2 Základní schéma subjektů v developerském projektu

Níže uvádím základní schéma vybraného developerského projektu. Z vazeb popsanych v teoretické části se nyní budu konkrétně zabývat pouze ve schématu označenými písmeny A, B, C, D a E. Mým partnerem je společnost FP Real, s.r.o. a oponentem je pan RNDr. Petr Fiala, jeden ze čtyř majitelů společnosti FP Real, s.r.o.. Tato společnost má v daném projektu na starost prvotní fáze celého projektu od vyhledání lokality, vykoupení pozemků od původních majitelů, zasíťování, rozparcelování a prodej stavebních parcel částečně stavební firmě MAXMONT, s.r.o. a částečně prostřednictvím realitní kanceláře přímým majitelům fyzickým osobám.

Schéma č.2 – Vazby v řešeném projektu.



Cílem bude provést základní analýzu finančních toků souvisejících s daným projektem. Základním zadáním jsou finanční toky firmy FP Real, s.r.o. Pro doplnění celé mozaiky projektu musím však sáhnout i do financování stavební firmy MAXMONT, s.r.o. I zde jsem vešel v kontakt s vedoucím stavby panem Zbyňkem Daněčkem. Získal jsem základní kalkulace nákladů na stavební jednotky. Účetní výkazy mi však firma neposkytla, protože je zatím nemá uzavřené pro rok 2007.

4.1.3 Základní charakteristiky subjektů zúčastněných v projektu.

FP REAL s.r.o.

Adresa: Dominikánské náměstí 4/5, Brno, 602 00

IČO: 26939134

Činnost: Developerské projekty

Společníci:	Ing. Petr Pokorný	25%	
	RNDr. Petr Fiala	20%	- Oponent diplomové práce
	Oldřich Fiala	30%	
	Ing. Vladimír Pipal	25%	

Datum založení společnosti: 8.9.2004

Společnost se zabývá developerskými projekty a to především provotní fází developerských projektů. V zájmu firmy je především vyhledání vhodných lokalit, vykoupení od původních majitelů, zasíťování, rozparcelování a následný prodej stavebních parcel stavební firmě nebo přímo fyzickým osobám.

MAXMONT s.r.o.

Fakturační adresa: Plotní 688/75, Brno-Jih, Komárov, 602 00 Brno

Kancelář: Srbská 53, 612 00 Brno

Tel.: 541 589 215, 541 589 232 Fax.: 541 589 225

Mobil: 602 735 129, 737 287 979

e-mail: info@maxmont.cz

www.maxmont.cz

Společnost MAXMONT s.r.o. je klasickou stavební společností zabývající se kompletní výstavbou rodinných nebo bytových domů.

4.1.4 Základní data projektu

Tabulka č.2 – Ceny jednotlivých domů v členění ceny za pozemek a stavbu.

Objekt	výměra pozemku	podlahová plocha	Typ stavby	garáž	Cena včetně DPH		
					dům	pozemek	celkem
SO 06	336	133	Hrubá stavba	ano	2 200 000 Kč	463 680 Kč	2 663 680 Kč
SO 08	325	114	Hobby	ne	2 850 000 Kč	448 500 Kč	3 298 500 Kč
SO 09	374	130	Hobby	ano	3 300 000 Kč	516 120 Kč	3 816 120 Kč
SO 10	273	114	Hobby	ne	3 100 000 Kč	376 740 Kč	3 476 740 Kč
SO 11	431	130	Hobby	ano	3 300 000 Kč	594 780 Kč	3 894 780 Kč
SO 13	430	114	Hobby	ne	3 100 000 Kč	593 400 Kč	3 693 400 Kč
SO 14	354	130	Hobby	ano	3 300 000 Kč	488 520 Kč	3 788 520 Kč
SO 15	258	114	Hobby	ne	3 100 000 Kč	356 040 Kč	3 456 040 Kč
SO 16	407	130	Hobby	ano	3 300 000 Kč	561 660 Kč	3 861 660 Kč
SO 18	403	114	Hobby	ne	3 100 000 Kč	556 140 Kč	3 656 140 Kč
SO 19	333	130	Hobby	ano	3 300 000 Kč	459 540 Kč	3 759 540 Kč
SO 20	243	114	Hobby	ne	3 100 000 Kč	335 340 Kč	3 435 340 Kč
SO 21	450	130	Hobby	ano	3 300 000 Kč	621 000 Kč	3 921 000 Kč

Z výše uvedené tabulky odečítám pro další kalkulace 4 důležité ceny. Nejprve 3 ceny za stavbu jednotlivých typů rodinných domů a především cenu za pozemek za 1 m².

Tabulka č.3 – Ceny typových domů.

Typ rodinného domu	Cena včetně DPH
Typ "A" (114 m ²)	3 100 000 Kč
Typ "B" (130 m ²)	3 300 000 Kč
Typ "C" (133 m ²)	2 200 000 Kč
Pozemek za 1 m²	1 380 Kč

Zprávy z rozpočtu obce Sokolnice

V září 2004 rozhodlo zastupitelstvo obce Sokolnice o prodeji části pozemku mezi ulicemi Kaštanovou a sušičkou na výstavbu nových rodinných domů firmě FP REAL s.r.o. Prodávaný pozemek měl výměru přibližně 2,2 ha a prodejní cena činila 5.639.100 Kč. Obci zůstal ve vlastnictví pruh široký cca 10 m kolem ulice Kobylnická a pruh široký cca 20 m kolem ulice Kaštanová pro výsadbu zeleně. Kupující na svoje náklady vybuduje kompletně všechny inženýrské sítě na tomto sídlišti a po kolaudaci je bezúplatně předá obci Sokolnice. Zahájení stavby se odsouvalo díky jednáním s krajskou hygienickou stanicí, která požadovala jednoznačné zajištění, aby bydlení v novostavbách nebylo rušeno hlukem ze sousední vlečky a areálu firmy Šrot Gebeshuber.

V červenci 2007 zahájila firma FP Real s.r.o. výstavbu inženýrských sítí a protihlukových stěn na ulici Kobylnická. Na pozemku bude vystavěno celkem 36 nových rodinných domů s tím, že 19 domů postaví přímo firma a zbývajících 17 pozemků bude odprodáno jednotlivým zájemcům o individuální výstavbu. Po dokončení výstavby bude vysazen pás zeleně kolem silnice Kobylnická i Kaštanová.

Informace o kupní ceně pozemků je ze zpráv Rady a obecního zastupitelstva. Na stránkách převzaty citace 10.4.2008

http://www.sokolnice.cz/resources/upload/data/378_Sokolnický%20zpr.%2010_2006.pdf

V rozpočtu obce za rok 2005 je část prodejní ceny za pozemek pro firmu FP Real s.r.o. Výše platby je 5.100.000,-Kč.

<http://www.sokolnice.cz/index.php?&desktop=clanky&action=view&id=56>

Tabulka č.4 - Rozpočet obce Sokolnice související s prodejem pozemků.

			2005	2006
		Pozemky	v tis. Kč	v tis. Kč
1012		Pronájem pozemků	36,40	36,40
1012	2131	Prodej majetku obce	5 296,20	2 552,00
1012	3111	Celkem	5 332,60	2 588,40

<http://www.sokolnice.cz/index.php?&desktop=clanky&action=view&id=135>

Výchozí parametry pro kalkulaci příjmů a nákladů

Na základě prvotních údajů o projektu nyní přejdu ke kalkulacím z pohledu firmy FP Real s.r.o. Zde budou důležité údaje o nákupu pozemků, výše všech nákladů s projektem, zasíťováním pozemků a následným prodejem stavebních pozemků. Prodejní ceny jsou uvedeny detailně v příloze včetně rozlohy v m². Nyní potřebuji doplnit informace o termínech prodeje jednotlivých stavebních parcel a především termíny převodů jednotlivých částek na účet firmy FP Real s.r.o. Tyto informace mi firma poskytla, ale pouze jako zaměstnanci banky, ale nepřeje si uvádět konkrétní informace mimo banku. Abych mohl tyto údaje použít pro diplomovou práci dohodnul jsem se na vyčíslení alespoň součtů příjmů za prodej stavebních parcel projektu Sokolnice v časovém období odpovídajícím povinným splátkám na firemním úvěru souvisejícím s posuzovaným developerským projektem.

Kupní cena pozemků pro výstavbu 36 rodinných domů je převzata z rozpočtu obce Sokolnice a činila celkem **5.639.100,-Kč**. Celková rozloha pozemků dle katastrální mapy činí **20.979 m²**. Potom kupní cena přepočtena na 1 m² činí:

$5.639.100 / 20.979 = 268,80 \text{ Kč} / \text{m}^2$. Pro další kalkulace počítám **269,-Kč / m²**.

Cena za pozemky se objevuje v kalkulacích obce Sokolnice v II.Q / 2005 výši 5.100.000,-Kč a následně v II.Q / 2006 ve výši 539.100,-Kč.

Prodejní cena pozemků je vypočtena z celkových prodejních cen jednotlivých typů rodinných domů. Křížovým přepočtem docházím k výslednému číslu **1.380,-Kč / m²**. Postup výpočtu jsem užil následovně: Z tabulky cen nemovitostí včetně pozemků jsem si vybral dva domy stejného typu s rozdílnou rozlohou příslušných parcel a vypočítal cenu stavby a cenu pozemku. Typ domu „A“ – SO10 za celkovou cenu 3.476.740,-Kč a pozemek 273 m². Stejný typ domu „A“ – SO15 za celkovou cenu 3.456.040,-Kč a pozemek 258 m². Podílem rozdílu cen a rozdílu rozlohy získám cenu pozemku za 1 m². $(3\,476\,740 - 3\,456\,040) / (273 - 258) = 20\,700 / 15 = 1.380,-\text{Kč} / \text{m}^2$. Dále odvodím cenu typového domu „A“ bez pozemku. $3\,476\,740 - (1\,380 * 273) =$

3.100.000,-Kč. Stejným způsobem jsem dostal i ceny domů „B“ ve výši 3.300.000,-Kč a cenu domu „C“ ve výši 2.200.000,-Kč.

4.2 Část projektu – stavební pozemky

4.2.1 Základní dokumentace ke stavebním pozemkům

Z výše uvedených geometrických plánů a vizualizací jde o 36 nových stavebních parcel vytýčených z původních pozemků o celkové rozloze 20.979 m². Velikost parcel a jejich rozmístění je architektonicky velmi příjemně rozvrženo a zapadá do koloritu obce Sokolnice. Vybraná lokalita je velmi žádána pro svoji polohu od Brna. Nyní zde probíhá výstavba v několika developerských projektech na různých místech Sokolnic.

Pro výpočty nákladů a příjmů v souvislosti s pozemky přikládám v příloze tabulku s čísly parcel a informacemi o výměře a současných majitelích. Některé pozemky již mají zaměřenou i stavbu proto musím sečíst zastavěnou plochu a plochu zahrady. Pro vlastní analýzu současného stavu uvedu níže pouze součtovou tabulku v členění vyjadřujícím podíl individuální výstavby a výstavby firmou MAXMONT, s.r.o.

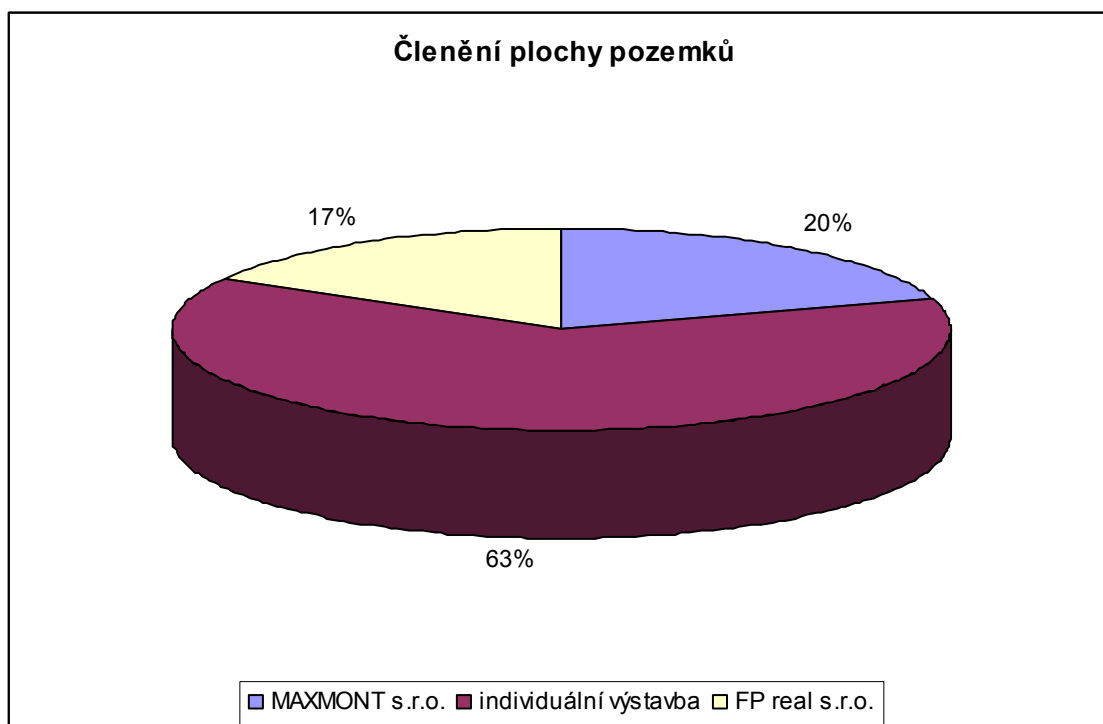
Tabulka č.5 – Členění stavebních pozemků.

Vlastníci pozemků	rozloha v m ²			Procento z celku	Počet stavebních pozemků	procento z celku
	pozemek	dům	Celkem			
MAXMONT s.r.o.	3179	988	4167	20%	13	36%
individuální výstavba	11783	1506	13289	63%	23	64%
FP real s.r.o.	3523	0	3523	17%	0	0%
Celkem	18485	2494	20979	100%	36	100%

V tabulce č.2 jsou základní údaje pro rozhodování o nových návrzích ve financování developerského projektu. Firma FP Real, s.r.o. vlastní nyní pouze část pozemku, na které bude budovat pozemní komunikaci. Firma MAXMONT, s.r.o. vlastní 13 stavebních pozemků což činí 36% z celkového počtu 36. Celkovou rozlohou 4.167 m²

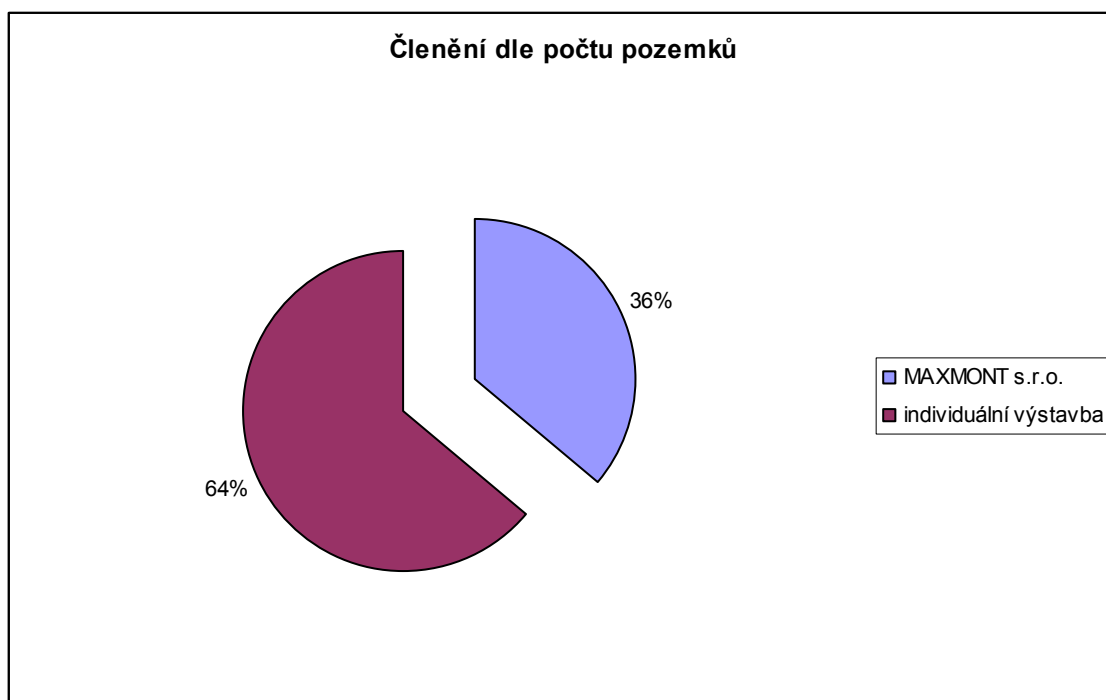
jde však jen o 20% z celkové plochy určené k výstavbě. Značnou převahu tvoří pozemky určené k individuální výstavbě a to 64%.

Graf č1. – Členění plochy pozemků dle rozlohy.



Celkem 63% plochy je určeno pro individuální výstavbu a jen 20% plochy je určeno pro výstavbu v developerském projektu firmy. Podobně je tomu i u poměru počtu stavebních pozemků pro jednotlivé typy výstavby.

Graf č2. – Členění dle počtu pozemků.



4.2.2 Základní členění nákladů

Tabulka č.6 - Nákladové kalkulace pozemků.

položka	Popis	množství	jednotka	Cena celkem
1	nákup pozemků	20979	m2	5 639 100 Kč
2	komunikace	3523	m2	3 500 000 Kč
3	vodovod			550 000 Kč
4	vodovod - přípojky	36	ks	420 000 Kč
5	kanalizace splašková			1 500 000 Kč
6	kanalizace dešťová			450 000 Kč
7	kanalizace - přípojky	36	ks	150 000 Kč
8	elektrické vedení NN včetně přípojek			750 000 Kč
9	elektro - veřejné osvětlení			600 000 Kč
10	STL plynovod			250 000 Kč
11	STL plynovod - přípojky	36	ks	500 000 Kč
12	podélná dešťová kanalizace			750 000 Kč
13	protihlukový val			180 000 Kč
14	projekty, revize a měření			900 000 Kč

15	ostatní náklady - rezerva		700 000 Kč
16	Celkem náklady sítí		11 200 000 Kč
17	Celkem náklady včetně pozemků		16 839 100 Kč

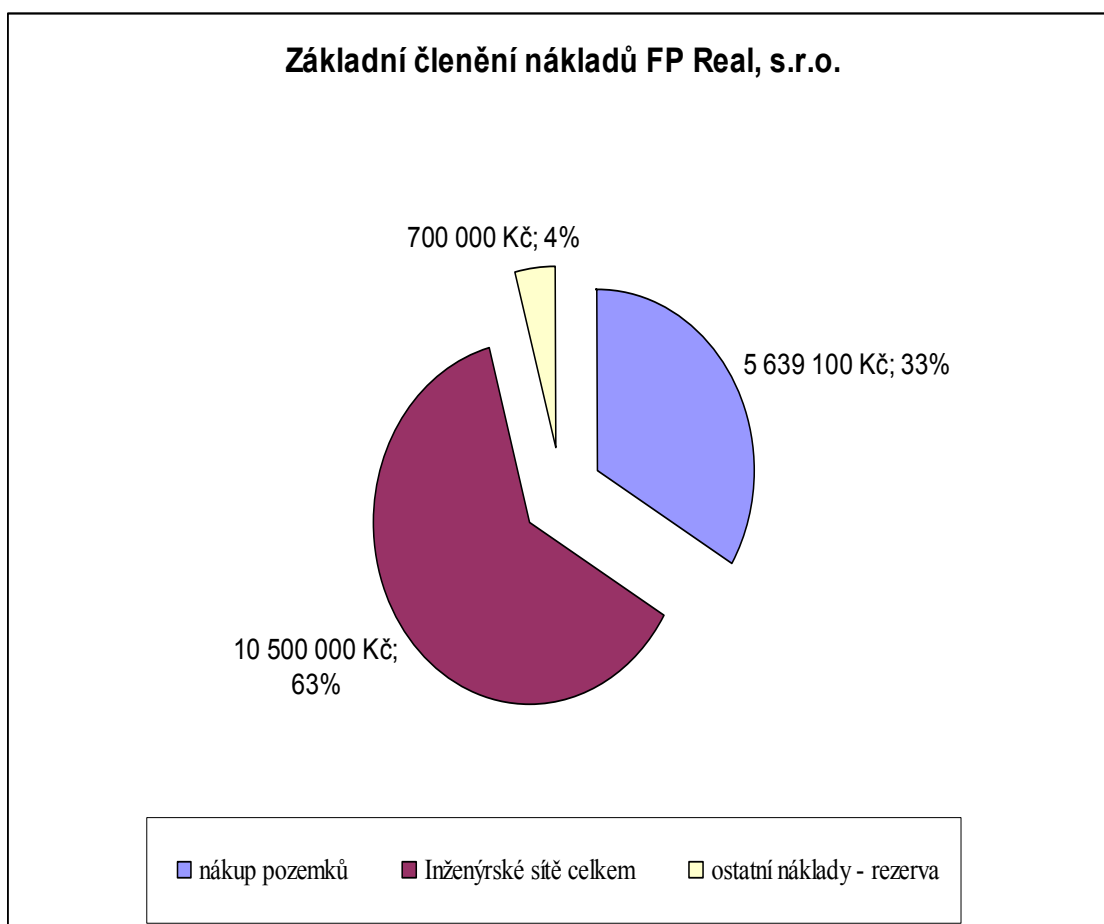
Ve výše uvedené tabulce jsou rozepsány položkově náklady spojené se zasíťováním pozemků v obci Sokolnice. Z pohledu analýzy nákladů nyní provedu součtování a převedení do tabulky zobrazující souhrnně jednotlivé typy nákladů. Pro základní práci s těmito náklady budu rozlišovat pouze tři typy těchto nákladů. První budou náklady spojené s nákupem pozemků pro budoucí developerský projekt. Druhé budou náklady spojené s inženýrskými sítěmi. Třetí malou část tvoří ostatní náklady a rezerva.

Tabulka č.7 - Souhrn nákladových kalkulací pozemků.

