



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA STAVEBNÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ  
ZAKÁZKY**

THE POSSIBILITIES OF FINANCING THE CONSTRUCTION CONTRACT

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

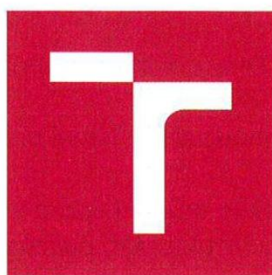
**MATĚJ KULÍK**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ, Ph.D.**

**BRNO 2018**




## VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení


### ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Matěj Kulík
Název	Možnosti financování stavební zakázky
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

V Brně dne 30. 11. 2017

  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,  
MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

Fotr J., Souček I.: Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada publishing a.s., Praha 2011, ISBN 978-80-247-3293-0

Korytářová, J.: Ekonomika investic, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

Boháčková, I., Hrabánková, M.: Strukturální politika Evropské unie. C.H.Beck, Praha 2009, ISBN 978-80-7400-111-6

Vilamová, Š.: Čerpáme finanční zdroje Evropské unie. 1.vydání, Grada Publising, a.s., Praha 2005, ISBN 80-247-1194-X

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Cílem práce je charakterizovat možné způsoby financování stavební zakázky z pohledu investora.

1. Investiční rozhodování.
2. Zdroje financování investic.
3. Dotační politika státu.
4. Charakteristika konkrétního investičního projektu.
5. Návrh možných způsobů financování stavební investice.

Požadovaným výstupem je zpracování analýzy konkrétní realizované investice a návrh možných způsobů financování.

## **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

*Kocourková*

---

Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Cílem bakalářské práce je navrhnout možnosti financování developerského projektu a porovnat jejich optimálnost z pohledu developera. V teoretické části práce jsou popsány všeobecné informace ohledně rozdělení stavebních zakázek, procesu realizace stavby, developerské činnosti, účastnících stavby a možnostech financování. V praktické části je popsán proces realizace a financování developerského projektu výstavby bytového domu v Humpolci. Rozebírá se zde dispozice budovy, návrh a vyhodnocení indikativních nabídek a následný prodej bytových jednotek dle prodejního plánu.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Developerský projekt, developer, soukromá stavební zakázka, možnosti financování, investiční úvěr, prodej a předprodej bytových jednotek.

## **ABSTRACT**

The topic of the bachelor thesis is to propose possibilities of financing the development project and to compare their optimality from the point of view of the developer. The theoretical part of the thesis describes general information on the division of building orders, the process of realization of the construction, the development activity, the participants in the construction and the possibilities of financing. The practical part describes the process of realization and financing of the development project of the apartment building in Humpolec. It discusses the layout of the building, the design and evaluation of indicative offers and the subsequent sale of housing units according to the sales plan.

## **KEYWORDS**

Developer project, developer, private construction contract, possibilities of financing, investment loan, sale and resale of housing units.

## Bibliografická citace VŠKP

Matěj Kulík *Možnosti financování stavební zakázky*. Brno, 2018. 62 s. Bakalářská práce, 12 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ, Ph.D.

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně, a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2018

---

**Matěj Kulík**  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Gabriele Kocourkové, Ph.D. za její čas, vstřícnost a ochotu, kterou mi v průběhu psaní bakalářské práce poskytovala. Rovněž bych chtěl poděkovat panu Michalu Dvořákovi za poskytnutí materiálů a informací pro zpracování praktické části. V poslední řadě bych rád poděkoval svým spolužákům za výbornou kolektivní práci po celou dobu našeho studia.

# Obsah

1.	ÚVOD.....	11
2.	STAVEBNÍ ZAKÁZKA.....	12
2.1	Rozdělení stavebních zakázek.....	12
2.1.1	Soukromá stavební zakázka.....	12
2.1.1.1	Developerský projekt .....	12
2.1.1.2	Developer.....	13
2.1.2	Veřejná stavební zakázka .....	13
2.2	Proces výstavby developerského projektu .....	15
2.2.1	Předakviziční a akviziční fáze .....	15
2.2.2	Předinvestiční fáze .....	16
2.2.3	Investiční fáze .....	16
2.2.4	Provozní fáze .....	16
2.2.5	Ukončení provozu a likvidace .....	17
3.	DRUHY FINANCOVÁNÍ PROJEKTU .....	18
3.1	Možnosti financování stavebního projektu .....	19
3.1.1	Interní zdroje financování.....	19
3.1.1.1	Nerozdělený zisk.....	19
3.1.1.2	Odpisy.....	19
3.1.1.3	Rezervy.....	21
3.1.2	Externí zdroje financování.....	21
3.1.3	Úvěry .....	21
3.1.4	Investiční úvěry.....	22
3.1.5	Hypoteční úvěry.....	23
3.1.6	Leasing .....	24
3.1.3	Dotace.....	25
3.1.3.1	Národní fondy .....	25
3.1.3.2	Fondy Evropské unie.....	27
4.	ÚČASTNÍCI NA STAVEBNÍM TRHU.....	29
4.1	Hlavní účastníci stavební výstavby.....	29

4.1.1	Investor (developer) .....	30
4.1.2	Dodavatel.....	30
4.1.4	Projektant.....	30
4.2	Vedlejší účastníci stavební výstavby .....	30
4.2.1	Stavební úřad .....	30
4.2.2	Banky.....	31
4.2.3	Pojišťovny.....	31
4.2.4	Soused.....	31
4.2.5	Majitelé a správci inženýrských sítí .....	31
5.	<b>PŘÍPADOVÁ STUDIE - DEVELOPRESKÝ PROJEKT .....</b>	<b>32</b>
5.1	Základní informace o projektu .....	32
5.1.1	Developer.....	32
5.1.1	Základní informace o lokalitě .....	32
5.1.2	Občanská vybavenost .....	33
5.1.3	Charakteristika objektu.....	33
5.1.4	Dispoziční řešení.....	34
5.2	Předakviziční a akviziční fáze projektu .....	36
5.3	Předinvestiční fáze.....	37
5.4	Celkové předpokládané náklady projektu .....	38
5.5	Celkové předpokládané výnosy projektu .....	39
5.6	Způsoby financování projektu.....	39
5.6.1	Vlastní zdroje .....	40
5.6.2	Předprodej.....	40
5.6.3	Cizí zdroje.....	41
5.6.3.1	Indikativní nabídka financování od Československé obchodní banky, a.s. ....	43
5.6.3.2	Indikativní nabídka financování od České spořitelny, a.s. ....	44
5.6.3.3	Srovnání indikativních nabídek .....	45
5.7	Prodej a předprodej bytových jednotek .....	46
5.8	Prodejní plán.....	46

5.9	Finanční ukazatele .....	47
5.9.1	Rentabilita vlastního kapitálu .....	47
5.9.2	Finanční plán.....	48
5.9	Konkurenční situace.....	49
5.9.1	Konkurenční srovnání .....	50
5.10	Alternativní varianty.....	51
5.10.1	Navrhnutí alternativní varianty zvýšení cen bytů .....	51
5.10.2	Navrhnutí alternativní varianty zvýšení vlastního kapitálu.....	52
6.	ZÁVĚR.....	53
7.	POUŽITÁ LITERATURA .....	54
8.	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	58
9.	SEZNAM GRAFŮ .....	59
10.	SEZNAM TABULEK.....	60
11.	SEZNAM ZKRATEK.....	61
12.	SEZNAM PŘÍLOH.....	62

# 1. ÚVOD

Jako téma bakalářské práce bylo zvoleno téma Možnosti financování stavební zakázky. Práce se bude zaměřovat na financování developerského projektu. Developerská činnost je podstatnou činností na stavebním trhu, zaměřuje se na realizaci projektů za účelem prodeje nebo pronájmu.

Jedním z cílů bakalářské práce je seznámení se základními pojmy, které se týkají developerského projektu. Hlavním cílem práce je návrh a posouzení financování developerského projektu s následným posouzením projektu z hlediska konkurenčního prostředí.