Typ nákladů	Cena v Kč	Procentní vyjádření
nákup pozemků	5 639 100 Kč	33,5%
Inženýrské sítě celkem	10 500 000 Kč	62,3%
ostatní náklady - rezerva	700 000 Kč	4,2%
Celkem	16 839 100 Kč	100%

Data z výše uvedené tabulky převedu do grafického vyjádření s použitím výsečového grafu. Zde bude lépe vidět poměr mezi jednotlivými typy nákladů.

Graf č.3 - Souhrn nákladových kalkulací pozemků.



4.2.3 Zajištění finanční rezervy na projekt

Pro potřebu zajištění finančních prostředků určených na pokrytí nákladů celého projektu ze strany FP Real, s.r.o. provedu nejprve kalkulační vzorec s určením hospodářského výsledku před zdaněním.

Tabulka č.8 – Hospodářský výsledek projektu FP Real.

Pozemky		
položka	stavební parcely	komunikace
cena za m2	1 380 Kč	xxx
m2 bez DPH	1 314 Kč	xxx
rozloha v m2	17456	3523

rozloha celkem	20979	
Tržby	22 937 184 Kč	xxx
Nákup pozemků	5 639 100 Kč	
Náklady sítí	11 200 000 Kč	
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K1"	6 098 084 Kč	
Úrok z úvěru	750 750 Kč	
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K2"	5 347 334 Kč	
Režijní náklady FP Real, s.r.o.	500 000 Kč	
Hospodářský výsledek před zdaněním	4 847 334 Kč	

Celkové variabilní náklady firmy FP Real, s.r.o. jsou 16,8 mil. Kč a firma je řeší z 40% vlastními prostředky a zbylých 60% je řešeno úvěrem u banky ve výši 10 mil. Kč.

Tabulka č.9 – Splátkový plán úvěru.

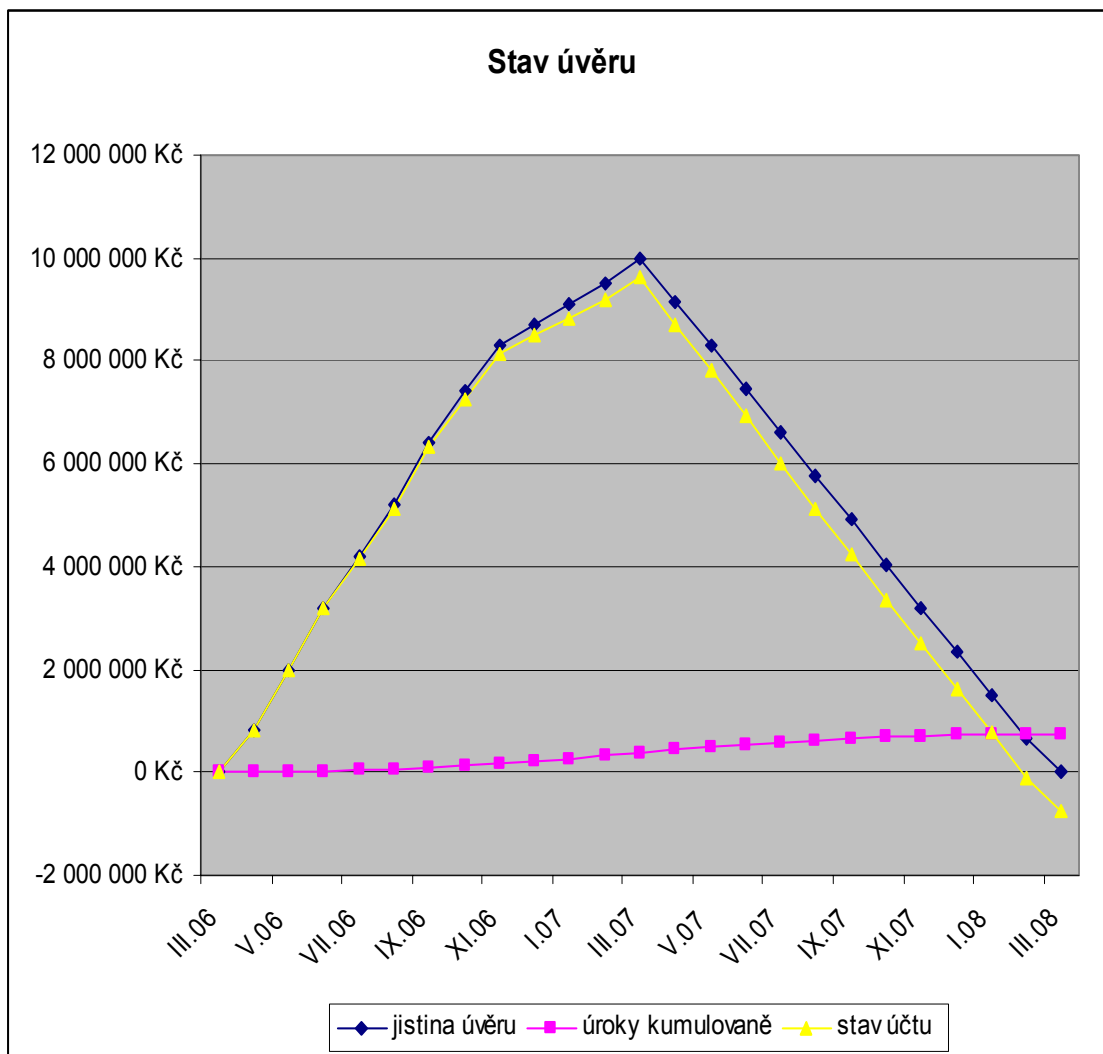
Splátkový plán úvěru				
termín	čerpání	splátka		Jistina úvěru
		jistina	úrok	
IV.06	800 000 Kč		0 Kč	800 000 Kč
V.06	1 200 000 Kč		4 667 Kč	2 000 000 Kč
VI.06	1 200 000 Kč		11 667 Kč	3 200 000 Kč
VII.06	1 000 000 Kč		18 667 Kč	4 200 000 Kč
VIII.06	1 000 000 Kč		24 500 Kč	5 200 000 Kč
IX.06	1 200 000 Kč		30 333 Kč	6 400 000 Kč
X.06	1 000 000 Kč		37 333 Kč	7 400 000 Kč
XI.06	900 000 Kč		43 167 Kč	8 300 000 Kč
XII.06	400 000 Kč		48 417 Kč	8 700 000 Kč

I.07	400 000 Kč		50 750 Kč	9 100 000 Kč
II.07	400 000 Kč		53 083 Kč	9 500 000 Kč
III.07	500 000 Kč		55 417 Kč	10 000 000 Kč
IV.07		850 000 Kč	58 333 Kč	9 150 000 Kč
V.07		850 000 Kč	53 375 Kč	8 300 000 Kč
VI.07		850 000 Kč	48 417 Kč	7 450 000 Kč
VII.07		850 000 Kč	43 458 Kč	6 600 000 Kč
VIII.07		850 000 Kč	38 500 Kč	5 750 000 Kč
IX.07		850 000 Kč	33 542 Kč	4 900 000 Kč
X.07		850 000 Kč	28 583 Kč	4 050 000 Kč
XI.07		850 000 Kč	23 625 Kč	3 200 000 Kč
XII.07		850 000 Kč	18 667 Kč	2 350 000 Kč
I.08		850 000 Kč	13 708 Kč	1 500 000 Kč
II.08		850 000 Kč	8 750 Kč	650 000 Kč
III.08		650 000 Kč	3 792 Kč	0 Kč
Celkem	10 000 000 Kč	10 000 000 Kč	750 750 Kč	xxx

Čerpání úvěru je v minimálních tranžích 400.000,-Kč a to buď ve prospěch účtu dodavatele na základě předložených odsouhlasených faktur a klientova příkazu k úhradě nebo ve prospěch účtu klienta na základě prokázání proplacení faktur a pokladních dokladů dodaných klientem.

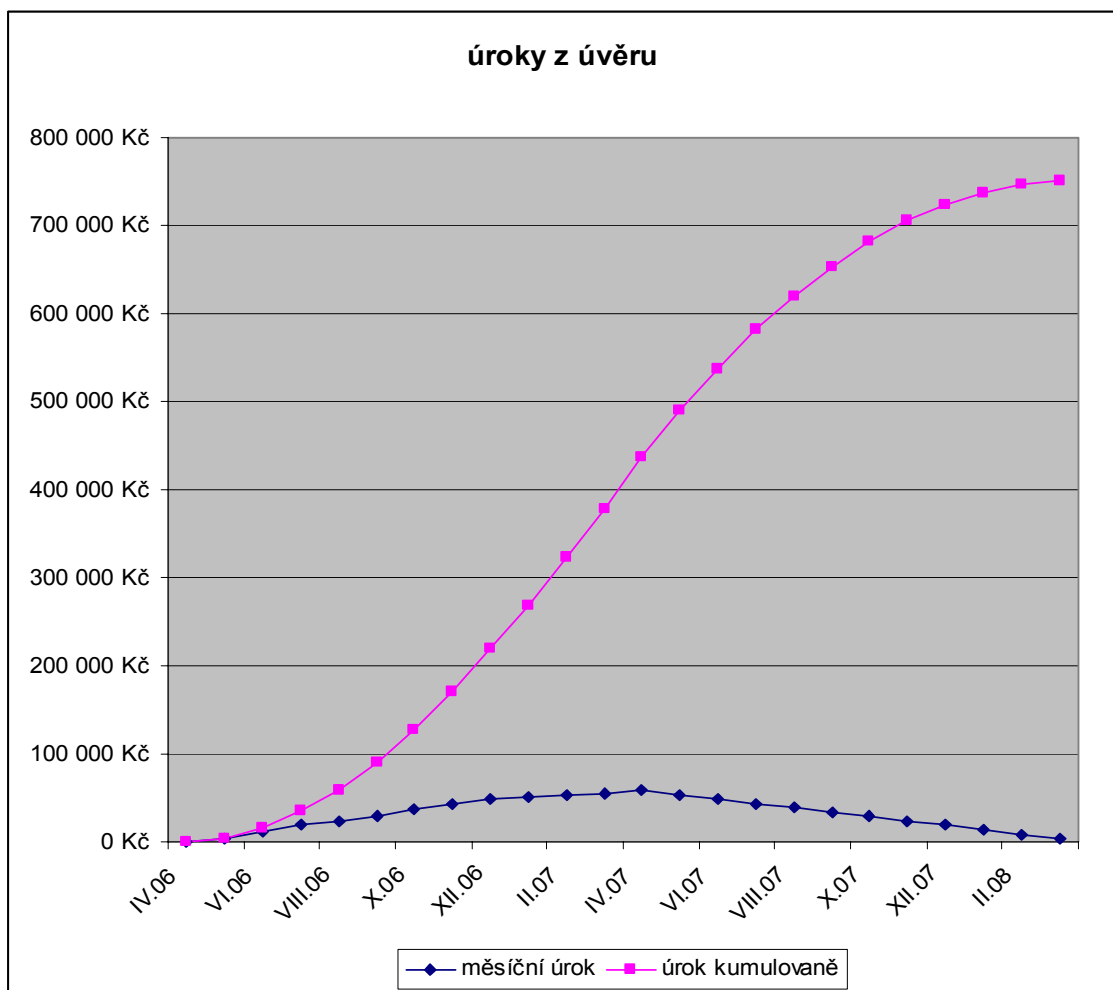
Úvěr bude zajištěn předmětnými pozemky a splácen jedenácti pravidelnými měsíčními splátkami ve výši 850.000,-Kč a poslední dvanáctou ve výši 650.000,-Kč. Úrok bude hrazen společně se splátkou a počítán z aktuální jistiny s úrokovou sazbou 3M Pribor + marže banky. Tuto informaci o marži ovšem nemohu jako bankéř podat, proto budu pro účely Cash-flow počítat celkovou úrokovou sazbu ve výši 7% p.a. Na základě těchto informací je sestaven splátkový plán úvěru v tabulce č.9.

Graf č.4 – Stav úvěrového účtu.



Stav úvěrového účtu má stoupající křivku, která kopíruje postupné čerpání úvěru na pokrytí nákladů developerského projektu. Finální výsledek -750.750,-Kč představuje úroky z úvěru, které budou kryty z vlastních zdrojů a tržeb firmy stejně jako část křivky zobrazující umořování jistiny úvěru.

Graf č.5 – Úroky z úvěru.



Úroky z úvěru jsou placeny měsíčně polhůtně a jsou počítány z výše aktuální jistiny úvěru. Pokud budu počítat přibližné úrokové zatížení při prvotních kalkulacích bez přesných údajů o termínech čerpání, potom potřebuji znát následující údaje. Rozdíl mezi skutečně zaplacenými úroky z úvěru a vypočtenými je způsoben nepravidelným nelineárním čerpáním úvěru.

Tabulka č.10 Prvotní kalkulace úroků z úvěru.

Výše úvěrového limitu	10.000.000,- Kč
Maximální měsíční splátka	$10.000.000 * (0,07 / 12) = \mathbf{58.333,-Kč}$
Doba čerpání	1 rok (růst od 0 do maxima měsíční splátky)
Doba umořování jistiny	1 rok (pokles od maxima měsíční splátky zpět do 0)
Úrok celkem	$58.333 * (24 / 2) = \mathbf{700.000,-Kč}$

4.2.4 Cash-flow - Stavební pozemky

Tabulka č.11 Cash-flow – stavební pozemky

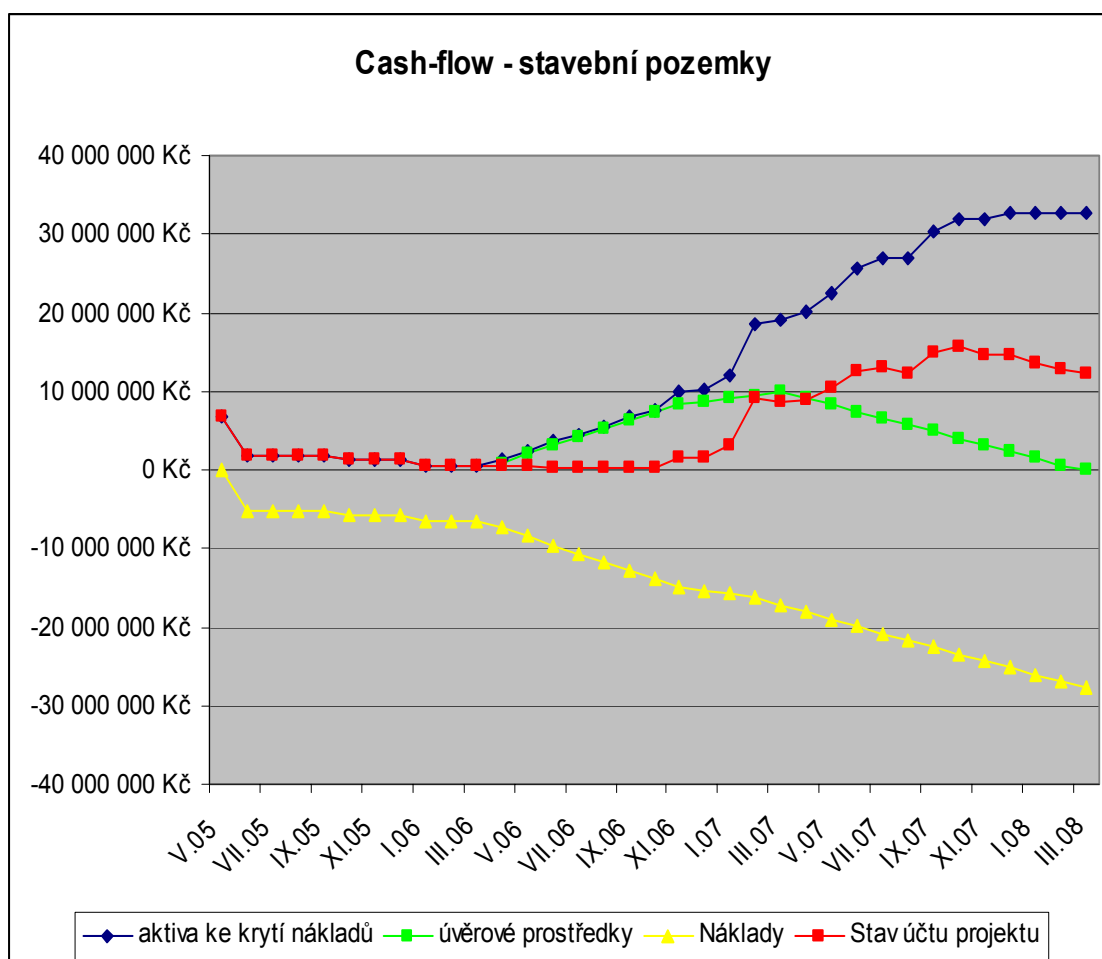
CASH-FLOW projektu					
termín	Náklady	splátka úvěru	prodej pozemků	Finanční toky	Stav účtu projektu
V.05					6 839 100 Kč
VI.05	-5 100 000 Kč	0 Kč		-5 100 000 Kč	1 739 100 Kč
X.05	-539 100 Kč	0 Kč		-539 100 Kč	1 200 000 Kč
I.06	-800 000 Kč	0 Kč		-800 000 Kč	400 000 Kč
IV.06	-800 000 Kč	0 Kč		0 Kč	400 000 Kč
V.06	-1 200 000 Kč	-4 667 Kč		-4 667 Kč	395 333 Kč
VI.06	-1 200 000 Kč	-11 667 Kč		-11 667 Kč	383 667 Kč
VII.06	-1 000 000 Kč	-18 667 Kč		-18 667 Kč	365 000 Kč
VIII.06	-1 000 000 Kč	-24 500 Kč		-24 500 Kč	340 500 Kč
IX.06	-1 200 000 Kč	-30 333 Kč		-30 333 Kč	310 167 Kč
X.06	-1 000 000 Kč	-37 333 Kč		-37 333 Kč	272 833 Kč
XI.06	-900 000 Kč	-43 167 Kč	1 345 536 Kč	1 302 369 Kč	1 575 203 Kč
XII.06	-400 000 Kč	-48 417 Kč		-48 417 Kč	1 526 786 Kč
I.07	-400 000 Kč	-50 750 Kč	1 574 172 Kč	1 523 422 Kč	3 050 208 Kč
II.07	-400 000 Kč	-53 083 Kč	6 065 424 Kč	6 012 341 Kč	9 062 549 Kč
III.07	-900 000 Kč	-55 417 Kč		-455 417 Kč	8 607 132 Kč
IV.07		-908 333 Kč	1 145 808 Kč	237 475 Kč	8 844 607 Kč
V.07		-903 375 Kč	2 572 812 Kč	1 669 437 Kč	10 514 044 Kč
VI.07		-898 417 Kč	2 963 070 Kč	2 064 653 Kč	12 578 697 Kč
VII.07		-893 458 Kč	1 428 318 Kč	534 860 Kč	13 113 557 Kč
VIII.07		-888 500 Kč		-888 500 Kč	12 225 057 Kč
IX.07		-883 542 Kč	3 474 216 Kč	2 590 674 Kč	14 815 731 Kč
X.07		-878 583 Kč	1 625 418 Kč	746 835 Kč	15 562 566 Kč
XI.07		-873 625 Kč		-873 625 Kč	14 688 941 Kč
XII.07		-868 667 Kč	742 410 Kč	-126 257 Kč	14 562 684 Kč
I.08		-863 708 Kč		-863 708 Kč	13 698 976 Kč
II.08		-858 750 Kč		-858 750 Kč	12 840 226 Kč
III.08		-653 792 Kč		-653 792 Kč	12 186 434 Kč
Celkem	-16 839 100 Kč	-10 750 750 Kč	22 937 184 Kč	5 347 334 Kč	12 186 434 Kč

Pro tvorbu Cash-flow jsem využil data z předchozích tabulek a nyní zahrnuje všechny příjmy a výdaje související s developerským projektem stavebních pozemků

v Sokolnicích. Firma FP Real, s.r.o. má souběžně i další aktivity, proto vzniká rozdíl závěrečného stavu cash-flow projektu s hospodářským výsledkem před zdaněním vyjádřeným v tabulce č.8. Hodnota 5.347.334,-Kč odpovídá příspěvku ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku značeným v tabulce č.8 jako „K2“.

Pro zachycení finálního průběhu stavu účtu projektu budu slučovat dvě křivky a to křivku nákladů vynaložených při realizaci developerského projektu a druhou křivku v podobě tržeb z prodeje pozemků včetně prvotních vlastních zdrojů. Výsledná křivka stavu účtu projektu se nesmí dostat do záporných čísel a musí zůstat v celé své délce v kladných hodnotách, abychom měli zajištěny prostředky na všechny náklady v průběhu projektu.

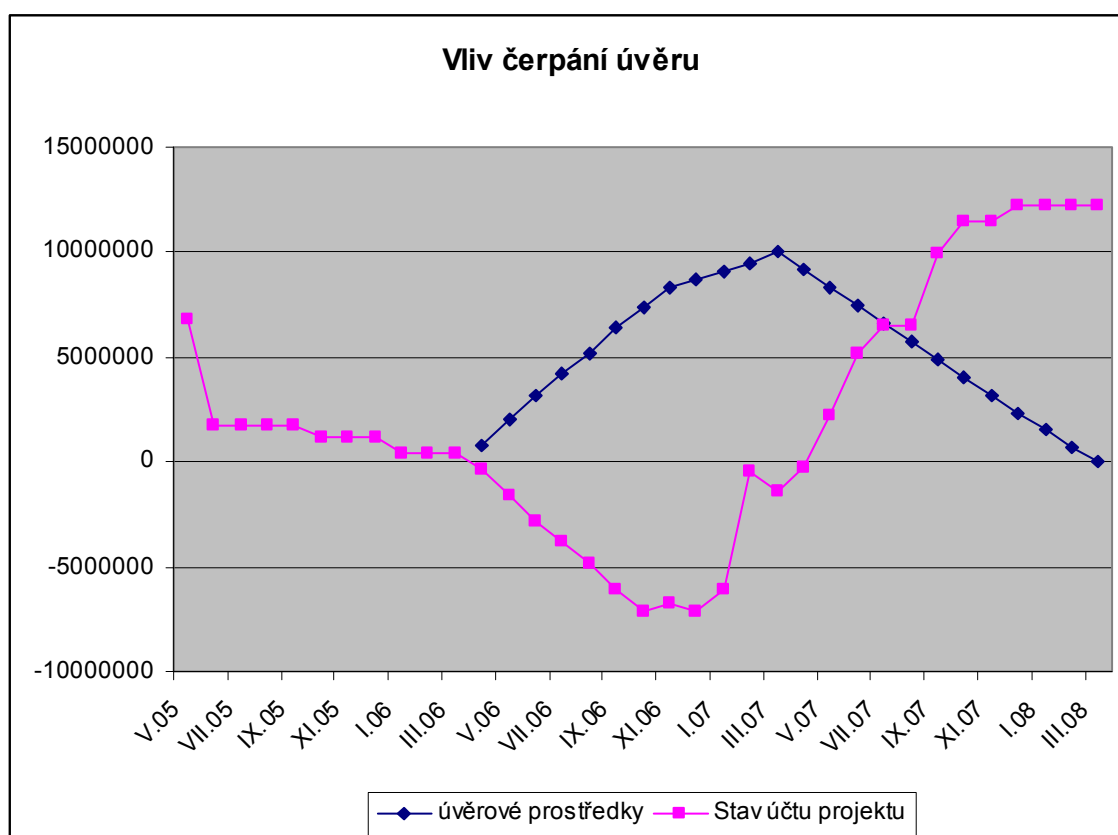
Graf č.6 – Cash-flow – stavební pozemky



Z grafu č.6 je pro další vyhodnocení nejdůležitější červená křivka průběžného stavu účtu projektu. Tato křivka je stále nad nulovou osou, proto se dá usoudit, že celý projekt je finančně zajištěn v celém časovém průběhu.