V teoretické části je detailně popsána stavební zakázka a její rozdělení na soukromou a veřejnou zakázku. Dále je zde definován developerský projekt a proces jeho výstavby. Poté se navazuje na nejobsáhlejší kapitolu práce, a tou jsou možnosti financování. Tato kapitola je rozdělena na interní a externí zdroje financování. Nastíněna bude i rozpočtová politika státu a financování pomocí fondů Evropské unie a Národních fondů ČR. V poslední kapitole teoretické části jsou popsány účastníci výstavby na stavebním trhu.

V praktické části jsou zpočátku charakterizovány základní vlastnosti developerského projektu, lokalita a dispozice bytového domu. Dalším bodem bude popsání předakviziční, akviziční a předinvestiční fáze projektu. Následuje podrobný popis předpokládaných nákladů a výnosů projektu. Poté je definován poměr mezi vlastními a cizími zdroji. Následně jsou podrobně představeny dvě indikativní nabídky bank a vzájemně posouzeny. V předposledním bodu bude zmíněn prodejní plán a předprodej bytových jednotek, který je nutný pro získání investičního úvěru. Posledním bodem praktické části je porovnání našeho projektu s konkurenčním developerským projektem, který se bude realizovat ve stejné době jako náš projekt a navržení alternativních řešení projektu.

## **2. STAVEBNÍ ZAKÁZKA**

Jedná se o dodávku stavebního díla, jako je nová výstavba, rekonstrukce a modernizace stávajících objektů, nebo opravy a údržba stávajících staveb. Charakteristickým znakem stavební výroby je známost investora a rysy zakázkové výroby. Dodávání jednotlivých částí probíhá za předem domluvených podmínek a jako podklad pro zhotovení slouží projektová dokumentace. U stavební výroby jsou typické velké náklady pro přesunutí výrobních systémů na staveniště, rozdílnost povětrnostních podmínek, originalita projektů atd. [1]

Nová výstavba - jedná se o novou výstavbu dlouhodobého hmotného majetku (stavební objekt). Může se jednat o objekt tvořící samostatný celek, nebo o rozšíření technické etapy objektu.

Rekonstrukce - jedná se o stavební úpravy, které nemají vliv na půdorysné ani výškové uspořádání stavby.

Modernizace - jedná se o stavební úpravy, které nahrazují staré části objektu modernějšími. Jde především o úpravy vedoucí ke zvýšení komfortu pro uživatele stavby.

Rozšíření - jedná se o stavební úpravy, díky kterým jsou rozšířena půdorysná (přístavba) a výšková (nástavba) uspořádání stavby.

### **2.1 Rozdělení stavebních zakázek**

#### **2.1.1 Soukromá stavební zakázka**

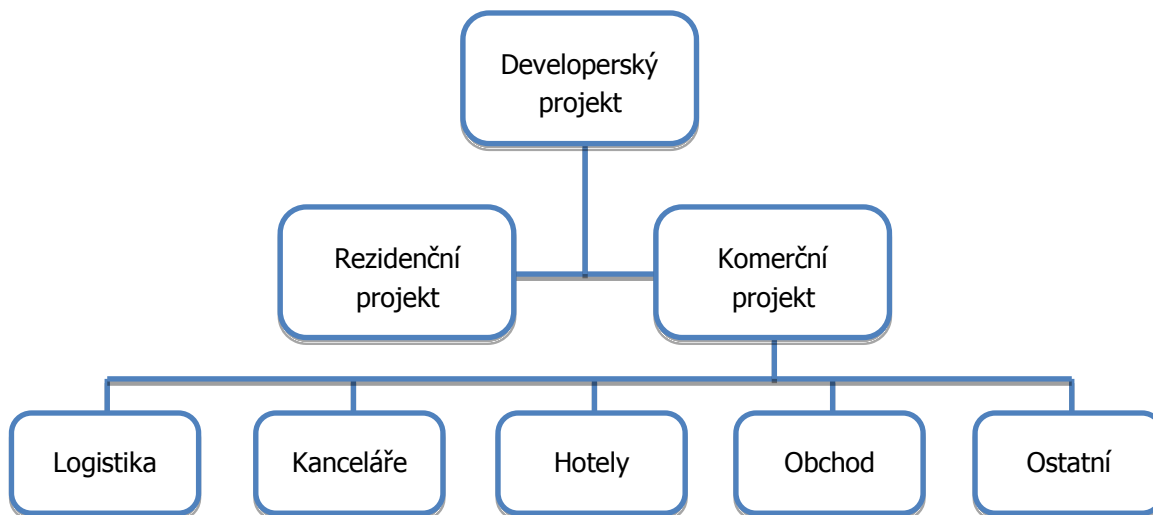
Při realizaci soukromé stavební zakázky jsou uzavírány právní vztahy mezi stavební dodavatelskou firmou a investorem, kterým může být fyzická, nebo právnická osoba. Právní vztah je uzavírán pomocí smluv vycházejících z občanského a obchodního zákoníku.

##### **2.1.1.1 Developerský projekt**

Developerský projekt spadá do oblasti projektového financování a představuje určitý stavební záměr. Nemusí se vždy jednat o výstavbu nové nemovitosti, ale například o koupi a rekonstrukci stávající nemovitosti. Typickým znakem jsou vysoké počáteční náklady pro nákup pozemku, nemovitosti nebo financování rekonstrukce či výstavby. Po dokončení realizace projektu se vracejí

developerovi jednorázově ve formě kupní ceny z prodeje nemovitosti nebo dlouhodobě ve formě nájmu z pronájmu nemovitosti. [2]

Developerské projekty se z hlediska realitního trhu rozdělují do dvou hlavních kategorií. Těmi jsou projekty rezidenční výstavby a projekty komerční výstavby. Podrobnější rozdělení v následujícím obrázku.



**Obrázek 2-1:** Rozdělení developerských projektů, zdroj [vlastní zpracování dle podkladů 3]

#### 2.1.1.2 Developer

Developerské společnosti nabízejí komplexní služby v oblasti realizace stavebních projektů. Často se jedná o samotného iniciátora projektu ale najdou se i výjimky, kdy developer zprostředkovává realizaci projektu pro někoho jiného (např. pro město). Nejčastějším typem developerských projektů je výstavba bytových domů nebo nákupních center. [4]

#### 2.1.2 Veřejná stavební zakázka

Jedná se o uzavření smluvního vztahu mezi zadavatelem, kterým je subjekt hospodařící s veřejnými penězi a jedním či více dodavateli. Smluvní vztah je řízen zákonem 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Předmětem smlouvy je poskytnutí dodávek či služeb nebo provedení stavebních prací za předem stanovenou úplatou. Veřejné zakázky se podle předmětu smlouvy dělí na: [1]

Veřejné zakázky na dodávky - jedná se o pořízení věcí (zboží) s jakoukoliv formou úhrady (koupě, pronájem). Spadá sem i nezbytně nutná montáž zboží, která však nesmí svou cenou přesáhnout cenu zboží. [5]

Veřejné zakázky na stavební práce - jedná se o provedení stavebních prací, které jsou obsaženy v příloze č. 3 zákona spolu s projektovou a inženýrskou činností nezbytnou pro provedení zakázky. Výsledkem montážních a stavebních prací je zhotovení stavby. [1]

Veřejné zakázky na služby - jedná se o poskytnutí služeb. Spadá sem i zakázka na stavební práce a dodávky v případě, že bude poskytovaná cena služeb vyšší než cena stavební práce či dodávek. [5]

Zadavatel veřejné zakázky vždy vystupuje jako jeden z níže zmíněných:

Veřejný zadavatel - Česká republika, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek a příspěvková organizace, u které pozici zřizovatele zastává územní samosprávný celek nebo jiná právnická osoba, která je zřízena z důvodu uspokojování potřeb veřejného zájmu. Tyto zájmy neobsahují průmyslovou ani obchodní povahu a jsou většinou financovány státem či jiným veřejným zadavatelem.