Nyní zakreslím ještě jeden graf, kdy vytvořím pro porovnání dvě křivky. První bude křivka aktuálního stavu jistiny úvěru a druhá bude aktuální stav aktiv. U aktuálního stavu aktiv budu počítat stav vlastních prostředků plus tržby z prodeje pozemků mínus aktuální stav dluhu vůči bance v podobě právě stavu jistiny úvěru.

Graf č.7 – Cash-flow – vliv úvěru.



Průsečík křivky stavu úvěrových prostředků a stavu účtu projektu je bod kdy se celý projekt dostává z červených čísel a již generuje zisk převyšující vložené náklady. Tento bod je na časové ose přibližně v červenci 2007, což znamená, že se projekt dostává do fáze ziskovosti po 26 měsících. Od prvotní investice nákupu pozemků bylo tedy zapotřebí 2 roky a dva měsíce než začal projekt vydělávat. Tuto informaci porovnáám následně s novým návrhem projektu pro využití ve všech dalších projektech firmy.

4.3 Část projektu – výstavba domů

4.3.1 Základní dokumentace k výstavbě

V následující části diplomové práce budu počítat s reálnými rozpočtovými údaji firmy MAXMONT, s.r.o. Takto sestavené rozpočty pro typové domy zařazují do diplomové práce především z důvodu srovnání výnosnosti dvou částí developerského projektu. První částí v režii firmy FP Real, s.r.o. a druhé částí v režii firmy MAXMONT, s.r.o. Pro možnost srovnání finančních toků budu i v této části práce postupovat podobným způsobem jako u firmy FP Real, s.r.o.

V daném projektu jsou použity tři typové rodinné domky.

Typ „A“ je s užitnou plochou 114 m² a bez garáže. V projektu se staví celkem 6 domů tohoto typu. Jsou to objekty – SO08, SO10, SO13, SO15, SO18 a SO20.

Typ „B“ je s užitnou plochou 130 m² a včetně garáže. V projektu se staví celkem 6 domů tohoto typu. Jsou to objekty – SO09, SO11, SO14, SO16, SO19 a SO21.

Typ „C“ je s užitnou plochou 133 m² a také včetně garáže. V projektu se staví pouze 1 dům tohoto typu a tím je objekt – SO06.

Základní výkresové dokumentace všech tří typových domků typu „A“, typu „B“ a typu „C“ jsou součástí přílohy. Dále je v příloze uveden základní popis co vše je součástí dodávky stavby včetně základního popisu jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení rodinných domů.

Komplexní rozpočet včetně objemu jednotlivých prvků stavby není vzhledem k rozsahu zařazen do diplomové práce ani do příloh. Do příloh dávám pouze finální krycí list rozpočtu jednotlivých staveb rodinných domů dle typu se stanoveným základem pro DPH, sazbou DPH a celkovou cenou za objekt včetně DPH. Tyto základní údaje jsou dostačující k vyhodnocení výnosnosti celého projektu.

Tabulka č.12 – Termíny výstavby.

	zahájení	zápis do KN	hrubá stavba	předání stavby
SO 06	4/2007	7/2007	11/2007	5/2008
SO 08	9/2007	10/2007	12/2007	10/2008
SO 09	9/2007	10/2007	12/2007	10/2008
SO 10	9/2007	10/2007	12/2007	10/2008
SO 11	9/2007	10/2007	12/2007	10/2008
SO 13	6/2007	8/2007	10/2007	8/2008
SO 14	6/2007	8/2007	10/2007	8/2008
SO 15	6/2007	8/2007	10/2007	8/2008
SO 16	6/2007	8/2007	10/2007	8/2008
SO 18	4/2007	7/2007	9/2007	6/2008
SO 19	4/2007	7/2007	9/2007	6/2008
SO 20	4/2007	7/2007	9/2007	6/2008
SO 21	4/2007	7/2007	9/2007	6/2008

Údaje o termínech výstavby rodinných domů jsou převzaty z nabídky firmy na stránkách <http://www.domysokolnice.cz/terminy.html> staženo 10.4.2008 v 19:00.

Termíny výstavby v tabulce č.12 jsou důležité pro vyhodnocení cash-flow této části projektu, protože zásadně ovlivňují nákladovou stranu i stranu tržeb.

Tabulka č.13 – Ceny typových domů bez DPH.

Typ rodinného domu	cena bez DPH
Typ "A"	2 844 037 Kč
Typ "B"	3 027 523 Kč
Typ "C"	2 018 349 Kč
Pozemek za 1 m²	1 314 Kč

Tabulka číslo 13 je převedená tabulka č.3 s přepočtem cen bez DPH. Tyto ceny budou zahrnovat v nákladových a příjmových kalkulacích.

Tabulka č.14 – Ceny domů a pozemků bez DPH.

Objekt	výměra pozemku	Typ RD	Cena bez DPH			poznámka
			dům	pozemek	celkem	
SO 06	336	C	2 018 349 Kč	441 504 Kč	2 459 853 Kč	prodáno
SO 08	325	A	2 614 679 Kč	427 050 Kč	3 041 729 Kč	prodáno
SO 09	374	B	3 027 523 Kč	491 436 Kč	3 518 959 Kč	volný
SO 10	273	A	2 844 037 Kč	358 722 Kč	3 202 759 Kč	volný
SO 11	431	B	3 027 523 Kč	566 334 Kč	3 593 857 Kč	rezervace
SO 13	430	A	2 844 037 Kč	565 020 Kč	3 409 057 Kč	rezervace
SO 14	354	B	3 027 523 Kč	465 156 Kč	3 492 679 Kč	prodáno
SO 15	258	A	2 844 037 Kč	339 012 Kč	3 183 049 Kč	volný
SO 16	407	B	3 027 523 Kč	534 798 Kč	3 562 321 Kč	volný
SO 18	403	A	2 844 037 Kč	529 542 Kč	3 373 579 Kč	prodáno
SO 19	333	B	3 027 523 Kč	437 562 Kč	3 465 085 Kč	volný
SO 20	243	A	2 844 037 Kč	319 302 Kč	3 163 339 Kč	prodáno
SO 21	450	B	3 027 523 Kč	591 300 Kč	3 618 823 Kč	rezervace

Vzhledem k tomu, že provádím studii pro firmu FP Real, s.r.o. nebudu počítat v následujících kalkulacích případnou změnu ceny pozemků, kterou by si mohla firma MAXMONT, s.r.o. přirazit nad cenu od firmy FR Real, s.r.o. Cena proto zůstává na vstupu i výstupu stejná a to 1.314,- Kč bez DPH vůči firmě a 1.380,- Kč včetně DPH pro koncového odběratele. Na základě uvedených skutečností očistím tabulku č.14 o

ceny pozemků a přidám cenu, kterou již klienti zaplatili ve formě plné platby nebo složené rezervační zálohy.

Tabulka č.15 –Platby za rezervace bez DPH.

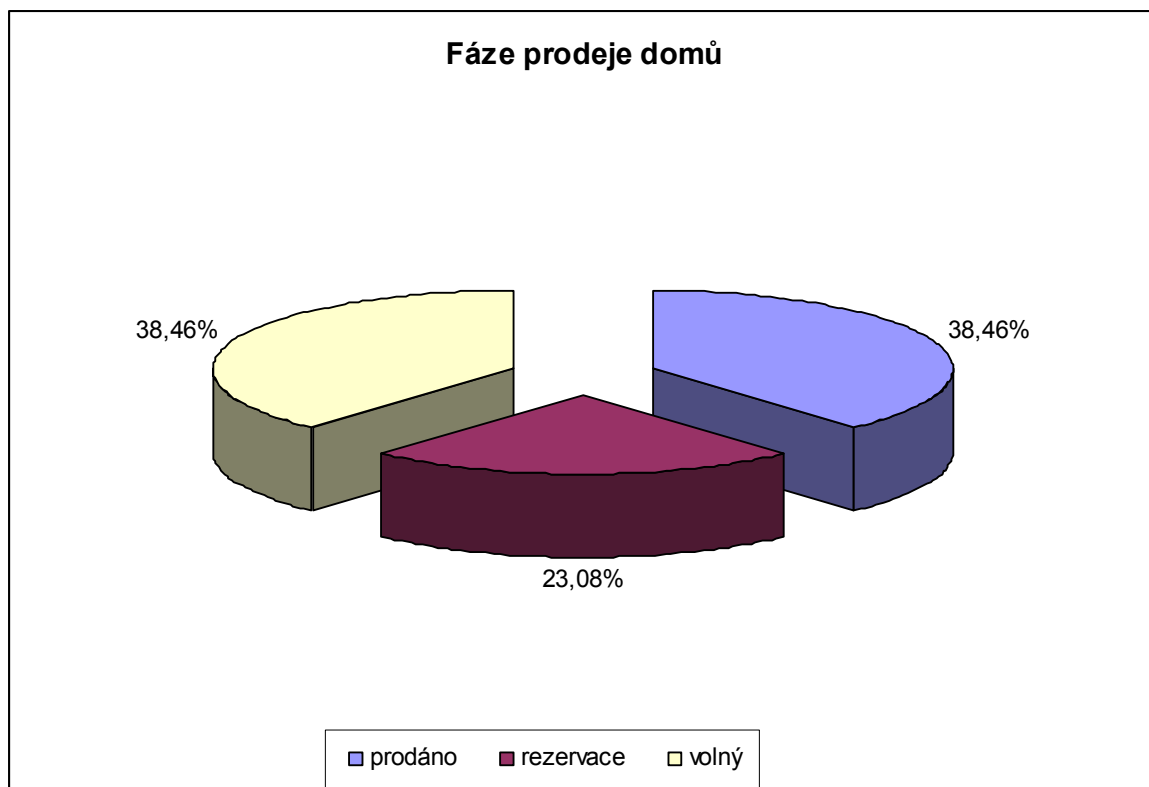
Objekt	výměra pozemku v m2	Typ RD	Cena domu bez DPH	poznámka	Zaplaceno	
					v Kč	v % ceny
SO 06	336	C	2 018 349 Kč	prodáno	1 816 514 Kč	90%
SO 08	325	A	2 614 679 Kč	prodáno	2 353 211 Kč	90%
SO 09	374	B	3 027 523 Kč	volný	0 Kč	0%
SO 10	273	A	2 844 037 Kč	volný	0 Kč	0%
SO 11	431	B	3 027 523 Kč	rezervace	302 752 Kč	10%
SO 13	430	A	2 844 037 Kč	rezervace	284 404 Kč	10%
SO 14	354	B	3 027 523 Kč	prodáno	2 119 266 Kč	70%
SO 15	258	A	2 844 037 Kč	volný	0 Kč	0%
SO 16	407	B	3 027 523 Kč	volný	0 Kč	0%
SO 18	403	A	2 844 037 Kč	prodáno	1 990 826 Kč	70%
SO 19	333	B	3 027 523 Kč	volný	0 Kč	0%
SO 20	243	A	2 844 037 Kč	prodáno	1 990 826 Kč	70%
SO 21	450	B	3 027 523 Kč	rezervace	302 752 Kč	10%
Celkem	4617	xxx	37 018 349 Kč	xxx	11 160 550 Kč	32%

V současné etapě výstavby má firma MAXMONT, s.r.o. prodáno 5 rodinných domů a další 3 jsou již rezervovány. Stále však zbývá 5 volných rodinných domů. Celkem je již kupujícími zaplacená částka 11.160.550,-Kč což představuje 32% z celkových tržeb plánovaných v projektu z prodeje rodinných domů.

Dle jednání s vedoucím projektu se prodává vždy nejvíce domů ve chvíli kdy je hotová hrubá stavba s osazením oken a venkovních dveří a již se provádí vnitřní práce. V této fázi vstupuje do prodeje většinou 60% domů z celého projektu. Posledních 15% až 20% bývá prodáváno až po kolaudaci, tedy plně hotových domů ihned k nastěhování.

Pro znázornění stavu rezervací a prodejů jednotlivých nemovitostí zobrazím součtově do grafu č.8 položky dle tří základních skupin jimiž jsou prodáno, rezervováno a dosud neprodáno.

Graf č.8 – Fáze prodeje domů.



4.3.2 Zajištění finančních prostředků

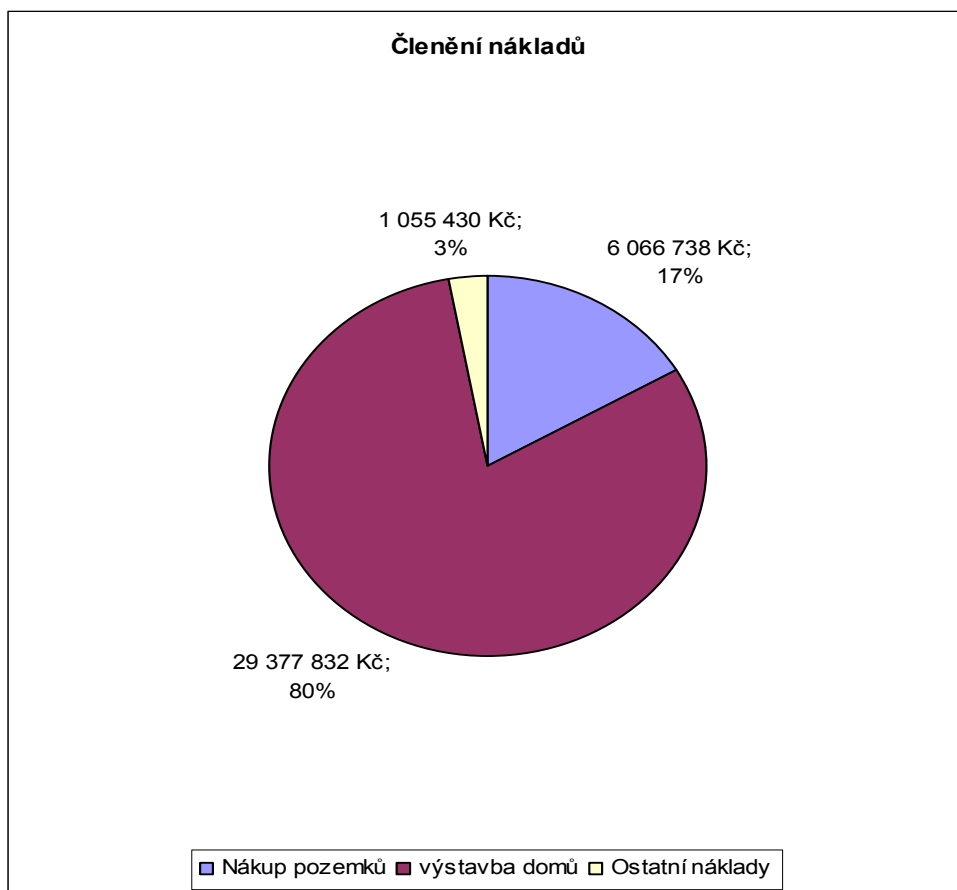
Tabulka č.16 – Kalkulace nákladů výstavby domů.

Kalkulace nákladů	
Položka	výše nákladů
Nákup pozemků	6 066 738 Kč
výstavba domů	29 377 832 Kč

Ostatní náklady	1 055 430 Kč
Náklady celkem	36 500 000 Kč

Výše uvedená tabulka č.16 podává základní kalkulaci celkových nákladů projektu výstavby rodinných domů. Po převedení dat do grafu dostávám následující procentuální vyjádření jednotlivých nákladů. Nákup stavebních pozemků je pouze 17 % z celkových nákladů. Největší část celých 80 % zabírají náklady výstavby rodinných domů a jen malou část 3 % tvoří rezerva na krytí nenadálých výdajů a to opět ve fázi výstavby rodinných domů.

Graf č.9 – Členění nákladů.



Z výše uvedeného členění nákladů vychází struktura financování těchto nákladů. Z celkové výše nákladů 36,5 mil. Kč bude 40% což představuje 14 mil. Kč hrazeno z vlastních prostředků firmy MAXMONT, s.r.o. Na zbývajících 60% nákladů

představujících částku 22,5 mil.Kč bude firma brát úvěr u banky. Pro porovnání projektu z pohledu oponenta budu brát stejné podmínky úvěru jako u firmy FP Real, s.r.o. Potom základní parametry úvěru budou následující. Úroková sazba úvěru ve výši 22,5 mil.Kč je 7% p.a.

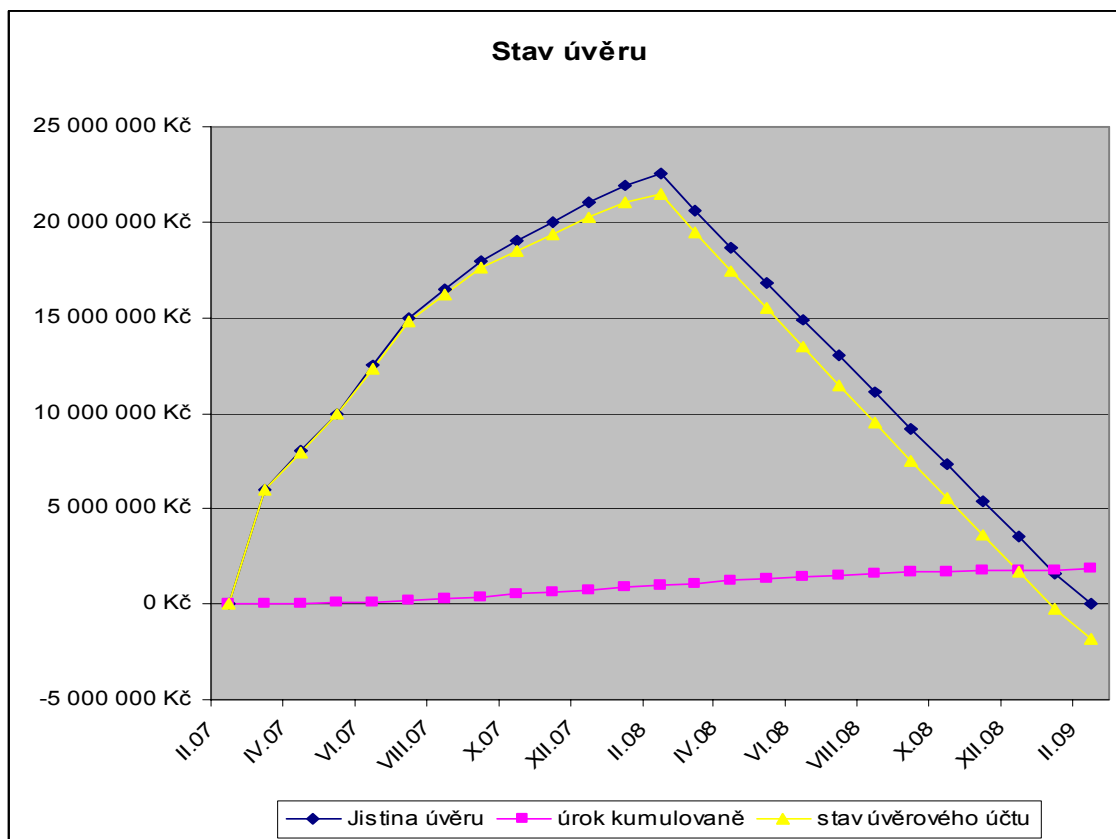
Čerpání úvěru je v minimálních tranžích 500.000,-Kč a to buď ve prospěch účtu dodavatele na základě předložených odsouhlasených faktur a klientova příkazu k úhradě nebo ve prospěch účtu klienta na základě prokázání proplacení faktur a pokladních dokladů dodaných klientem. Úvěr bude zajištěn předmětnými pozemky a splácen jedenácti pravidelnými měsíčními splátkami ve výši 1.900.000,-Kč a poslední dvanáctou ve výši 1.600.000,-Kč. Úrok bude hrazen společně se splátkou a počítán z aktuální jistiny s úrokovou sazbou ve výši 7% p.a. Na základě těchto informací sestavím splátkový plán úvěru.

Tabulka č.17 – Splátkový plán úvěru na stavbu rodinných domů.