Dotovaný zadavatel - jedná se o fyzickou nebo právnickou osobu, která vyhláší veřejnou zakázku. Financování veřejné zakázky zprostředkuje zadavatel a to z více než 50 %.

Sektorový zadavatel - jedná se o osobu, která vykonává jednu z činností uvedených v § 4 zákona, do kterého spadá například správa dopravních sítí, plynárenství, teplárenství, elektroenergetika, vodárenství, poštovní služby atd. [1]

Dalším členěním veřejných zakázek je dle předpokládané výše hodnoty zakázky:

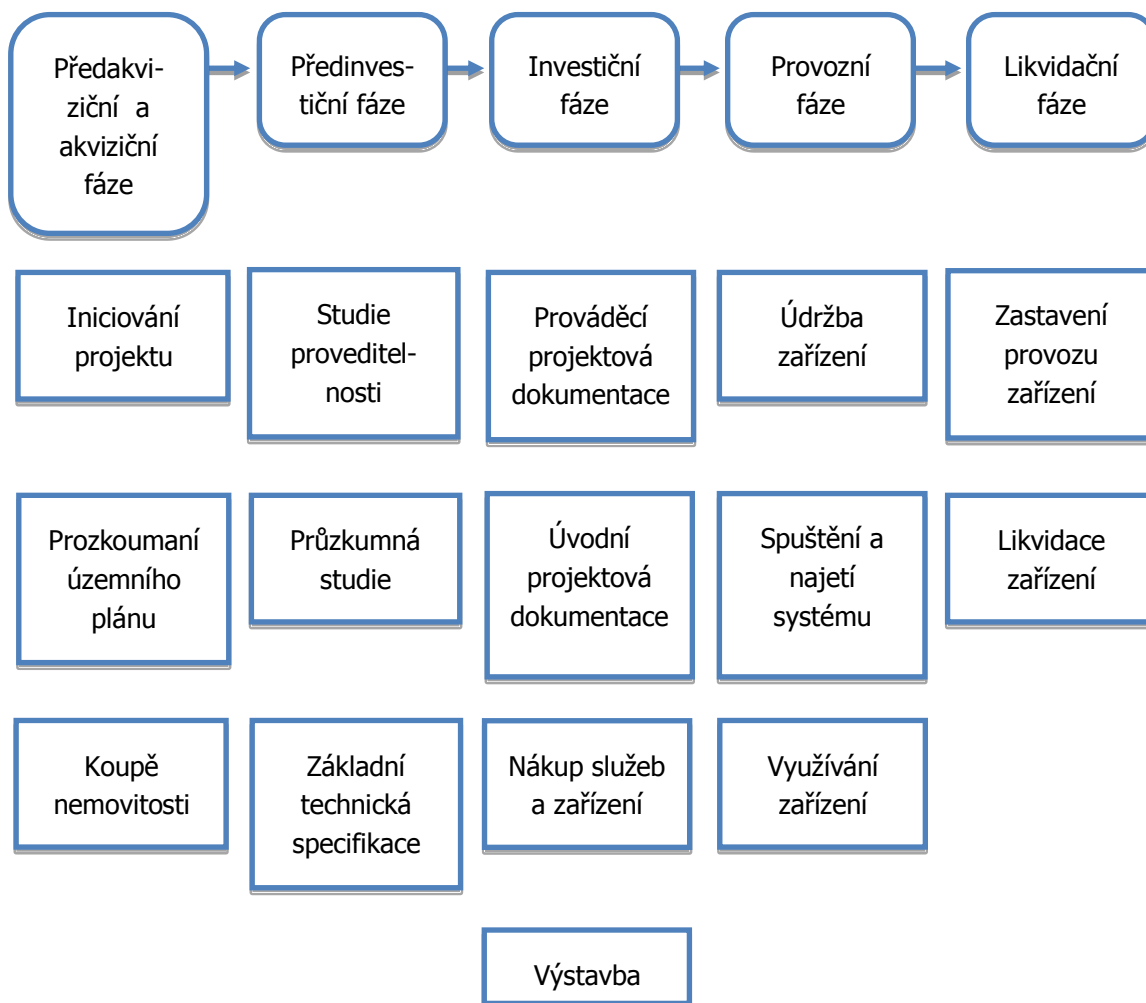
Nadlimitní veřejná zakázka - je veřejná zakázka, u které je předpokládaná hodnota na služby a dodávky od 3 686 000 Kč bez DPH nebo stavební práce od 142 668 000 Kč bez DPH.