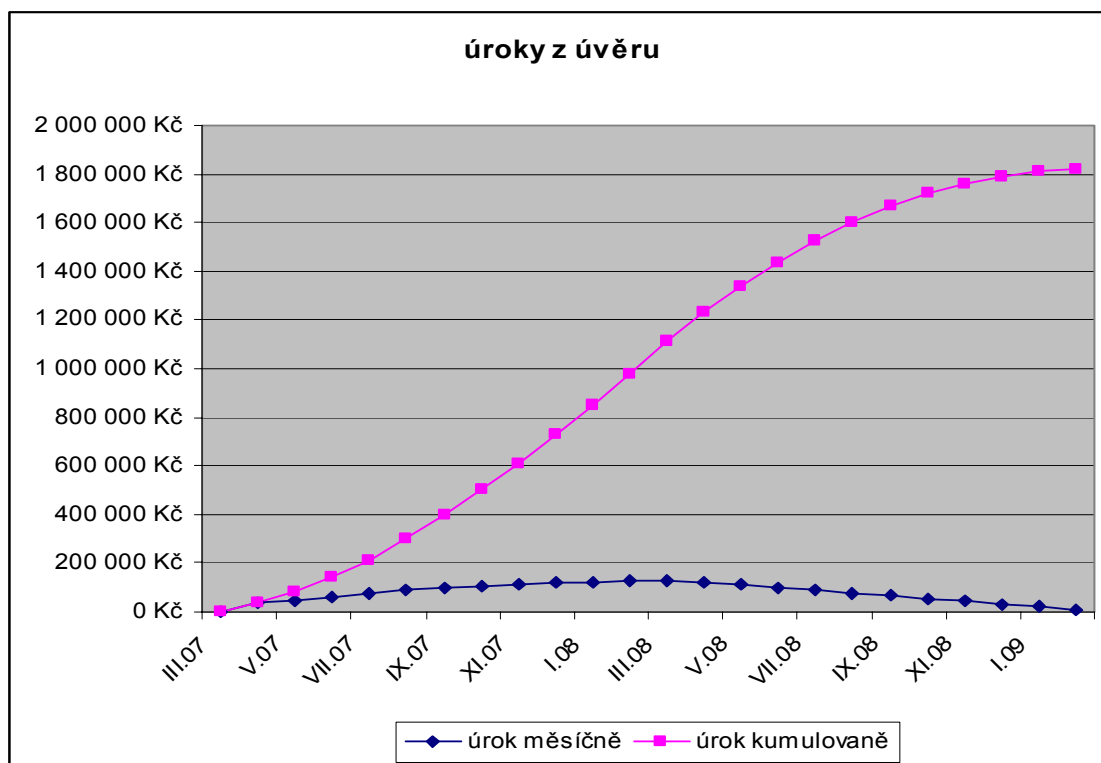
Splátkový plán úvěru - rodinné domy				
termín	čerpání	splátka		Jistina úvěru
		jistina	úrok	
III.07	6 000 000 Kč		0 Kč	6 000 000 Kč
IV.07	2 000 000 Kč		35 000 Kč	8 000 000 Kč
V.07	2 000 000 Kč		46 667 Kč	10 000 000 Kč
VI.07	2 500 000 Kč		58 333 Kč	12 500 000 Kč
VII.07	2 500 000 Kč		72 917 Kč	15 000 000 Kč
VIII.07	1 500 000 Kč		87 500 Kč	16 500 000 Kč
IX.07	1 500 000 Kč		96 250 Kč	18 000 000 Kč
X.07	1 000 000 Kč		105 000 Kč	19 000 000 Kč
XI.07	1 000 000 Kč		110 833 Kč	20 000 000 Kč
XII.07	1 000 000 Kč		116 667 Kč	21 000 000 Kč
I.08	900 000 Kč		122 500 Kč	21 900 000 Kč
II.08	600 000 Kč		127 750 Kč	22 500 000 Kč
III.08		1 900 000 Kč	131 250 Kč	20 600 000 Kč
IV.08		1 900 000 Kč	120 167 Kč	18 700 000 Kč
V.08		1 900 000 Kč	109 083 Kč	16 800 000 Kč
VI.08		1 900 000 Kč	98 000 Kč	14 900 000 Kč
VII.08		1 900 000 Kč	86 917 Kč	13 000 000 Kč
VIII.08		1 900 000 Kč	75 833 Kč	11 100 000 Kč
IX.08		1 900 000 Kč	64 750 Kč	9 200 000 Kč
X.08		1 900 000 Kč	53 667 Kč	7 300 000 Kč

XI.08		1 900 000 Kč	42 583 Kč	5 400 000 Kč
XII.08		1 900 000 Kč	31 500 Kč	3 500 000 Kč
I.09		1 900 000 Kč	20 417 Kč	1 600 000 Kč
II.09		1 600 000 Kč	9 333 Kč	0 Kč
Celkem				
	22 500 000 Kč	22 500 000 Kč	1 822 917 Kč	xxx

Graf č.10 – Stav úvěrového účtu



Graf č.11 – Úroky z úvěru



Stav úvěrového účtu v grafu č.10 má stoupající křivku, která kopíruje postupné čerpání úvěru na pokrytí nákladů developerského projektu. Finální výsledek -1.822.917,-Kč představuje úroky z úvěru, které budou kryty z vlastních zdrojů a tržeb firmy stejně jako část křivky zobrazující umořování jistiny úvěru. Úroky z úvěru jsou znázorněny v měsíční částce a dále kumulativně v grafu č.11.

4.3.3 Kalkulace nákladů

Tabulka č.18 – Hospodářský výsledek MAXMONT, s.r.o.

Rodinné domy			
položka	RD typ "A"	RD typ "B"	RD typ "C"
počet RD	6	6	1
cena bez DPH	2 844 037 Kč	3 027 523 Kč	2 018 349 Kč
Tržby	17 064 222 Kč	18 165 138 Kč	2 018 349 Kč
Tržby celkem	37 247 709 Kč		

Variabilní náklady RD	2 444 957 Kč	2 623 191 Kč	2 009 833 Kč
Variabilní náklady řady	13 202 768 Kč	14 165 231 Kč	2 009 833 Kč
Variabilní celkem	29 377 832 Kč		
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K1"	3 861 454 Kč	3 999 907 Kč	8 516 Kč
"K1" - celkem	7 869 877 Kč		
Úrok z úvěru	1 822 917 Kč		
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K2"	6 046 960 Kč		
Režijní náklady FP Real, s.r.o.	1 055 430 Kč		
Hospodářský výsledek před zdaněním	4 991 530 Kč		

Z tabulky č.18 vyplývá několik důležitých údajů. Důležité je vyčíslení hospodářského výsledku před zdaněním ve výši 4.991.530,-Kč. Myslím si však, že je zde ještě důležitější údaj vypovídající buď o nevýhodnosti prodeje jen hrubé stavby nebo účelově stanovené ceně rodinného domu typu „C“ s jiným obchodním záměrem. Tímto stavem se však nebudu více zabývat. Náklady rodinných domů typu „A“ a „B“ jsou v relaci s jejich prodejní cenou. Pro doložení převedu tabulku č.16 do vyčíslení příspěvku ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku na jeden objekt typové řady a vypočtu procentní podíl jednotlivých objektů.

Tabulka č.19 – Ukazatel „K1“ dle objektů

Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku na jeden objekt			
položka	RD typ "A"	RD typ "B"	RD typ "C"
prodejní cena bez DPH	2 844 037 Kč	3 027 523 Kč	2 018 349 Kč
variabilní náklady výstavby	2 444 957 Kč	2 623 191 Kč	2 009 833 Kč
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K1"	399 080 Kč	404 332 Kč	8 516 Kč

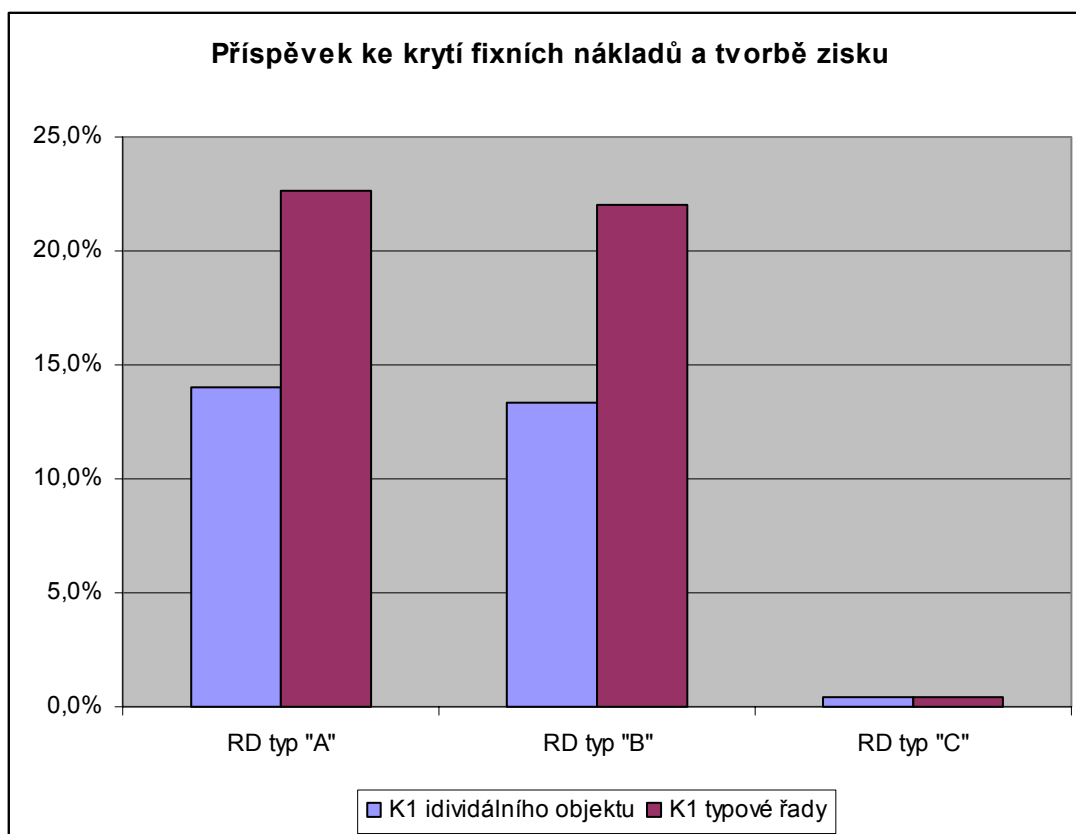
"K1" v procentech z tržeb	14,0%	13,4%	0,4%
---------------------------	-------	-------	------

Tabulka č.20 – Ukazatel „K1“ dle objektů

Příspěvek ke krytí fixních nákladů a a tvorbě zisku z typové řady			
položka	RD typ "A"	RD typ "B"	RD typ "C"
počet kusů	6	6	1
prodejní cena bez DPH	2 844 037 Kč	3 027 523 Kč	2 018 349 Kč
variabilní náklady výstavby	2 200 461 Kč	2 360 872 Kč	2 009 833 Kč
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K1"	643 576 Kč	666 651 Kč	8 516 Kč
"K1" v procentech z tržeb	22,6%	22,0%	0,4%

Tabulka č.20 zahrnuje oproti tabulce č.19 snížení variabilních nákladů výstavby několika typových domů v řadě oproti nákladům na výstavbu jediného domu individuálně.

Graf č.12 – Příspěvek ke krytí "K1"



V grafu č.12 je doloženo, že výše příspěvku ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku je pro typ domu „A“ i „B“ nastavena na srovnatelné úrovni. Pouze typ „C“ má cenu postavenou velmi nízko a po započtení odpovídající části úvěrových nákladů a režijních nákladů firmy se dostává do záporných čísel. Pokud budu další náklady dělit pouze počtem objektů dostávám následující výpočet ztráty.

$$8.516 - (1.822.917 / 13) - (1.055.430 / 13) = -212.895,-Kč$$

Doporučuji zvýšit ceny hrubé stavby rodinného domu typu „C“ o 220.000,-Kč, aby se kalkulace jeho nákladů dostala do výnosových čísel.

Dále je z grafu patrné, že se nám snižují náklady a tím zvyšuje zisk při zvýšení počtu typových domů. Snížení nákladů na jednotku zvýšením rozsahu je zde konkrétně o 10%. Dalším prvkem pro zamyšlení je porovnání hospodářského výsledku ze stavby rodinných domů z tabulky č.16 ve výši 4.991.530,-Kč a hospodářského výsledku z prodeje stavebních pozemků z tabulky č.6 ve výši 4.847.334,-Kč. Oba jsou přibližně okolo 5 mil.Kč, ale každý z jiného základu. Jestliže půjdu porovnáním z počtu prodaných objektů potom zasíťování a prodej 36 stavebních pozemků je stejně výnosný

jako výstavba a prodej 13 rodinných domů. Potom se dostávám k poměru výnosnost pozemků k výnosnosti rodinných domů 1 / 3.

Druhým pohledem je cesta poměru výnosu a vázaných vlastních prostředků v nákladech projektu. Pro výpočet budu vycházet z údajů nákladových kalkulací obou projektů. Výše bankovních úvěrů bývá u projektů zajištěných nemovitostmi většinou do 60% zástavní hodnoty nemovitosti, což odpovídá kalkulacím obou projektů. Zde se potom poměr výnosnosti podstatně změní na následující.

Projekt zasíťování pozemků potřebuje 10 mil.Kč úvěr od banky a 6,8 mil.Kč vlastních prostředků investora. Potom poměr hospodářského výsledku a vázaných vlastních zdrojů investora je $(4,8 / 6,8) * 100 = 70\%$. Projekt výstavby rodinných domů potřebuje 22,5 mil.Kč úvěr od banky a 15 mil.Kč vlastních prostředků investora. Potom poměr hospodářského výsledku a vázaných vlastních zdrojů investora je $(5,25 / 15) * 100 = 35\%$. Z výše uvedených výpočtů vyplývají následující fakta. Pro zajištění stejného výnosu z výstavby rodinných domů jako je výnos ze zasíťování a prodeje stavebních pozemků potřebuje investor třetinovou plochu předmětných pozemků, ale dvakrát větší sumu vlastních prostředků k zajištění celého projektu.

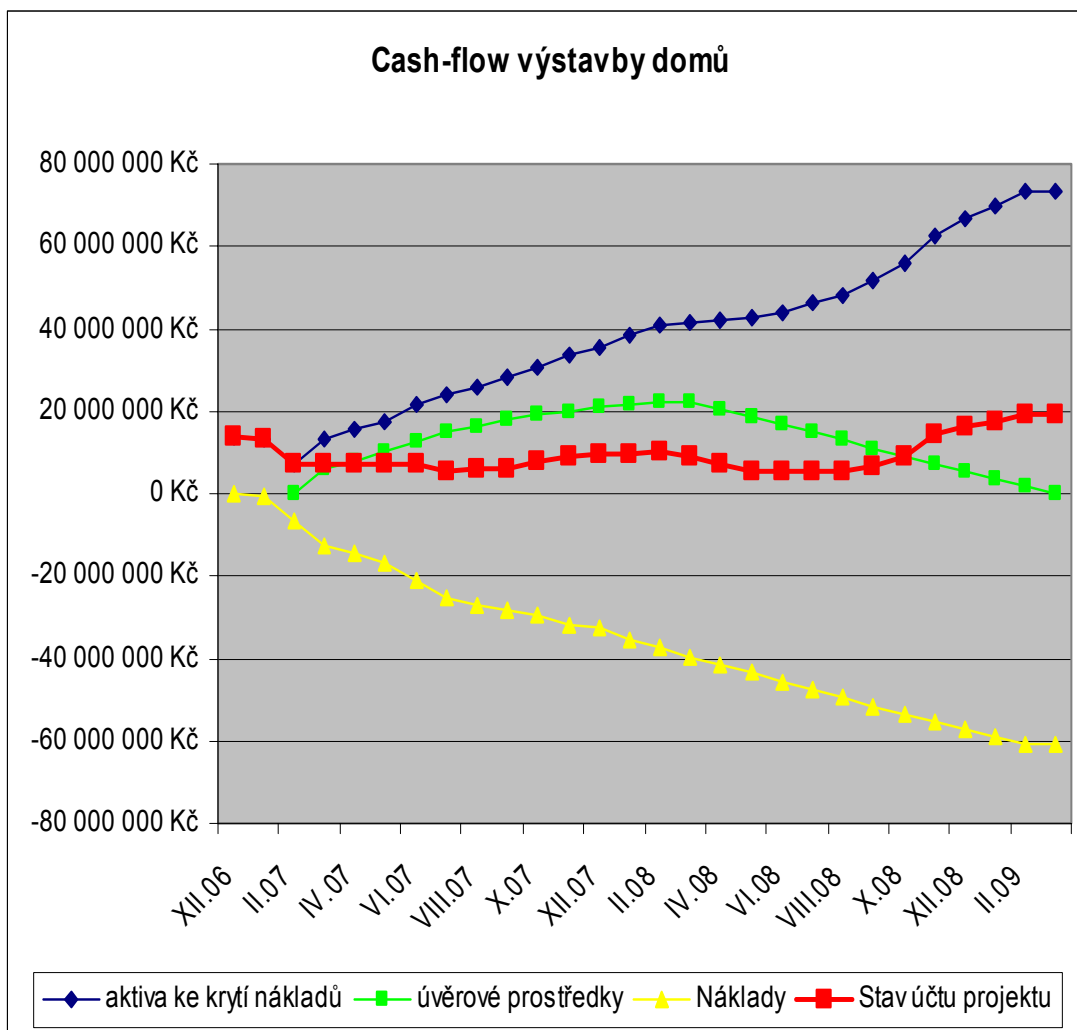
Aby srovnání projektů bylo úplné, vyhotovím ještě tabulku a graf finančních toků projektu výstavby rodinných domů. První část finančních toků je vyhotovena dle skutečnosti ke dni 20.4.2008. Zde se jedná o koupi pozemků a platby uskutečněné klienty z již podepsaných smluv o budoucích kupních smlouvách nebo z rezervací. U dalších finančních toků z dosud neprodaných a nerezervovaných domů budu vycházet z údajů sdělených vedoucím projektu. Jde o informaci, že se prodá 60% domů z projektu po dokončení hrubé stavby a 15-20% až po kolaudaci rodinných domů. V tabulce cash-flow se proto v údajích o příjmech z prodejů od měsíce května 2008 do února 2009 objeví příjmy plánované na základě předchozích zkušeností firmy MAXMONT, s.r.o.

4.3.4 Cash-flow – výstavba domů

Tabulka č.21 – Cash-flow – výstavby domů

CASH-FLOW výstavby domů					
termín	Náklady	splátka úvěru	prodej domů	Finanční toky	Stav účtu projektu
XII.06					14 000 000 Kč
I.07	-500 000 Kč	0 Kč		-500 000 Kč	13 500 000 Kč
II.07	-6 000 000 Kč	0 Kč		-6 000 000 Kč	7 500 000 Kč
III.07	-6 000 000 Kč	0 Kč		0 Kč	7 500 000 Kč
IV.07	-2 000 000 Kč	-35 000 Kč		-35 000 Kč	7 465 000 Kč
V.07	-2 000 000 Kč	-46 667 Kč	100 000 Kč	53 333 Kč	7 518 333 Kč
VI.07	-4 500 000 Kč	-58 333 Kč	1 716 514 Kč	-341 820 Kč	7 176 514 Kč
VII.07	-4 000 000 Kč	-72 917 Kč	0 Kč	-1 572 917 Kč	5 603 597 Kč
VIII.07	-1 500 000 Kč	-87 500 Kč	225 000 Kč	137 500 Kč	5 741 097 Kč
IX.07	-1 500 000 Kč	-96 250 Kč	493 348 Kč	397 098 Kč	6 138 195 Kč
X.07	-1 000 000 Kč	-105 000 Kč	1 790 826 Kč	1 685 826 Kč	7 824 021 Kč
XI.07	-2 000 000 Kč	-110 833 Kč	2 119 266 Kč	1 158 433 Kč	8 982 454 Kč
XII.07	-1 000 000 Kč	-116 667 Kč	605 505 Kč	488 838 Kč	9 471 291 Kč
I.08	-2 900 000 Kč	-122 500 Kč	1 990 826 Kč	-83 634 Kč	9 387 657 Kč
II.08	-1 600 000 Kč	-127 750 Kč	2 119 266 Kč	1 021 516 Kč	10 409 173 Kč
III.08		-2 031 250 Kč	493 348 Kč	-1 537 902 Kč	8 871 271 Kč
IV.08		-2 020 167 Kč	605 505 Kč	-1 414 662 Kč	7 456 609 Kč
V.08		-2 009 083 Kč	203 154 Kč	-1 805 929 Kč	5 650 680 Kč
VI.08		-1 998 000 Kč	1 706 422 Kč	-291 578 Kč	5 359 102 Kč
VII.08		-1 986 917 Kč	2 119 266 Kč	132 349 Kč	5 491 451 Kč
VIII.08		-1 975 833 Kč	1 906 422 Kč	-69 411 Kč	5 422 040 Kč
IX.08		-1 964 750 Kč	3 457 957 Kč	1 493 207 Kč	6 915 247 Kč
X.08		-1 953 667 Kč	4 261 468 Kč	2 307 801 Kč	9 223 048 Kč
XI.08		-1 942 583 Kč	6 935 900 Kč	4 993 316 Kč	14 216 364 Kč
XII.08		-1 931 500 Kč	3 675 728 Kč	1 744 228 Kč	15 960 592 Kč
I.09		-1 920 417 Kč	3 518 959 Kč	1 598 542 Kč	17 559 134 Kč
II.09		-1 609 333 Kč	3 041 729 Kč	1 432 396 Kč	18 991 530 Kč
III.09		0 Kč	0 Kč	0 Kč	18 991 530 Kč
Celkem	-36 500 000 Kč	-24 322 917 Kč	43 086 406 Kč	4 991 530 Kč	18 991 530 Kč

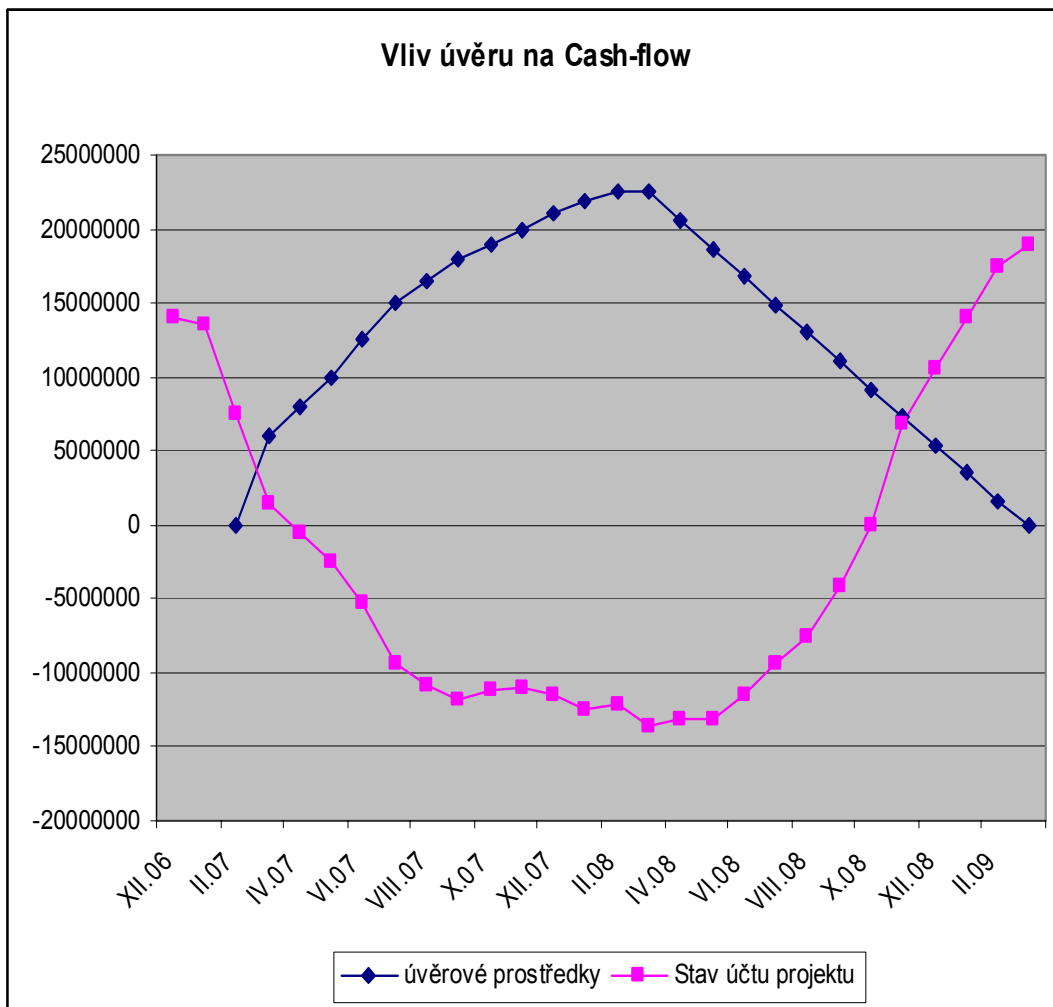
Graf č.13 – Cash-flow výstavby domů.