Podlimitní veřejná zakázka - je veřejná zakázka, u které je předpokládaná hodnota na služby a dodávky v rozmezí 2 000 000 - 3 686 000 Kč bez DPH nebo stavební práce v rozmezí od 6 000 000 až do 142 668 000 Kč bez DPH.

Veřejná zakázka malého rozsahu - je veřejná zakázka, u které je předpokládaná hodnota na služby a dodávky do 2 000 000 Kč bez DPH nebo stavební práce do 6 000 000 Kč bez DPH. [6]

## 2.2 Proces výstavby developerského projektu

Do procesu výstavby a realizace developerského projektu spadají kapitoly předakviziční a akviziční fáze, předinvestiční fáze, investiční fáze, provozní fáze a likvidační fáze. Tyto kapitoly jsou dále vysvětleny a více specifikovány v samostatných kapitolách a následujícím obrázku.



**Obrázek 2-2:** Proces výstavby a realizace projektu, zdroj [vlastní zpracování dle podkladů 7]

### 2.2.1 Předakviziční a akviziční fáze

Předakviziční fáze projektu začíná ve chvíli, kdy developer začne s iniciováním projektu a výběrem vhodného pozemku. Hlavními body fáze je zkoumání proveditelnosti a možnosti financování. Důležitým úkolem je pečlivé prozkoumání územně plánovací dokumentace a územního plánu, ve kterém se

klade důraz na účel využití pozemku a zda na pozemek není uvaleno předkupní právo nebo věcné břemeno.

Ve chvíli, kdy má developer ověřené všechny požadavky a pozemek splňuje všechny podmínky, přistupuje se k akvizičnímu plánu. V akvizičním plánu dochází ke koupi nemovitosti a převedení vlastnických práv na developerskou společnost. [8]

### **2.2.2 Předinvestiční fáze**

Hlavním úkolem předinvestiční fáze je získání dostatečného množství informací pro stanovení rozhodnutí o realizaci projektu. Podněty pro rozhodnutí přicházejí zpracováním nových či studováním již zpracovaných studií např. studie struktur produkce a spotřeby v dané zemi, marketingové studie, pracovních sil a přírodních zdrojů aj. Takto získané informace jsou potřeba zakomponovat do studie příležitostí, které pomůžou posoudit efektivnost a nadějnost projektu. Na podobné bázi se zpracovává průzkumná studie, která se zaměřuje na význam investičního projektu. Zpracování zmiňovaných studií by mělo být stručné a málo nákladné. Na základě těchto studií bude provedeno selektování projektů. [7]

### **2.2.3 Investiční fáze**

Tato fáze obsahuje větší počet činností než předinvestiční. Pro zadání stavby se pokračuje přípravou přípravné dokumentace zadání stavby. Dokument obsahuje důvody vzniku, souvislosti, cíle a rozsah projektu. Specifikuje potřebné základní informace pro realizaci projektu. Dokumentace zadání stavby se používá také jako podklad pro výběrová řízení, při kterém se vyberou vhodné společnosti splňující kritéria. Poté nastává zadání projektové dokumentace, která slouží jako podklady pro stanovení přesnějšího rozpočtu, pro žádost o uzemní a stavební povolení. Při získání stavebního povolení se zhotoví realizační projektová dokumentace, ve které se doladí projekt do detailů a slouží jako podklad pro vlastní realizaci projektu. Ve fázi vlastní realizace dochází k nákupu materiálů a zařízení, dohledu a dozoru nad realizací, vytvoření skutečné prováděcí dokumentace po výstavbě projektu.