Z grafu č.13 je patrné, že pro výstavbu rodinných domů je třeba řešit mnohem větší obraty na účtu projektu než u přípravy stavebních pozemků. Červená křivka stavu účtu projektu zůstává po celou dobu časové osy nad nulovou hladinou s dostatečnou rezervou pro případné výpadky v platbách klientů. Tato rezerva musí být díky zajištění případných výpadků v platbách klientů vyšší než u prodeje pouze stavebních pozemků. Ostatní charakteristiky jsou velmi podobné charakteristikám cash-flow pro stavební pozemky.

Zelenou křivku úvěrových prostředků jsem přiložil do grafu pro doplnění informace o způsobu navyšování aktiv určených ke krytí nákladů souvisejících s projektem výstavby rodinných domů.

Graf č.14 – Cash-flow vliv úvěru.



Z grafu č.14 je pro mne důležitá informace za jaký časový okamžik od první investice do projektu je stav účtu ve výnosu i po započtení dluhu vůči bance na jistně firemního úvěru.

Prvotní investice u projektu výstavby rodinných domů byla provedena v lednu roku 2007 a průnik křivek v grafu č.14 nám označuje výnosnost projektu od listopadu roku 2008. Z toho vyplývá, že projekt výstavby rodinných domů je ve výnosové části za 22 měsíců od prvotní investice. Tato doba je o čtyři měsíce kratší než tomu bylo u projektu na prodej stavebních pozemků, kde byla zapotřebí 26 měsíců.

5 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ A JEJICH PŘÍNOS

5.1 Výchozí předpoklady návrhu

V návrhu řešení budu vycházet z údajů v předchozích kapitolách diplomové práce s důrazem na hlavní body ovlivňující finální hospodářský výsledek před zdaněním. Vše bude prováděno z pohledu prvotního investora firma FP Real, s.r.o. V návrhu budu dodržovat podobnou strukturu výpočtu jako u předchozích kalkulací obou projektů firem FP Real, s.r.o. a MAXMONT, s.r.o.

Návrh řešení je nastaven pro další projekty firmy FP Real, s.r.o. Nyní konkrétně pro téměř stejný projekt 29 stavebních pozemků v Židlochovicích. Společnost FP Real s.r.o. připravila projekt prodeje 23 stavebních pozemků, popřípadě i stavby 6 rodinných domů na klíč. Vlastní lokalita se nachází na rovinatých pozemcích v oblasti Židlochovic u Brna. Na danou lokalitu je již vydáno územní rozhodnutí.

Snímek č.6 – Vizuál projektu Židlochovice.



K prodeji je připraveno 23 parcel k individuální výstavbě o rozměrech přibližně 500 až 900 m². Parcely budou kompletně vybaveny stavebními sítěmi, a od března 2008 je na

nich možné zahájit výstavbu investory, kteří mají vlastní projekt rodinného domu a uvažují o stavbě svépomocí. Cena pozemků včetně inženýrských sítí je 1800 Kč/m² včetně DPH. Z inženýrských sítí budou vybudovány vodovod, plyn, kanalizace, elektrorozvody NN, trubkování pro kabelovou televizi, telekomunikační kabel, veřejné osvětlení a komunikace. Komunikace v definitivním řešení bude však dokončena až koncem roku 2008 nebo až na jaře 2009 aby bylo možno staveniště obsloužit těžkou technikou.

Vzhledem k tomu, že se v Židlochovicích jedná téměř o stejný projekt jako v Sokolnicích budu pro návrh financování vycházet z informací složených v této práci a na závěr převedu výsledek v procentuálním poměru na projekt v Židlochovicích. K tomuto kroku jsem přistoupil po dohodě s developerem. Měnit projekt Sokolnice v této fázi již nelze a opačně k projektu Židlochovice nejsou zatím dostupné informace pro relevantní vyhodnocení nových cest spolupráce a kooperace.

5.2 Základní výpočty návrhu.

Nyní provedu několik základních zobecnění předchozích údajů potřebných pro nový návrh financování developerského projektu. Nejprve mne zajímá jaké jsou přibližně celkové náklady na výstavbu jednoho rodinného domu včetně pozemku o rozloze okolo 500 m². Zde si vypomůžu kalkulací stavební firmy MAXMONT, s.r.o. Celkové náklady 36,5 mil. Kč jsou zapotřebí na výstavbu třinácti rodinných domů. Potom náklady na výstavbu jednoho rodinného domu činí podíl těchto hodnot $36.500.000,- \text{ Kč} / 13 = 2.807.692,-\text{Kč}$. Vzhledem k jednomu podhodnocenému domu v původním projektu budu tedy pro další výpočty brát **celkové náklady na výstavbu rodinného domu** zaokrouhlené na 100.000,-Kč nahoru a to ve výši **2,9 mil.Kč**.

Nyní si stanovím parametry určující aktiva firmy FP Real, s.r.o. vyplývající z projektu v Sokolnicích. Zde bylo použito přibližně 7 mil.Kč v podobě vlastních zdrojů na nákup pozemků od obce Sokolnice a základní dokumentaci projektu. K těmto vlastním zdrojům můžeme započítat podnikatelský úvěr u banky. Z celkových nákladů investičního záměru tvoří bankovní úvěr 60% a vlastní zdroje investora 40% nákladů. Pokud budu počítat pouze s těmito vlastními zdroji mohu počítat jako cizí zdroje

bankovní úvěr ve výši 10,5 mil.Kč. Celkem tedy získám 17,5 mil.Kč aktiv na pokrytí nákladů souvisejících s realizací projektu. Tyto **náklady odpovídají možnosti výstavby 6-ti rodinných domů.**

U projektu mohu však počítat ještě s dalšími vlastními zdroji v podobě hospodářského výsledku z realizace první části projektu prodeje stavebních parcel. Tento zisk činí před zdaněním 4,8 mil.Kč. Z toho vyplývá, že mohu započítat ještě přibližně další 4 mil.Kč do vlastních zdrojů klienta. Celkem tedy vlastní zdroje firmy mohou činit 11 mil.Kč. K tomu je odpovídající bankovní úvěr ve výši 27,5 mil.Kč a celkem tedy můžeme počítat s aktivy pro projekt ve výši $27,5 + 11 = 38,5$ mil.Kč. Tím se dostáváme na **možnost realizace výstavby 13-ti rodinných domů**, ($38,5 / 2,9 = 13,27$).

Vzhledem k zaměření jednotlivých projektů firmy a specializaci na řadové rodinné domy bych volil **zajištění výstavby dvanácti rodinných domů**. Zde může jít v projektu o tři celky po čtyřech domech nebo o dva celky po šesti domech popřípadě o celou řadu dvanácti rodinných domů. Řadové rodinné domy volí firma jako lépe prodejné ve vesnicích v okolí Brna, protože většina klientů jsou mladí lidé původně bydlící v městských bytech. Těmto klientům jsou bližší menší domy s malou zahrádkou, protože vyhledávají bydlení nenáročné na údržbu a především se snadnou dostupností do města. Také to jsou klienti, kteří nebudou chtít stavět svépomocí, ale budou zakázky svých domů zadávat různým stavebním firmám. Toto sdělení developera mne vede jednoznačně k následující struktuře celého projektu.

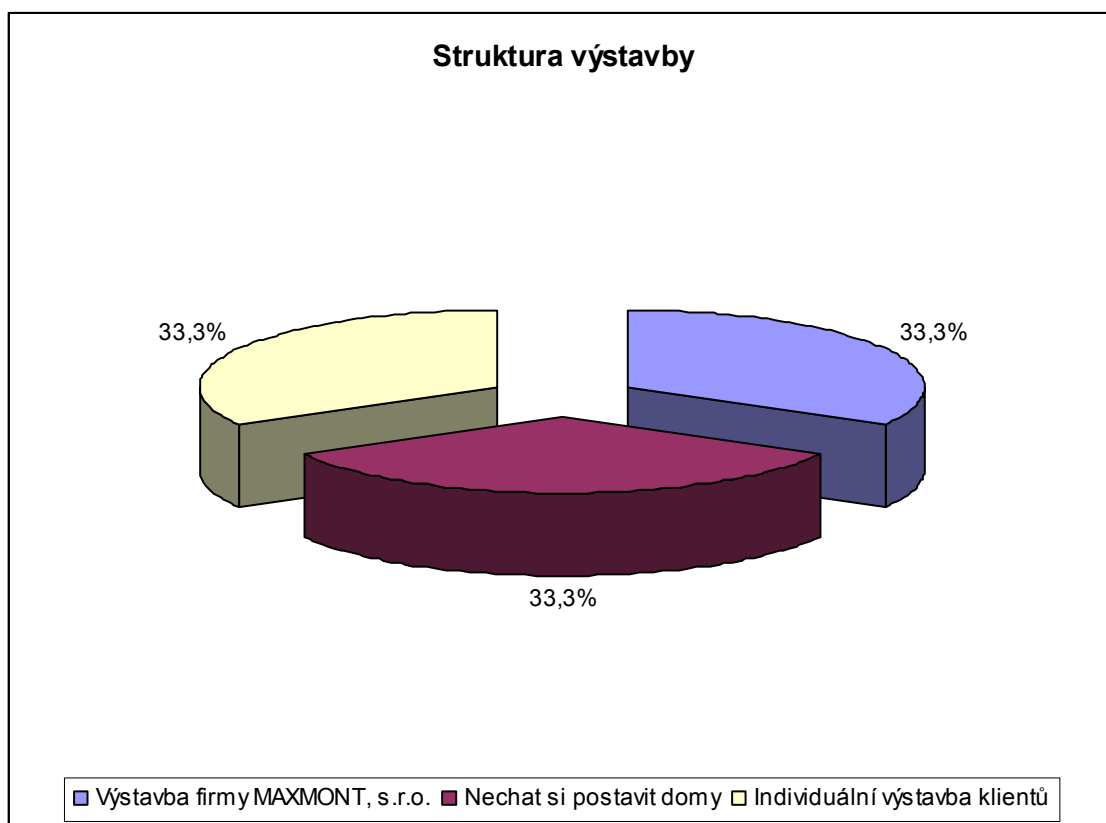
Nyní budu prezentovat výstupy na projektu v Sokolnicích, přestože zde již použít nejdou. Pro developera to bude však lépe uchopitelné díky srovnání mého návrhu se skutečnými finančními toky vyplývajícími z projektu. Tyto výstupy potom jednoduše převedu na nový projekt firmy FP Real, s.r.o. v Židlochovicích a základní principy výstupů diplomové práce budou využitelné pro jakýkoliv developerský projekt firmy.

V projektu v Sokolnicích je nyní výstavba rozdělena do dvou částí. Jeden segment tvoří výstavba řadových rodinných domů a druhý individuální výstavby nových majitelů pozemků. Tento poměr je nastaven 23 domů v individuální výstavbě ku 13 domům výstavby typových domů od firmy MAXMONT, s.r.o. Z celkového počtu 36-ti stavebních parcel bych navrhoval následující změnu v rozložení struktury výstavby.

Tabulka č.22 – Nová struktura výstavby.

Struktura výstavby		
Typ výstavby	počet domů	% z celku
Výstavba firmy MAXMONT, s.r.o.	12	33,3%
Nechat si postavit domy	12	33,3%
Individuální výstavba klientů	12	33,3%
Celkem stavebních parcel	36	100,0%

Graf č.15 – Nová struktura výstavby.



V tabulce č.22 je pro změnu nejdůležitější položka „Nechat si postavit domy“. Zde by si Firma FP Real, s.r.o. nechala postavit rodinné domy a ty by prodávala i s pozemkem přímo klientům. Kapacity na zajištění prodeje má dostatečné a pokud nechce jít z kapacitních důvodů do výstavby domů se svými prostředky potom se zde rýsuje možnost využít potenciál přímo od firmy MAXMONT, s.r.o.

Dohodou by získali obě strany. Zhotovitel stavebních parcel vytvoří podmínky prodeje ve prospěch typových rodinných domů tím, že stanoví rozdílné ceny pro koupi na individuální výstavbu a výstavbu spolupracující stavební firmou. Navrhují rozdíl v těchto cenách v rozsahu 10% ve prospěch výstavby spolupracující stavební firmou. Ceny stavebních pozemků by potom byly dvě a to stávající cena **1.314,-Kč za m2** bez DPH pro výstavbu prováděnou spolupracující stavební firmou a druhá cena **1.445,-Kč za m2** bez DPH pro klienty preferující individuální výstavbu.

5.3 Změny z rozsahu projektu ve vztahu k bance

Pro konečný výnos z projektů je důležitá především spolupráce s bankou. Na historii předchozích projektů a velikosti stávajícího projektu závisí úroková sazba a podmínky čerpání a splácení pro firemní úvěr. Dále je důležité nastavení výhod a slev pro klienty, kteří si mohou brát hypoteční úvěry na pořízení nemovitost. Zde se musí firma snažit přimět banku k co nejlepším podmínkám pro klienty, protože to bude potom hlavní moment dřívější návratnosti v podobě plateb klientů z hypotečních úvěrů.

Rozšířením spolupráce by se využila i další výhoda vyplývající z velikosti developerského projektu. Pro banku bude toto navýšení zajímavé pro stanovení výhodnějších podmínek pro firemní úvěr v podobě snížení marže přibližně o ½ % p.a. Potom by obě firmy získaly úvěr s úrokem 6,5% p.a. namísto původního 7% p.a. Toto snížení by ovšem bylo podmíněno zaevidováním developerského projektu pod domovskou bankou. Tímto postupem ovšem získají svoje zvýhodnění i klienti kupující nemovitosti.

Tabulka č.23 – Zvýhodnění hypoték.

Slevy na hypotéky v developerském projektu			
položka	plný poplatek	sleva	
		v %	max. v Kč
zpracování hypotéky	0,8% (8.000 až 25.000,-Kč)	50%	4.000 až 12.500,-Kč
posudek nemovitosti	4.600,-Kč	100%	4.600,-Kč
úroková sazba	X %	-0,10%	

Z výše uvedené tabulky č.23 vidíme, že výhody pro klienty jsou zajímavé a vedou ke zvýšení zájmu o výstavbu developerem. Tato skutečnost a její vliv na finanční toky projektu se nedá na tomto konkrétním projektu přesně změřit, proto budu vycházet ze statistických průměrů. Dřívější obsazení domů v projektu se dá vyjádřit na časové ose celkovou úsporou 2 – 4 měsíců. Pro návrh budu počítat střední hodnotu zkrácení doby o 3 měsíce.

Podmínky pro postupné čerpání u výstavby rodinných domů.

A) Podmínky sepsání Zástavní smlouvy:

- předání žádosti o zápis rozestavěné stavby do Katastru nemovitostí opatřené podacím razítkem příslušného Katastru nemovitostí včetně geometrického plánu
- předání protokolu o stavu stavby, ze kterého je patrné, že stav výstavby umožňuje z právního hlediska sepsání zástavní smlouvy

B) Čerpání:

Před každým čerpáním je třeba doložit protokol o stavu stavby, ve kterém bude stanovena aktuální zástavní hodnota rozestavěného rodinného domu.

Až do výše 95% z hypotečního úvěru:

- stejnopis Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí opatřené podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu,
- podepsaná smlouva o budoucí kupní smlouvě
- doklady prokazující použití vlastních prostředků
- pojistná smlouva, na objekt úvěru nebo na předmět zástavy klienta, zde se přednostně akceptuje pojištění stavby developerem
- další podmínky jsou vybírány individuálně dle konkrétního případu, poplatky za zpracování hypotečního úvěru, součinnost s katastrálním úřadem ve smyslu úspěšného zapsání zástavního práva

Až do výše 100 % z hypotečního úvěru:

- předání kopie dokladu prokazujícího právo užívat dokončenou stavbu – Objekt Úvěru - oznámení stavebnímu úřadu, kolaudační souhlas, případně kolaudační rozhodnutí s návrhem na podání kolaudačního rozhodnutí do Katastru nemovitostí
- předáním pojistné smlouvy týkající se pojištění jednotky, která je předmětem zajištění hypotečního úvěru
- předáním jiných blíže nespécifikovaných dokladů, které vyplývají z konkrétních Smluv o poskytnutí hypotečního úvěru.

C) Závazky:

- předložení originálu listu vlastnictví s vyznačením vkladu zástavního práva ve prospěch banky
- předložení originálu kupní smlouvy s doložkou o povolení vkladu
- předání originálu dokladu o vinkulaci pojistného plnění k Předmětu zajištění ve prospěch Banky
- doložení výmazu zástavního práva ve prospěch ČSOB, případně jiné úvěrující banky z titulu poskytnutého investičního úvěru - u projektů, kde je ošetřen souběh zástavních práv
- dále individuálně dle typu poskytovaného úvěru, možnost předčasné splátky bez sankce u hypotečního úvěru 85% a hypotečního úvěru 100% až na úroveň jistiny odpovídající 70% zástavní hodnoty nemovitosti.

Uzlové body

Jedná se o minimální stupeň rozestavěnosti, na základě kterého banka uvolní příslušná čerpání hypotečního úvěru. Výše jednotlivých čerpání se bude odvíjet také od typu zvoleného typu hypotečního úvěru. Maximálně však do výše 100% aktuální zástavní hodnoty u hypotečního úvěru 100%. Uzlové body jsou využívány více u bytových domů a méně u výstavby rodinných domů. V posudku nemovitosti je u výstavby vždy zástavní hodnota stávající a zástavní hodnota budoucí. Budoucí zástavní hodnota odpovídá 100% rozestavěnosti.

Tabulka č.24 – stupně rozestavěnosti.

Stupně rozestavěnosti a zástavní hodnota				
Uzlový bod	A	B	C	D
rozestavěnost	40 až 54%	55 až 74%	75 až 94%	95 až 100%

Uzlovým bodům odpovídají následující stupně rozestavěnosti a orientační popisy prací:

Tabulka č.25 – popis prací hotových v uzlovém bodu.

Uzlový bod	Orientační popis hotových prací
A	<ul style="list-style-type: none"> - kompletní svislé konstrukce - kompletní vodorovné konstrukce - provedení stropu u posledního nadzemního podlaží u ploché střechy nebo provedení nosné konstrukce krovu u šikmé střechy včetně položení základní krytiny - bude provedena konstrukce schodiště - hrubá stavba včetně základní krytiny
B	<ul style="list-style-type: none"> - provedení hrubých rozvodů ÚT - provedení hrubých rozvodů elektro, rozvodů silnoproudu a slaboproudu - provedení hrubých rozvodů ZTI - osazení oken - okna, vnější dveře, hrubé rozvody, izolace podlah, hrubé podlahy
C	<ul style="list-style-type: none"> - provedení vnitřních omítek - provedení betonových podlah - provedení vnitřních obkladů - kompletace elektroinstalací, ZTI a UT - provedení fasádní omítky a klempířských prvků - provedení napojení přípojek sítí - vnitřní omítky, kompletace ÚT, hrubé rozvody elektro a ZT, přípojky sítí do budovy
D	<ul style="list-style-type: none"> - dokončování venkovních a terénních úprav

5.4 Dopad změn na projekt

5.4.1 Změny rozlohy pozemků

V následující části diplomové práce zasadím navržené změny do jednotlivých úrovní developerského projektu ovlivňujících celkový výsledek. Nejdůležitější jsou následující změny v projektu.

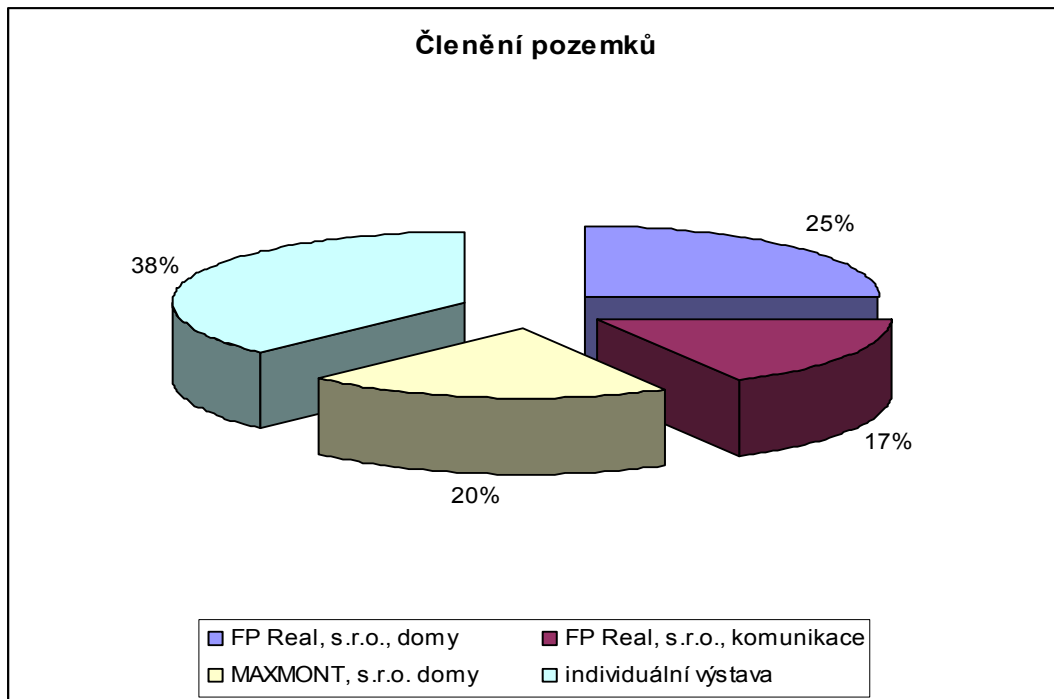
Z 36 stavebních pozemků prodat 12 firmě MAXMONT, s.r.o. Na dalších 12 stavebních pozemcích si nechat postavit rodinné domy a ty následně prodat. Posledních 12 stavebních pozemků prodat klientům pro individuální výstavbu se zvýšenou cenou o 10% oproti prodeji firmě MAXMONT, s.r.o. Společně s firmou MAXMONT, s.r.o. zaregistrovat u banky developerský projekt na výstavbu 24 rodinných domů. Tím získat snížení úroku z firemního úvěru pro obě firmy. Nový úrok snížen o 0,5% p.a. na úroveň 6,5% p.a. Další výhody pro klienty přinesou firmě zkrácení doby prodeje rodinných domů s pozemky o 3 měsíce oproti původním kalkulacím firmy.

Dopad změny do rozlohy pozemků a vytvoření dvou cen pro jednotlivé typy výstavby zanesu do tabulky č.26 a následně do grafu č.16.

Tabulka č.26 – Členění pozemků dle typu výstavby.

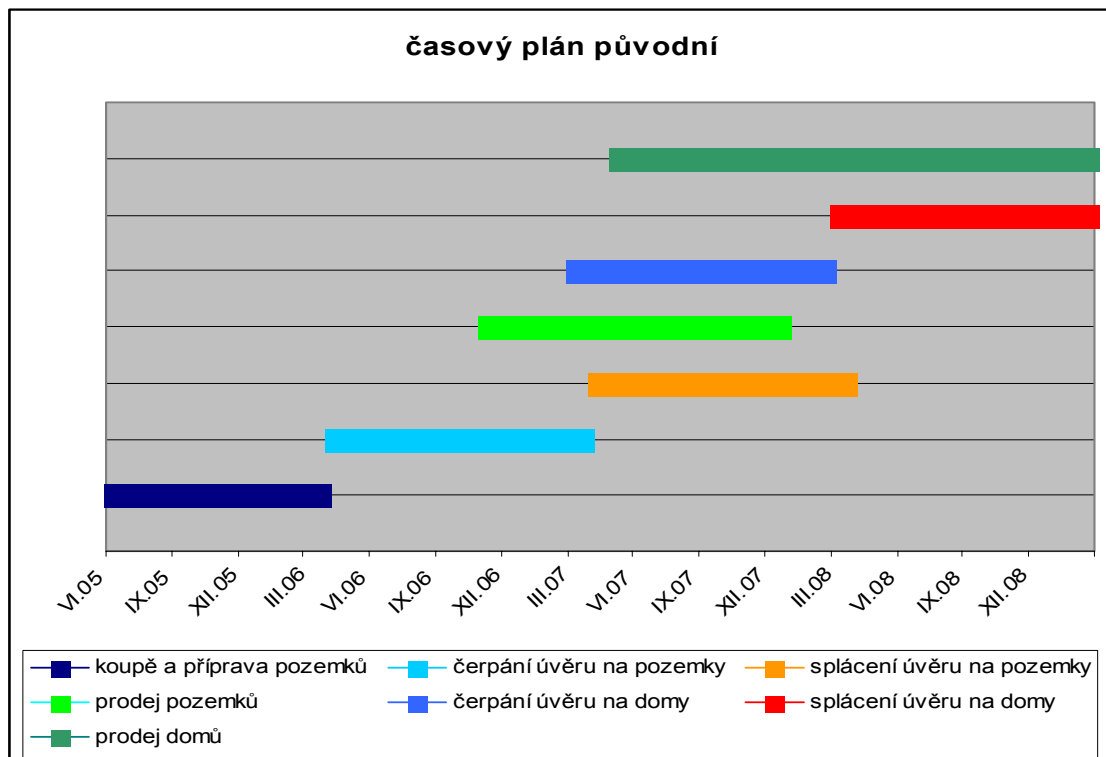
Členění pozemků dle typu výstavby				
Typ výstavby	rozloha v m ²	cena za m ² bez DPH	Podíl rozlohy	Poznámka
FP Real, s.r.o., domy	5268	xxx	25%	Objekty SO01 až SO07, SO28 až SO32
FP Real, s.r.o., komunikace	3523	xxx	17%	Parcela č.1749/6
MAXMONT, s.r.o. domy	4280	1 314 Kč	20%	Objekty SO08 až SO21
individuální výstava	7908	1 445 Kč	38%	ostatní objekty
Celkem	20979	xxx	100%	

Graf č.16 – Členění pozemků dle typu výstavby.



5.4.2 Ovlivnění časových návazností

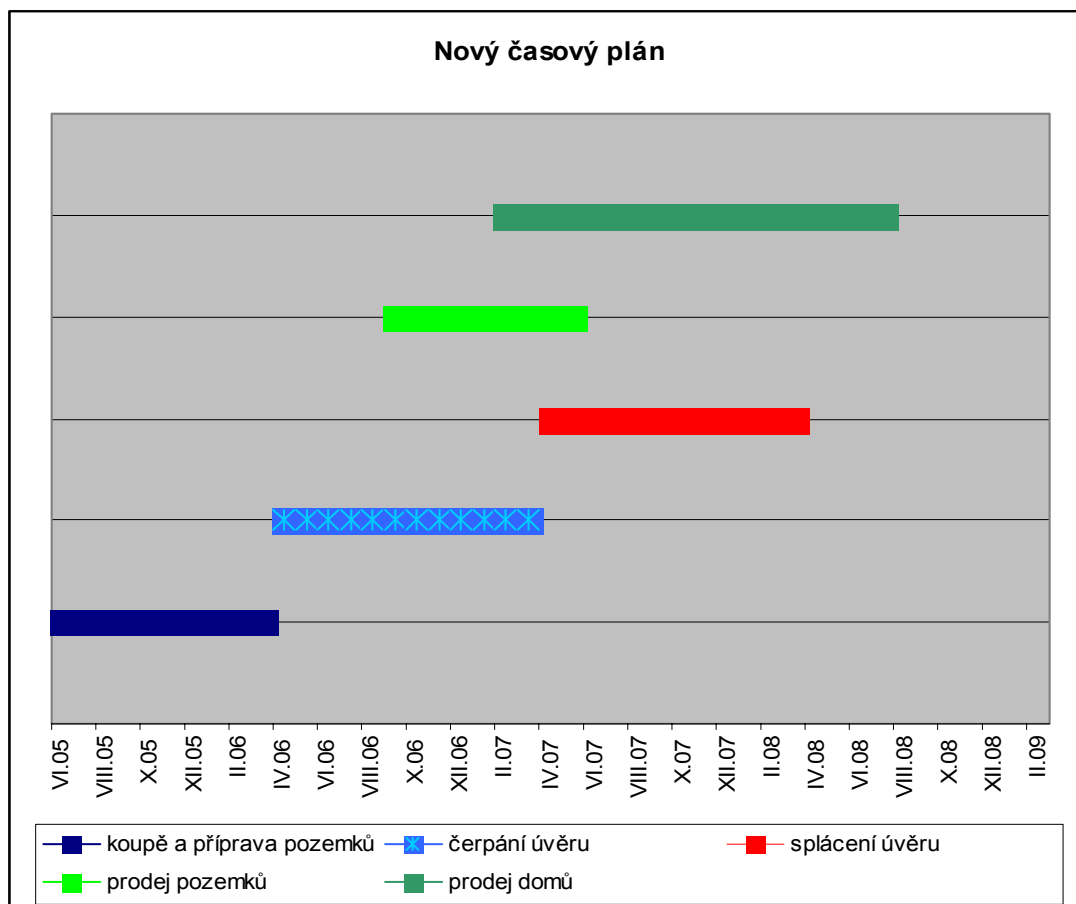
Graf č.17 – Původní časový plán projektu.



První časový úsek na nákup a přípravu pozemků k zasíťování zůstane stejný jako dosud, protože připravené změny nemají na tuto část žádný vliv. Čerpání a splácení úvěru firmy FP Real, s.r.o. na pozemky se výrazně změní díky rozšíření podnikatelského záměru o výstavbu 12-ti rodinných domů. Čerpání a splácení úvěru firmy MAXMONT, s.r.o. se také změní a to z důvodu rozšíření zakázky o 12 rodinných domů pro firmu FP Real, s.r.o. Prodej stavebních pozemků se zkrátí, protože se sníží jejich počet pro přímý prodej klientům pro individuální výstavbu z 23 na 12. 12 stavebních pozemků si nechá firma FP Real, s.r.o. a 12 prodá přímo firmě MAXMONT, s.r.o. Prodej rodinných domů se zkrátí o 3 měsíce díky zvýhodněným podmínkám poskytnutých bankou při zaregistrování developerského projektu.

Po započítání výše uvedených změn dostaneme následující časový průběh projektu. V časové ose budu nyní počítat pouze časy důležité z pohledu zadavatele úkolu a to firmy FP Real, s.r.o.

Graf č.18 – Nový časový plán projektu.



5.4.3 Ovlivnění úvěru

Z předchozích kalkulací nyní vypočtu potřebou výši firemního úvěru pro pokrytí nákladů spojených s celým projektem dle nového návrhu. Sloučením nákladů obou firem získám celkové náklady projektu. Poměr mezi vlastními zdroji a bankovním úvěrem nechám opět v poloze 40% podnikatel a 60% půjčí banka. Počítám se základním předpokladem, že rodinné domy stavěné nově pro firmu FP Real, s.r.o. budou nákladově stejné jako rodinné domy stavěné nyní firmou MAXMONT, s.r.o. Počítám výstavbu šesti domů typu „A“ a šesti domů typu „B“. Hrubou stavbu domu typu „C“ nebudu brát v úvahu, protože z ní neplynul zisk.

V bankovním úvěru spojím část projektu na přípravu stavebních pozemků a část výstavby rodinných domů. Prvotní kalkulace nákladů pro výpočet výše požadovaného bankovního úvěru je potom následující.

Tabulka č.27 – Kalkulace nákladů a zdrojů.

Základní kalkulace nákladů a zdrojů		
Položka	náklady a příjmy	náklady kumulovaně
vlastní zdroje	7 000 000 Kč	7 000 000 Kč
koupě pozemků	-5 639 100 Kč	1 360 900 Kč
inženýrské sítě	-10 500 000 Kč	-9 139 100 Kč
rezerva na sítě	-700 000 Kč	-9 839 100 Kč
prodej pozemků MAXMONTu	5 623 920 Kč	-4 215 180 Kč
výstavba domů	-27 500 000 Kč	-31 715 180 Kč
rezerva výstavby domů	-1 500 000 Kč	-33 215 180 Kč
prodej pozemků individuál	11 427 060 Kč	-21 788 120 Kč

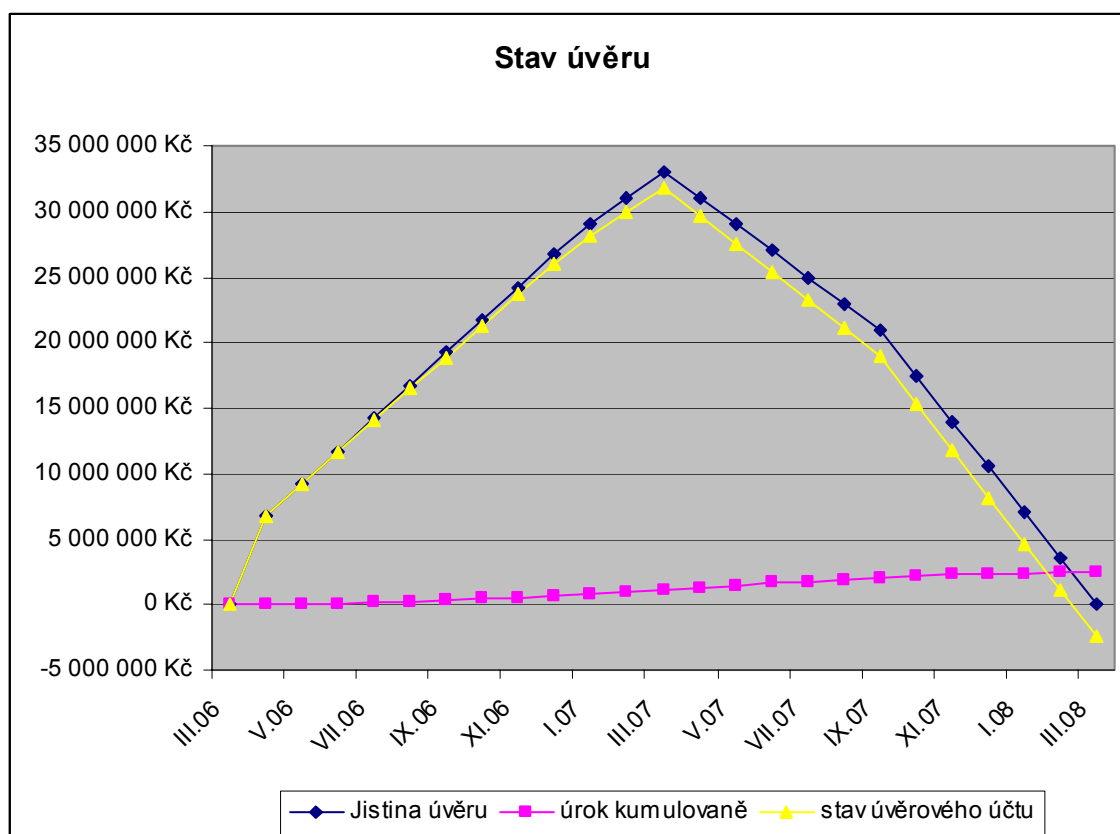
Z tabulky č.27 budu brát pro potřebu zajištění nákladů bankovním úvěrem maximální hodnotu kumulovaných nákladů, což je 33 mil.Kč. Pro vyřízení bankovního úvěru se bude počítat do vlastních zdrojů prvotních 7 mil.Kč plus prodej pozemků firmě MAXMONT, s.r.o. 5,6 mil.Kč a prodej pozemků na individuální výstavbu 11,4 mil.Kč. Vlastní zdroje pro úvěr jsou potom celkem 24 mil.Kč a úvěr celkem 33 mil.Kč. Celkové náklady činí 57 mil.Kč. Poměr vlastních zdrojů a úvěru 40% ku 60% je dodržen.

Bankovní úvěr s pevnou úrokovou sazbou 6,5% p.a. bude čerpán po dobu dvanácti měsíců od dubna 2006 do března 2007. Splácení bude v šesti měsíčních splátkách ve výši 2 mil.Kč a následně šesti měsíčních splátkách ve výši 3,5 mil.Kč. Tato varianta splácení má pro firmu větší zátěž na platbách za úroky z úvěru, protože je delší doba vyšší jistina pro výpočet úroku z úvěru. Výhodou je však možnost právě takovéto výše úvěru s ohledem na očekávané příjmy z tržeb za prodeje pozemků a domů, jinak by musel být úvěr vyšší.

Tabulka č.28 – Splátkový plán úvěru.

Splátkový plán úvěru - nový návrh				
termín	čerpání	splátka		Jistina úvěru
		jistina	úrok	
III.06	0 Kč		0 Kč	0 Kč
IV.06	6 700 000 Kč		0 Kč	6 700 000 Kč
V.06	2 500 000 Kč		36 292 Kč	9 200 000 Kč
VI.06	2 500 000 Kč		49 833 Kč	11 700 000 Kč
VII.06	2 500 000 Kč		63 375 Kč	14 200 000 Kč
VIII.06	2 500 000 Kč		76 917 Kč	16 700 000 Kč
IX.06	2 500 000 Kč		90 458 Kč	19 200 000 Kč
X.06	2 500 000 Kč		104 000 Kč	21 700 000 Kč
XI.06	2 500 000 Kč		117 542 Kč	24 200 000 Kč
XII.06	2 500 000 Kč		131 083 Kč	26 700 000 Kč
I.07	2 300 000 Kč		144 625 Kč	29 000 000 Kč
II.07	2 000 000 Kč		157 083 Kč	31 000 000 Kč
III.07	2 000 000 Kč		167 917 Kč	33 000 000 Kč
IV.07		2 000 000 Kč	178 750 Kč	31 000 000 Kč
V.07		2 000 000 Kč	167 917 Kč	29 000 000 Kč
VI.07		2 000 000 Kč	157 083 Kč	27 000 000 Kč
VII.07		2 000 000 Kč	146 250 Kč	25 000 000 Kč
VIII.07		2 000 000 Kč	135 417 Kč	23 000 000 Kč
IX.07		2 000 000 Kč	124 583 Kč	21 000 000 Kč
X.07		3 500 000 Kč	113 750 Kč	17 500 000 Kč
XI.07		3 500 000 Kč	94 792 Kč	14 000 000 Kč
XII.07		3 500 000 Kč	75 833 Kč	10 500 000 Kč
I.08		3 500 000 Kč	56 875 Kč	7 000 000 Kč
II.08		3 500 000 Kč	37 917 Kč	3 500 000 Kč
III.08		3 500 000 Kč	18 958 Kč	0 Kč
Celkem	33 000 000 Kč	33 000 000 Kč	2 447 250 Kč	xxx

Graf č.19 – Splátkový plán úvěru.



Z grafu č.19 je patrný zlom ve splácení jistiny úvěru po prvních šesti měsících. Tento posun nám zajistí delší dobu využití zdrojů banky a lépe vykryje dobu než se nám objeví na účtu tržby za prodeje pozemků a rodinných domů. Tato situace se pozitivně projeví v cash-flow projektu.

Celkové zaplacené úroky z úvěru s celkovým limitem čerpání 33 mil.Kč a roční úrokovou sazbou 6,5% činí **2.447.250,-Kč** při navrženém postupu čerpání úvěrového limitu dle tabulky č.28.

Pokud budu srovnávat úsporu oproti původnímu návrhu, potom by to bylo pro původní úvěr ve výši 10 mil.Kč levnější o $(750.000 - 697.125) = 53.625,-Kč$.

Pokud bych ovšem počítal pro splátkový plán nového úvěru 33 mil.Kč původní roční úrokovou sazbou 7%, potom je úspora z rozsahu daleko vyšší. V tomto případě jde o úsporu na zaplacených úrocích z úvěru ve výši $(2.635.500 - 2.447.250) = 188.250,-Kč$.

5.4.4 Ovlivnění hospodářského výsledku

Tabulka č.29 –Hospodářský výsledek nového návrhu.

Hospodářský výsledek nového návrhu		
Položka	cena v Kč	Poznámka
Tržby za pozemky - MAXMONT	5 623 920 Kč	
Tržby za pozemky - individuál	11 427 060 Kč	
Tržby za domy typ "A"	17 064 222 Kč	(6 * 2.844.037,-)
Tržby za domy typ "B"	18 165 138 Kč	(6 * 3.027.523,-)
Tržby za pozemky k domům	7 612 260 Kč	(1445 * 5268)
Tržby celkem	59 892 600 Kč	
Nákup pozemků	5 639 100 Kč	
Náklady zasítování pozemků	11 200 000 Kč	
Náklady výstavby domů typ "A"	15 600 000 Kč	(6 * 2.600.000,-)
Náklady výstavby domů typ "B"	16 800 000 Kč	(6 * 2.800.000,-)
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K1"	10 653 500 Kč	
úrok z úvěru	2 447 250 Kč	
Příspěvek ke krytí fixních nákladů a tvorbě zisku "K2"	8 206 250 Kč	
Režijní náklady	1 000 000 Kč	
Hospodářský výsledek před zdaněním	7 206 250 Kč	

U položky nákladů na výstavbu rodinných domů vycházím z cen pro spolupracující firmu ve výši 2.600.000,-Kč za rodinný dům typu „A“ a 2.800.000,-Kč za rodinný dům typu „B“. Firma FP Real, s.r.o. zaplatí navíc oproti rozpočtu firmy MAXMONT, s.r.o. přibližně 150.000,-Kč za jeden dům. Tím se sníží rabat z jednoho domu z původních 400.000,-Kč na nových 250.000,-Kč, ale bez starostí s výstavbou. Firma FP Real, s.r.o. se postará jen o prodej nemovitosti včetně pozemku a celkově tímto získá marži za prodej domů oproti původnímu návrhu $12 * 250.000 = 3.000.000,-Kč$.

Stavební firma MAXMONT, s.r.o. také nepřijde zkrátka a podrží si svou ziskovost snížením nákladů na jednotku zvýšením rozsahu projektu. Stavební technika je již lokalizována v prostoru stavby a materiálové toky jsou již také dány. Zdvojnásobením materiálových položek navíc získá slevy na celkových dodávkách. Postaví a prodá rodinné domy z původního stavebního plánu a navíc získá zakázku dalších dvanácti rodinných domů s celkovou marží přibližně $12 * 200.000 = 2.400.000,-\text{Kč}$.

Nyní provedu srovnání původního nastavení a nového návrhu projektu z pohledu nejdůležitějších ukazatelů a to celkových tržeb, celkových nákladů a hospodářského výsledku před zdaněním.

Tabulka č.30 –Vliv změn na projekt.

Vliv změn na projekt			
Položka	původní	nový	změna
Tržby celkem	22 937 184 Kč	59 892 600 Kč	36 955 416 Kč
Náklady celkem	18 089 850 Kč	52 686 350 Kč	34 596 500 Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	4 847 334 Kč	7 206 250 Kč	2 358 916 Kč

Z tabulky č.30 je patrné, že změna developerského projektu dle návrhu přinese firmě nové zisky představující v hospodářském výsledku před zdaněním **2.358.916,-Kč**. Tato částka je vygenerována ze stejného původního vlastního vkladu firmy ve výši 7 mil.Kč.

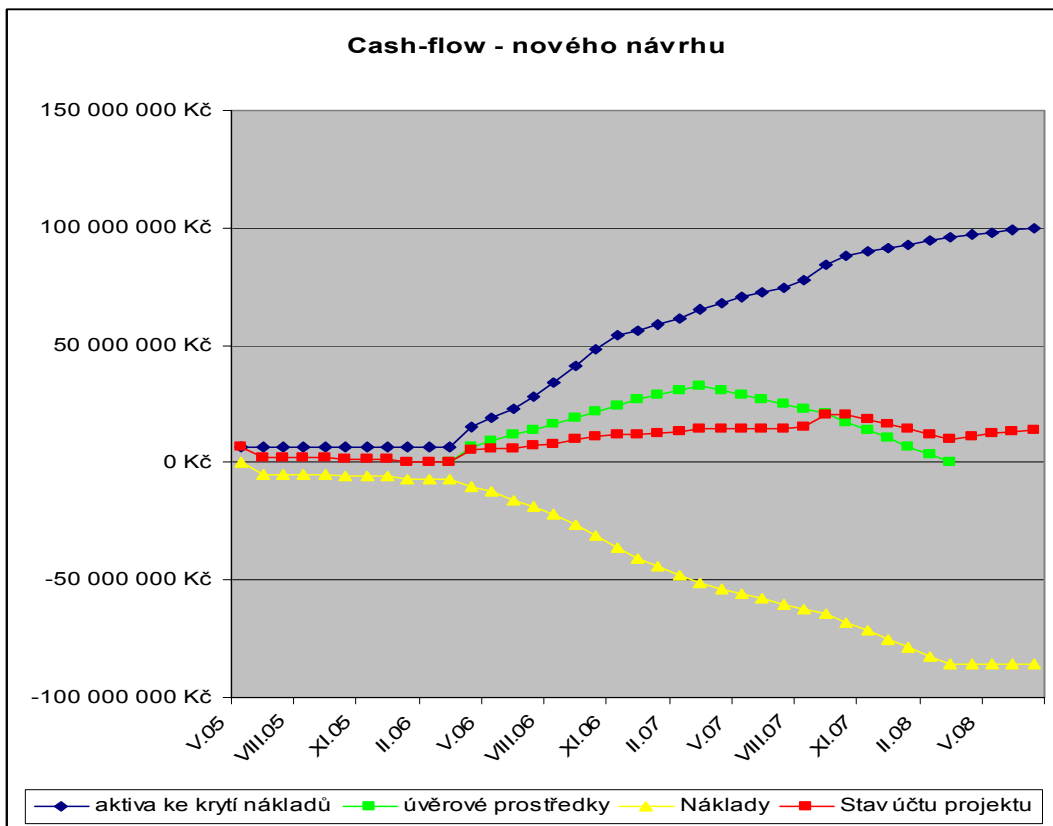
Prvotní náklady související s pozemky jsou hrazeny stejným způsobem jako ve stávajícím nastavení projektu, avšak druhá fáze výstavby rodinných domů již využívá tržeb z prodeje pozemků a výhod propojení s bankou v developerském projektu. Výhody pro klienty zde pro nás spočívají především ve zvýšení zájmu o projekt a tím urychlení celého procesu prodeje. Zkrácení doby prodeje se předpokládá dle statistik dřívějších projektů o 3 měsíce.

5.4.5 Ovlivnění cash-flow

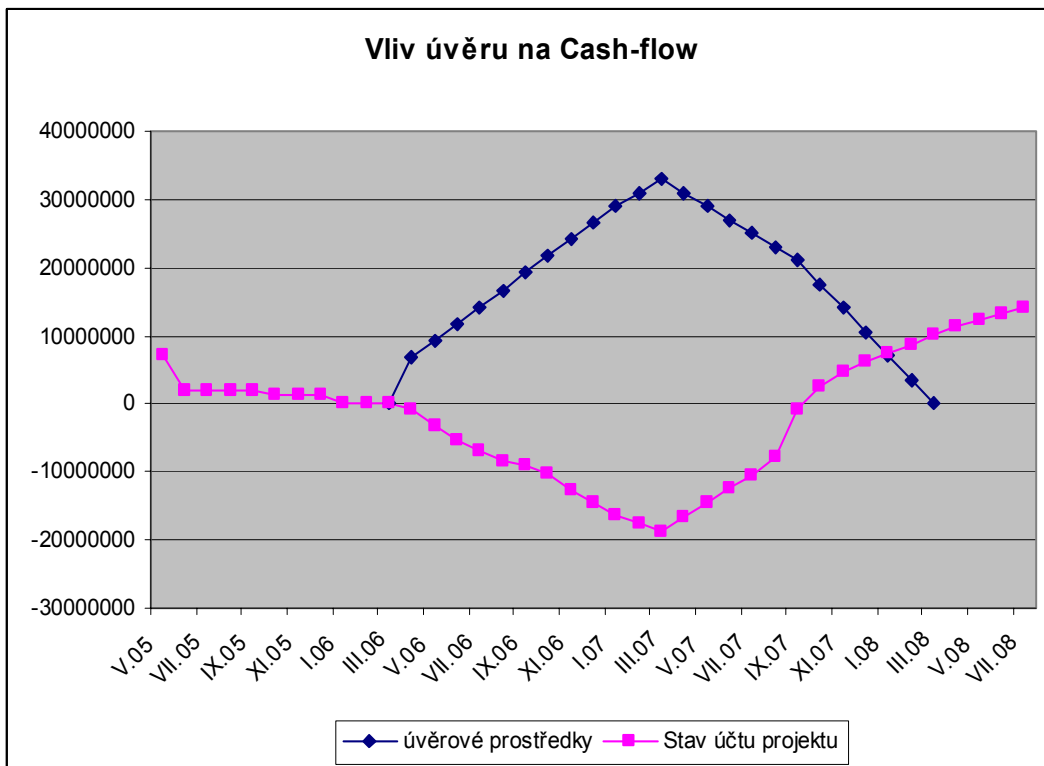
Tabulka č.31 – Cash-flow – nový návrh

CASH-FLOW - NOVÝ NÁVRH					
termín	Náklady	splátka úvěru	prodej pozemků a domů	Finanční toky	Stav účtu projektu
V.05					7 000 000 Kč
VI.05	-5 100 000 Kč			-5 100 000 Kč	1 900 000 Kč
X.05	-539 100 Kč			-539 100 Kč	1 360 900 Kč
I.06	-1 200 000 Kč			-1 200 000 Kč	160 900 Kč
IV.06	-3 500 000 Kč	0 Kč	5 623 920 Kč	5 623 920 Kč	5 784 820 Kč
V.06	-3 500 000 Kč	-36 292 Kč	353 100 Kč	316 808 Kč	6 101 628 Kč
VI.06	-3 500 000 Kč	-49 833 Kč	256 800 Kč	206 967 Kč	6 308 595 Kč
VII.06	-3 500 000 Kč	-63 375 Kč	1 990 826 Kč	927 451 Kč	7 236 046 Kč
VIII.06	-3 500 000 Kč	-76 917 Kč	2 119 266 Kč	1 042 349 Kč	8 278 395 Kč
IX.06	-4 500 000 Kč	-90 458 Kč	2 896 520 Kč	1 806 062 Kč	10 084 457 Kč
X.06	-4 500 000 Kč	-104 000 Kč	2 568 912 Kč	1 464 912 Kč	11 549 369 Kč
XI.06	-4 500 000 Kč	-117 542 Kč	1 236 587 Kč	119 045 Kč	11 668 414 Kč
XII.06	-4 500 000 Kč	-131 083 Kč	1 706 422 Kč	575 339 Kč	12 243 753 Kč
I.07	-3 500 000 Kč	-144 625 Kč	1 568 791 Kč	424 166 Kč	12 667 919 Kč
II.07	-3 500 000 Kč	-157 083 Kč	1 906 422 Kč	749 339 Kč	13 417 257 Kč
III.07	-3 347 250 Kč	-167 917 Kč	3 457 957 Kč	890 040 Kč	14 307 298 Kč
IV.07		-2 178 750 Kč	2 261 325 Kč	82 575 Kč	14 389 873 Kč
V.07		-2 167 917 Kč	2 432 014 Kč	264 097 Kč	14 653 970 Kč
VI.07		-2 157 083 Kč	2 235 620 Kč	78 537 Kč	14 732 507 Kč
VII.07		-2 146 250 Kč	1 832 627 Kč	-313 623 Kč	14 418 884 Kč
VIII.07		-2 135 417 Kč	3 041 729 Kč	906 312 Kč	15 325 196 Kč
IX.07		-2 124 583 Kč	6 935 900 Kč	4 811 317 Kč	20 136 513 Kč
X.07		-3 613 750 Kč	3 652 100 Kč	38 350 Kč	20 174 863 Kč
XI.07		-3 594 792 Kč	2 035 643 Kč	-1 559 149 Kč	18 615 714 Kč
XII.07		-3 575 833 Kč	1 532 042 Kč	-2 043 791 Kč	16 571 923 Kč
I.08		-3 556 875 Kč	1 360 523 Kč	-2 196 352 Kč	14 375 571 Kč
II.08		-3 537 917 Kč	1 430 656 Kč	-2 107 261 Kč	12 268 310 Kč
III.08		-3 518 958 Kč	1 430 656 Kč	-2 088 302 Kč	10 180 008 Kč
IV.08		0 Kč	1 202 508 Kč	1 202 508 Kč	11 382 516 Kč
V.08			1 056 032 Kč	1 056 032 Kč	12 438 548 Kč
VI.08			861 400 Kč	861 400 Kč	13 299 948 Kč
VII.08			906 302 Kč	906 302 Kč	14 206 250 Kč
Celkem	-52 686 350 Kč	-35 447 250 Kč	59 892 600 Kč	7 206 250 Kč	14 206 250 Kč

Graf č.20 – Cash-flow – nový návrh



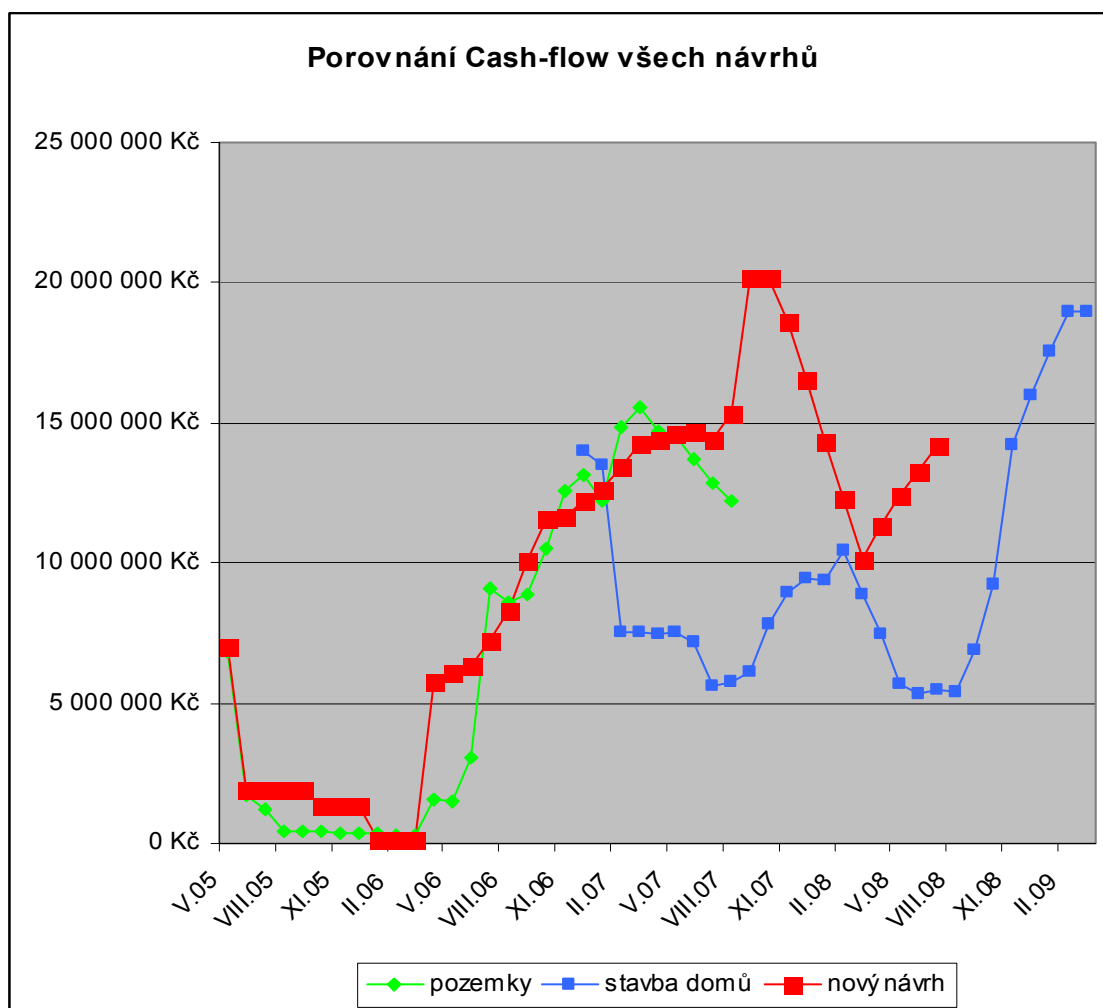
Graf č.21 – Vliv úvěru na Cash-flow.



V grafu č.20 znázorňuje červená křivka stav účtu projektu. Křivka je v celé délce časové osy nad nulovou linií, v první části pouhých 160.900,-Kč. Z grafu č.21 můžeme odečíst dobu, od které je projekt ziskový včetně započtení dluhu vůči bance. Prvotní investice na nákup pozemku je v květnu 2005 a přechod do výnosových čísel je v lednu 2008, což představuje celkem 2 roky a 7 měsíců. Celkem tedy nový návrh projektu potřebuje 31 měsíců aby začal přinášet zisk. Původní nastavení má dvě fáze a tudíž i dvě hodnoty pro uvedený bod zvratu. Aby bylo možno tyto dvě varianty posoudit musím sečíst dle data prvotní investice z fáze přípravy stavebních pozemků a bod zvratu u výstavby domů. Potom je zapotřebí celkem 41 měsíců na přechod do výnosových čísel.

Nový návrh je z hlediska cash-flow výhodnější, protože **zkracuje dobu potřebnou** pro přechod do výnosové fáze projektu **o 10 měsíců**, což je dobře vidět v grafu č.22.

Graf č.22 – Porovnání cash-flow jednotlivých projektů



6 ZÁVĚR

V diplomové práci jsem provedl analýzu developerského projektu firmy FP Real, s.r.o. Jde o vytvoření 36-ti stavebních pozemků a následné výstavby 13-ti rodinných domů v obci Sokolnice u Brna. Stavební pozemky vytváří z původních pozemků firma **FP Real, s.r.o.** a výstavbu rodinných domů provádí firma **MAXMONT, s.r.o.**

Vyhodnocení projektu jsem provedl ve třech základních částech. V první části jsem zpracoval data týkající se projektu zasíťování a prodeje stavebních pozemků prováděné firmou FP Real, s.r.o. Zde jsem dospěl ke dvěma zásadním údajům. Hospodářský výsledek před zdaněním je v této části projektu ve výši **4.847.334,-Kč**. Druhým podstatným údajem je doba od prvotní investice do projektu po jeho přechod do výnosových čísel včetně započtení dluhu vůči bance. Tato doba je zde **26 měsíců**.

Ve druhé části jsem provedl analýza dat výstavby 13-ti rodinných domů od firmy MAXMONT,s.r.o. Zde jsem dospěl k následujícím údajům. Hospodářský výsledek před zdaněním je ve druhé části projektu ve výši **4.991.530,-Kč** a doba od prvotní investice do projektu po jeho přechod do výnosových čísel včetně započtení dluhu vůči bance je zde **22 měsíců**.

Ve třetí části jsem vytvořil vlastní návrh řešení celého projektu spočívající v základě na rozdělení stavebních parcel na tři základní části. 12 stavebních parcel by zůstalo v prodeji stavební firmě MAXMONT, jako dosud. 12 dalších by si nechala firma FP Real, s.r.o. a na nich by si nechala postavit od firmy MAXMONT, s.r.o. 12 rodinných domů a ty by pomocí své prodejní sítě prodala. Posledních 12 stavebních parcel, ovšem s vyšší cenou o 10%, by zůstalo na prodej klientům na individuální výstavbu.

Navržené změny se projeví zásadně v obou sledovaných hlavních ukazatelích. Hospodářský výsledek před zdaněním se zvýší o **2.358.916,-Kč** a doba potřebná na realizaci obou částí projektu se zkrátí o 10 měsíců. Z toho je zkrácení o 6 měsíců dosaženo spoluprací obou firem a právě dřívějším započtením druhé fáze projektu. Zbylé zkrácení o 4 měsíce je dosaženo lepšími podmínkami od banky pro klienty kupující nemovitost s využitím hypotečního úvěru.

7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1.] BARTOŠEK K., FELSBERGOVÁ D., JAROŠ P.. Bankovníctví v České republice. -- 3., přeprac. vyd. -- Praha : Bankovní institut, 1998, (srpen). -- 353 s. : il. ; 30 cm. -- Tabulky -- Obsahuje bibliografii -- ISBN 80-902243-9-3
- [2.] LÉR L. -- Regulace činnosti bank. -- 1. vyd. -- Praha : Bankovní institut, 1997. -- 157 s. ; 30 cm. -- Vydáno v rámci programu Evropské unie Phare "Dálkové studium". -- Tabulky -- Obsahuje bibliografii -- ISBN 80-7265-015-7
- [3.] Development news : pro developery, investory, stavební firmy a architekty. -- Praha : Wagner Press s.r.o., 1999 -- ISSN 1212-348x
- [4.] HANÁK M. -- Anglicko-český slovník architektonický a stavební. -- 1. vyd. -- Plzeň : Fraus, 1998. -- 548 stran
- [5.] DOLEŽAL J., MAREČEK J., VOBORIL O. -- Stavební zákon v teorii a praxi : [úplné znění zákona s komentářem, souvisící a prováděcí předpisy] -- Praha : Linde, 1994 ; (Příbram : PB tisk). -- 582 s. ; 20 cm. -- ISBN 80-85647-31-1
- [6.] POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů, 2.vyd., Praha, Ekopress 1999, ISBN 80-86119-11-4
- [7.] KALABIS, Z.: Bankovní služby v praxi, 1.vyd., 148 s.,Brno, Computer Press 2005 ISBN 80-251-0882-1
- [8.] KALINOVÁ, M., KOTOUČOVÁ,J., KRÍŽ, R., SPIRIT, M., ŠVARC,Z. Právní základy finančních služeb,1. vyd. Praha, Bankovní institut VŠ, 2002, ISBN 80-7265-051-3
- [9.] REVENDA, Z, MANDEL, M, KODERA, J, MUSÍLEK, P, DVOŘÁK, P, BOUDA, J.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, 4.vyd., praha, Management Press 2005 ISBN 80-7261-132-1

8 SEZNAMY

8.1 Seznam tabulek

Tabulka č.1 – Aktuální ceny nemovitostí ve vybraných regionech.

Tabulka č.2 – Ceny jednotlivých domů v členění ceny za pozemek a stavbu.

Tabulka č.3 – Ceny typových domů.

Tabulka č.4 - Rozpočet obce Sokolnice související s prodejem pozemků.

Tabulka č.5 – Členění stavebních pozemků.

Tabulka č.6 - Nákladové kalkulace pozemků.

Tabulka č.7 - Souhrn nákladových kalkulací pozemků.

Tabulka č.8 – Hospodářský výsledek projektu FP Real.

Tabulka č.9 – Splátkový plán úvěru.

Tabulka č.10 Prvotní kalkulace úroků z úvěru.

Tabulka č.11 Cash-flow – stavební pozemky

Tabulka č.12 – Termíny výstavby.

Tabulka č.13 – Ceny typových domů bez DPH.

Tabulka č.14 – Ceny domů a pozemků bez DPH.

Tabulka č.15 –Platby za rezervace bez DPH.

Tabulka č.16 – Kalkulace nákladů výstavby domů.

Tabulka č.17 – Splátkový plán úvěru na stavbu rodinných domů.

Tabulka č.18 – Hospodářský výsledek MAXMONT, s.r.o.

Tabulka č.19 – Ukazatel „K1“ dle objektů

Tabulka č.20 – Ukazatel „K1“ dle objektů

Tabulka č.21 – Cash-flow – výstavby domů

Tabulka č.22 – Nová struktura výstavby.

Tabulka č.23 – Zvýhodnění hypoték.

Tabulka č.24 – stupně rozestavenosti.

Tabulka č.25 – popis prací hotových v uzlovém bodu.

Tabulka č.26 – Členění pozemků dle typu výstavby.

Tabulka č.27 – Kalkulace nákladů a zdrojů.

Tabulka č.28 – Splátkový plán úvěru.

Tabulka č.29 –Hospodářský výsledek nového návrhu.

Tabulka č.30 –Vliv změn na projekt.

Tabulka č.31 – Cash-flow – nový návrh

8.2 Seznam grafů

Graf č1. – Členění plochy pozemků dle rozlohy.

Graf č2. – Členění dle počtu pozemků.

Graf č.3 - Souhrn nákladových kalkulací pozemků.

Graf č.4 – Stav úvěrového účtu.

Graf č.5 – Úroky z úvěru.

Graf č.6 – Cash-flow – stavební pozemky

Graf č.7 – Cash-flow – vliv úvěru.

Graf č.8 – Fáze prodeje domů.

Graf č.9 – Členění nákladů.

Graf č.10 – Stav úvěrového účtu

Graf č.11 – Úroky z úvěru

Graf č.12 – Příspěvek ke krytí“K1“

Graf č.13 – Cash-flow výstavby domů.

Graf č.14 – Cash-flow vliv úvěru.

Graf č.15 – Nová struktura výstavby.

Graf č.16 – Členění pozemků dle typu výstavby.

Graf č.17 – Původní časový plán projektu.

Graf č.18 – Nový časový plán projektu.

Graf č.19 – Splátkový plán úvěru.

Graf č.20 – Cash-flow – nový návrh

Graf č.21 – Vliv úvěru na Cash-flow.

Graf č.22 – Porovnání cash-flow jednotlivých projektů

8.3 Seznam snímků

Snímek č.1 – Vizuál projektu Sokolnice.

Snímek č.2 – Letecký pohled.

Snímek č.3 – Umístění rodinných domů.

Snímek č.4 – Vizualizace bloku čtyř domů.

Snímek č.5 – Domy stavěné firmou MAXMONT, s.r.o.

Snímek č.6 – Vizuál projektu Židlochovice.

8.4 Seznam schémat

Schéma č.1 – Vazby v developerském projektu.

Schéma č.2 – Vazby v řešeném projektu.

9 PŘÍLOHY

Příloha č.1 – Standardní vybavení rodinných domů.

- Základy - betonové + betonová podkladní deska
- Izolace proti vodě - živičné pásy.
- Zdivo - keramické tvárnice a příčkovky.
- Strop - železobetonová monolitická deska.
- Střecha - smrkové řezivo, betonová taška KM BETA, venkovní palubkové podhledy.
- Klempířské prvky a vnější parapety - pozink. bez nátěru.
- Podhledy v podkroví- sádkokarton + tepelná izolace 220mm, střešní okna Roto s hliníkovým lemováním. Roto GZL 78 x 140(cm) – 5ks, GZL 78 x 98(cm) – 2ks.
- Okna - plast, 5 komorový profil, parapet plastový, barva bílá, skla u = 1,1 Vchodové dveře – plastové, plné, barva bílá.
- Vnitřní omítky - štukové bez malby a nátěru, koupelna a WC hrubé (pod obklady).
- Vnější omítky- zateplení 100mm, struktura (rillenputz 710), akryl. nátěr, soklová omítky.
- Schodiště - železobetonový monolit bez zábradlí, povrchové úpravy a nášlapné vrstvy
- Potěry – anhydrit bez podlahových krytin.
- Rozvody vody a kanalizace – plast, zakončení zátkou.
- Topení - rozvody měděné, kotel na zemní plyn BAXI, tělesa desková RADIK.

- Elektro – rozvody v provedení CU, přístroje v provedení ABB Classic B2, osvětlení provedení objímka a žárovka (bez svítidel). Vaření elektro. Pokoje v podkroví -vývod pro zásuvku TV 3x a telefon 2x. Obývací pokoj vývod pro zásuvku TV, telefon a termostat. Hromosvod FeZn se skrytými svody.
- Vnější vybavení-pás zámkové dlažby před vchodem šíře min. 60cm, okapníkový chodník kolem celého domu šíře 60cm. V ceně domu nejsou terénní úpravy a oplocení domu a vytýčení pozemku.
- Rodinný dům s garáží bude mít mezi garáží a chodbou v přízemí stěnu z plynosilikátu. Garáž bude provedena bez zateplení, vytápění a „podhledu“. Potěr v garáži bude betonový bez povrchové úpravy. Garážová vrata budou bílá, zateplená, sekční, bez pohonu. Do garáže bude přístup po dvou pruzích zámkové dlažby šířky 60cm.

Práce, které nebudou na rodinném domu prováděny, tyto práce si zajistí budoucí kupující sám na vlastní náklady po převzetí domu:

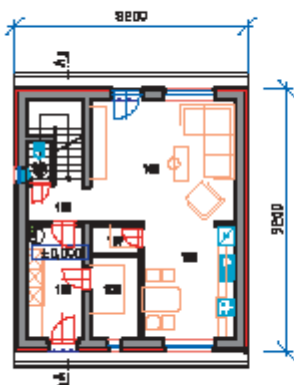
- Keramické obklady a dlažby, štukové omítky na stěně, kde budou keramické obklady.
- Dodávka a montáž zařizovacích předmětů a sanitární techniky, přízdívky a obezdívky zařizovacích předmětů.
- Malířské a natěračské práce.
- Zábradlí a madlo schodiště, nášlapné (pohledové) vrstvy schodiště.
- Podlahové krytiny a úpravy potěrů.
- Interiérové dveře a zárubně.
- Kuchyňská linka.
- Okno v půdním prostoru a podlaha v půdním prostoru a schůdky do půdního prostoru.

Údaje převzaty z nabídky na stránkách <http://www.domysokolnice.cz/standard.html>

10.4.2008 v 19:00 hodin

Příloha č.2 - Dokumentace typového domu „A“.

PŮDORYS 1.NP ±0,000



PŮDORYS 2.NP +2,750



LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.NP :

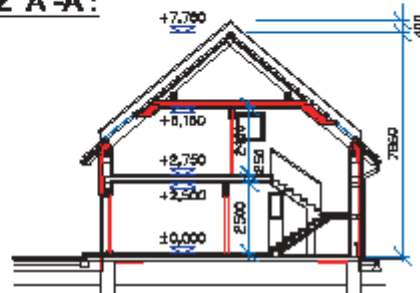
Číslo místnosti	Název místnosti	Podlahová plocha [m ²]	Podlaha	Podhled
101	Základní	8,00	ANHYDRIT	STUŽ. CEJSTKA
102	ŠKOLNA	8,00	ANHYDRIT	STUŽ. CEJSTKA
103	CHODBA	3,00	ANHYDRIT	STUŽ. CEJSTKA
104	WC	1,50	ANHYDRIT	HELMANĚ ČIŠTĚNA
105	OBÝVACÍ PROSTOR	38,00	ANHYDRIT	STUŽ. CEJSTKA
106	KUCHYŇ S JÍDELNÍ	13,00	ANHYDRIT	STUŽ. CEJSTKA
107	SPALOVNA	12,70	ANHYDRIT	STUŽ. CEJSTKA

LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2.NP :

Číslo místnosti	Název místnosti	Podlahová plocha [m ²]	Podlaha	Podhled
201	SPALOVNA	6,00	BITUM	ŠROUK. CEJSTKA
202	CHODBA	4,00	ANHYDRIT	ŠROUK. CEJSTKA
203	LOŽNICE	14,50	ANHYDRIT	ŠROUK. CEJSTKA
204	LOŽNICE	17,50	ANHYDRIT	ŠROUK. CEJSTKA
205	PRACOVNA	10,50	ANHYDRIT	ŠROUK. CEJSTKA
206	KOUPELNA	6,50	ANHYDRIT	ŠROUK. CEJSTKA

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	: 78,44 m ²
OBÝVACÍ PLOCHA	: 78, 00 m ²
PLOCHA PŘÍSLUŠENSTVÍ	: 30, 00 m ²
UŽITÁ PLOCHA	: 114, 00 m ²

REZ A-A :



ULIČNÍ POHLED :

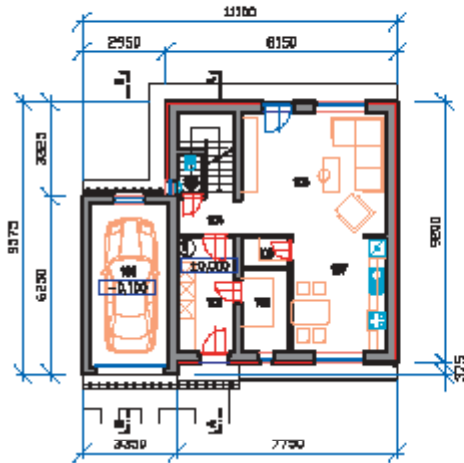


ZAHRADNÍ POHLED :

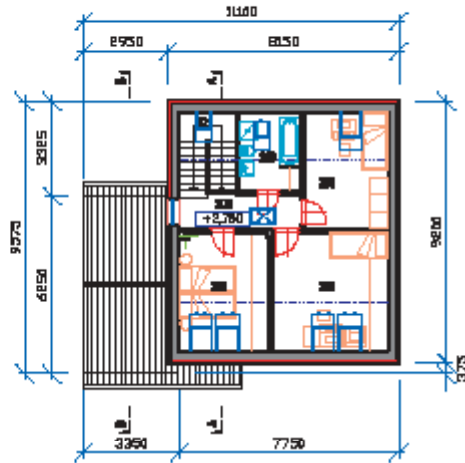


Příloha č.3 - Dokumentace typového domu „B“.

PŮDORYS 1.NP ±0,000



PŮDORYS 2.NP +2,750



LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.NP :

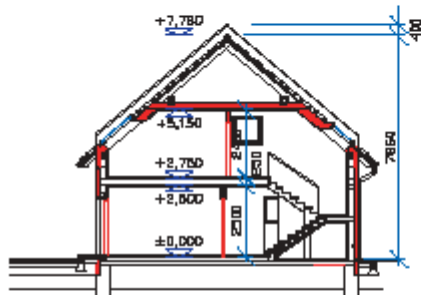
Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha (m ²)	Podlaha	Pokrytí
011	ZDRAVÍ	8,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
012	LOUŽ	6,48	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
013	LOUŽ	14,98	BETON	EPDM ČERNÁ
014	CHODBA	3,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
015	WC	1,88	ANHYDIT	HLUBŠÍ ČERNÁ
016	ODPOČÍVACÍ POKOJ	21,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
017	KLADENÝ ŽALUZIE	13,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
018	TERASA	1,78	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ

LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2.NP :

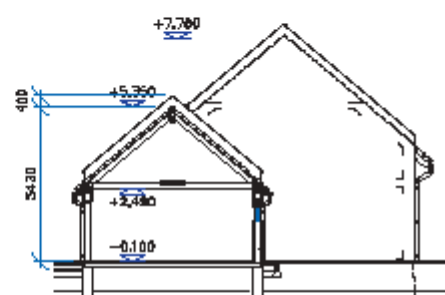
Číslo místnosti	Název místnosti	Plocha (m ²)	Podlaha	Pokrytí
201	ZDRAVÍ	8,88	BETON	EPDM ČERNÁ
202	CHODBA	6,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
203	LOUŽ	12,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
204	LOUŽ	17,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
205	PRACOVNA	15,88	ANHYDIT	EPDM ČERNÁ
206	KOUPELNA	4,88	ANHYDIT	HLUBŠÍ ČERNÁ

ZASTAVĚNÁ PLOCHA : 80,82 m²
 OBYTNÁ PLOCHA : 78,00 m²
 PLOCHA PŘÍSLUŠENSTVÍ : 81,80 m²
 UŽITNÁ PLOCHA : 128,00 m²

REZ A-A :



REZ B-B :



ULIČNÍ POHLED :

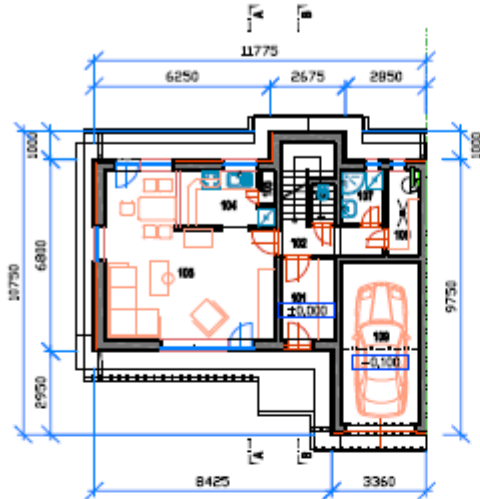


ZAHRADNÍ POHLED :



Příloha č.4 - Dokumentace typového domu „C“.

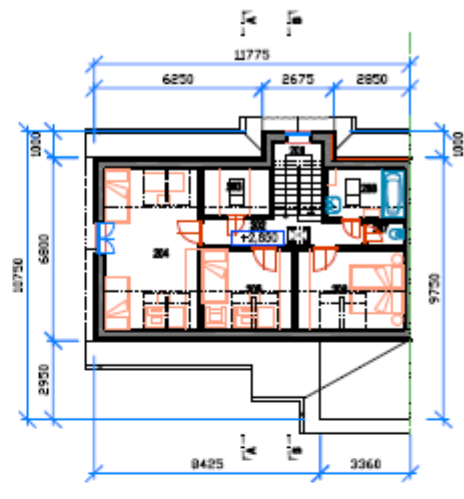
PŮDORYS 1.NP ±0,000



LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1.NP :

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV	PLOCHA (m ²)	PODLAŽNÍ	POKRYTÍ
101	ZÁKLADY	0,28	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
102	CHODBA	3,36	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
103	SPĚ	0,27	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
104	KUCHĚ	6,27	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
105	OBYTNÝ PROSTOR	28,88	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
106	WC	1,12	ANHYDRIT	HRUBÁ OMÍTKA
107	KOUPELNA	3,21	ANHYDRIT	HRUBÁ OMÍTKA
108	TOALETNÍ MÍSTNOST	3,38	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
109	GARŽ	15,11	BEZOP	ŠTUK. OMÍTKA

PŮDORYS 2.NP +2,850

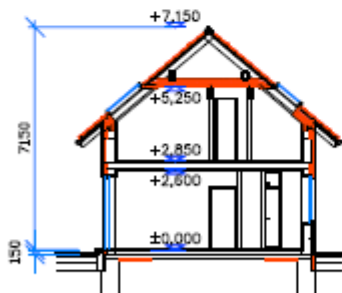


LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2.NP :

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV	PLOCHA (m ²)	PODLAŽNÍ	POKRYTÍ
201	SCHODIŠTĚ	6,16	BEZOP	ŠTUK. OMÍTKA
202	CHODBA	5,88	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
203	ŠKŮPA	4,88	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
204	PODOJ	21,20	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
205	PODOJ	10,13	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
206	PODOJ	12,20	ANHYDRIT	ŠTUK. OMÍTKA
207	WC	1,28	ANHYDRIT	HRUBÁ OMÍTKA
208	KOUPELNA	6,21	ANHYDRIT	HRUBÁ OMÍTKA

ZASTAVĚNÁ PLOCHA : 92,73 m²
 OBYTNÁ PLOCHA : 72,00 m²
 PLOCHA PŘEBLIŽNOSTI : 80,80 m²
 UŽITNÁ PLOCHA : 132,80 m²

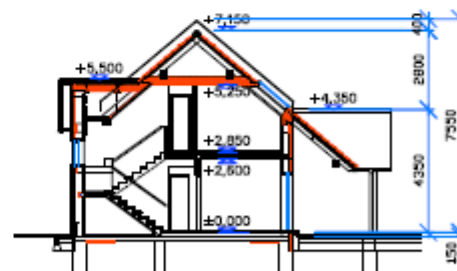
ŘEZ A - A :



ULIČNÍ POHLED :



ŘEZ B - B :



ZAHRADNÍ POHLED :



PDF vytvořeno zkušební verzí pdfFactory Pro www.fineprint.cz

Příloha č.5 - Majitelé pozemků k 10.4.2008.

Objekt	parcela	List vlastnictví	rozloha v m2			Vlastník	Zástava
			pozemek	dům	Celkem		
SO 01	1749/31	1908	343	0	343	Michal Klůčik, Lucie Lindušková	ano
SO 02	1749/32, 1749/53	1902	243	98	341	Miroslav Šipka	ano
SO 03	1749/33, 1749/54	1883	242	98	340	Petr a Martina Kučerovi	ano
SO 04	1749/34, 1749/69	1881	243	95	338	ULRICH pozemní stavitelství, s.r.o.	ano
SO 05	1749/35, 1749/70	1881	240	97	337	ULRICH pozemní stavitelství, s.r.o.	ano
SO 06	1749/36, 1749/66	1879	248	88	336	MAXMONT s.r.o.	ne
SO 07	1749/24, 1749/72	1870	433	90	523	Stanislav A Eva Kaspříkovi	ano
SO 08	1749/38, 1749/65	1879	251	74	325	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 09	1749/29, 1749/63,64	1879	282	92	374	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 10	1749/39, 1749/61,62	1879	199	74	273	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 11	1749/25, 1749/60	1879	339	92	431	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 13	1749/26, 1749/51	1879	357	73	430	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 14	1749/30, 1749/50,58	1879	262	92	354	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 15	1749/40, 1749/49,57	1879	184	74	258	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 16	1749/27, 1749/48	1879	316	91	407	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 18	1749/28, 1749/47	1879	330	73	403	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 19	1749/37, 1749/46,56	1879	241	92	333	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 20	1749/41, 1749/45,55	1879	170	73	243	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 21	1749/1, 1749/44	1879	359	90	449	MAXMONT s.r.o.	ano
SO 22	1749/7, 1749/52	1898	691	181	872	Štěpánka Sadílková	ano

SO 23	1749/15	1897	612	0	612	Jana Wagnerová	ne
SO 24	1749/12	1938	640	0	640	PTD CZ, s.r.o.	ne
SO 25	1749/9	1903	706	0	706	Pavel Jonák	ne
SO 26	1749/13, 1749/73	1890	499	129	628	Oldřich a Simona Sedláčkovi	ano
SO 27	1749/22	1877	542	0	542	Stanislav a Renáta Mrkvicovi	ano
SO 28	1749/21, 1749/59	1879	429	113	542	Filip a Petra Matuškoví	ano
SO 29	1749/20	1874	543	0	543	Martin Košík, Miroslava Hrabošová	ano
SO 30	1749/19	1224	543	0	543	Karel a Jitka Pokorní	ne
SO 31	1749/18	1871	544	0	544	Luděk Benada	ne
SO 32	1749/23	1871	538	0	538	Luděk Benada	ne
SO 33	1749/10	1919	695	0	695	Václav Beran, Michaela Haluzová	ano
SO 34	1749/14, 1749/68	1892	478	140	618	Milan Šrámek	ano
SO 35	1749/8	1895	793	0	793	Radomír a Martina Odstrčilovi	ano
SO 36	1749/11, 1749/71	1872	565	112	677	Jindřich Tesař	ano
SO 37	1749/17, 1749/67	1882	440	120	560	Roman Peška, Beáta Skerlová	ano
SO 38	1749/16, 1749/43	1894	422	143	565	Petr a Jana Häuslerovi	ano
Komunikace	1749/6	1825	3523	0	3523	FP real s.r.o.	ne
Celkem			18485	2494	20979		
zeleň u komunikace	1749/3	1	3432	0	3432	Obec Sokolnice	ne

Údaje převzaty veřejných stránek katastrálního úřadu Brno-venkov.

Příloha č.6 – Aktuální ceny nemovitostí.

Aktuální ceny nemovitostí		Lidové noviny 11.3.2008 - díl: Bydlení			
Místo	Domy	Pozemky	Byty	Tržní nájem	Regul.nájem
Benešov	26759	1136	1779000	112	29
Beroun	22821	1607	2116000	126	29
Blansko	24700	621	1483000	94	26
Brno	40353	2310	2212000	117	41
Bruntál	18134	384	898000	67	18
Břeclav	28228	945	1034000	73	26
Česká Lípa	20816	671	801000	68	21
České Budějovice	26885	1140	1481000	100	31
Český Krumlov	23644	723	1077000	78	25
Děčín	25189	490	803000	59	20
Domažlice	26195	464	937000	70	24
Frýdek-Místek	19947	708	1292000	119	26
Havlíčkův Brod	24208	638	1335000	89	25
Hodonín	28920	692	1208000	81	26
Hradec Králové	31166	1324	2052000	108	38
Cheb	16131	729	948000	72	23
Chomutov	17470	550	575000	52	18
Chrudim	22501	725	1533000	99	25
Jablonec nad Nisou	18364	781	1414000	93	23
Jeseník	26980	412	773000	60	25
Jičín	17557	627	1708000	107	25
Jihlava	24553	833	1598000	92	31
Jindřichův Hradec	24448	879	895000	66	26
Karlovy Vary	39015	1318	1614000	103	33
Karviná	20030	476	1285000	97	23
Kladno	29341	1722	2062000	133	35
Klatovy	22358	685	1154000	80	24
Kolín	29140	1254	1673000	109	29
Kroměříž	25168	853	1419000	94	27
Kutná Hora	22303	975	1749000	109	28
Liberec	28352	1298	1722000	91	30
Litoměřice	23600	783	1160000	77	18
Louny	21573	515	950000	75	18
Mělník	27589	894	1596000	104	30
Mladá Boleslav	30969	1689	1987000	131	29
Most	22895	654	554000	50	18
Náchod	24985	539	1071000	74	25
Nový Jičín	17288	443	1167000	82	20
Nymburk	25977	1032	1664000	106	30
Olomouc	29260	1114	1895000	89	39
Opava	19185	374	1424000	91	26
Ostrava	16579	1086	1429000	124	29
Pardubice	31740	1598	1857000	100	28
Pelhřimov	23214	391	1250000	85	25

Písek	26524	967	1172000	80	25
Plzeň	26509	1171	1873000	105	39
Praha	43685	3601	3282000	153	58
Prachatice	22003	328	709000	56	25
Prostějov	23958	1167	1419000	92	25
Přerov	19156	605	1380000	89	25
Příbram	22575	987	1385000	104	28
Rakovník	26526	972	1594000	104	29
Rokycany	22332	628	1354000	90	24
Rychnov nad Kněžnou	23953	438	1285000	87	25
Semily	21618	572	709000	57	18
Sokolov	17759	652	880000	65	24
Strakonice	23025	786	1409000	92	26
Svitavy	21588	783	1096000	76	25
Šumperk	17554	531	1135000	79	24
Tábor	28139	1128	1298000	79	26
Tachov	16883	511	993000	71	24
Teplice	20825	653	466000	59	21
Trutnov	24550	671	1202000	82	25
Třebíč	23456	468	1166000	81	25
Uherské Hradiště	27579	996	1626000	98	28
Ústí nad Labem	15615	755	809000	78	20
Ústí nad Orlicí	17863	334	965000	71	25
Vsetín	17649	462	1340000	95	26
Vyškov	19007	447	1512000	94	26
Zlín	19498	1324	1763000	108	34
Znojmo	28910	684	1296000	85	26
Žďár nad Sázavou	23770	508	1325000	89	26