### **2.2.4 Provozní fáze**

V této fázi je potřeba posuzovat krátkodobá i dlouhodobá hlediska. Do krátkodobého hlediska spadá uvedení projektu do provozu. Může zde docházet k problémům při provozu z důvodu nezvládnutí technologického procesu či

nedostatku kvalifikovaných pracovníků aj. Pod dlouhodobý proces spadá sledování celkové strategie projektu, zkoumání a plnění dlouhodobých cílů aj. Na základě těchto faktů je chod upravován pro dosažení co největší efektivity projektu. Je nutné dodat, že pokud nedojde k výrazným chybám při plánování projektu, neměly by se vyskytovat výrazné problémy ani při provozu. Poslední důležitou součástí je údržba a oprava zařízení, bez nichž by projekt nemohl fungovat.

### **2.2.5 Ukončení provozu a likvidace**

Jedná se o závěrečnou fázi životního cyklu projektu, do které spadá závěrečné finanční vypořádání. Představuje to především příjmy a náklady na rozprodání zásob a technologií, demontáž a likvidaci zařízení, případná sanace lokality aj. Likvidace projektu nemusí být vždy jen demolice, může to znamenat i prodej celého projektu, nebo jeho transformaci pro využití za jiným účelem. [7]

### **3. DRUHY FINANCOVÁNÍ PROJEKTU**

Společnosti financují svoje aktivity různými způsoby. V následujícím textu budou definovány ty základní a nejpoužívanější.

Financování běžné - zahrnuje zajišťování a vynakládání peněz pro financování nákladů potřebných k udržení každodenního provozu společnosti. Jedná se především o náklady na nákup materiálu a paliva, mzdy zaměstnanců, pronájem a správu objektů, zaplacení energií a daní, splacení krátkodobých závazků atd. Z výše uvedeného výpisu nákladů se dá poznat, že se jedná převážně o financování krátkodobých aktiv, která se souhrnně nazývají jako hrubý pracovní kapitál. [9]

Financování mimořádné - spadají sem čtyři základní skupiny:

a) financování při zakládání společnosti - zajištění dostatečného množství peněz na každodenní provoz podniku do doby, než začne přísun peněz za zprostředkované služby či prodej. Každodenní provoz zahrnuje náklady na koupi budov a strojů, nákup surovin a materiálu, mzdy a platy.

b) financování při rozšiřování společnosti a jeho aktiv - peníze na výstavbu nových budov, pořízení nových strojů, nábor nových zaměstnanců nebo rozšiřování finančních investic jako například nákup akcií či státních a podnikových obligací atd.

c) financování při spojování nebo sanaci společnosti - sdružování společností do větších společností nebo snaha o uzdravení, zlepšení konkurenceschopnosti a prosperity společnosti.

d) financování při likvidaci společnosti - peníze potřebné k vynaložení na zrušení společnosti.

Další možností je financování dle původu financí:

a) financování vlastním kapitálem - jedná se o vklady zakladatelů, které mohou být peněžního a věcného charakteru nebo pomocí emisí akcií.

b) financování cizím kapitálem - jedná se o financování pomocí cizího věřitele. Jde například o bankovní úvěry, obligace nebo dodavatelské zálohy.

c) samofinancování - jedná především se o financování ze zisku a pomocí odpisů, popř. dalšími vnitřními zdroji, jako je financování z rezerv. [9]

Poslední významné financování je dle doby, po jakou je kapitál k dispozici:

a) dlouhodobé - z hlediska délky trvání jde o finanční operace delšího charakteru než je 1 rok. Jedná se obvykle o vlastní kapitál, dlouhodobý cizí kapitál, jako jsou bankovní úvěry nebo dluhopisy. [10]

b) krátkodobé - z hlediska délky trvání jde o finanční operace kratšího charakteru než je 1 rok. Jedná se obvykle o krátkodobé bankovní úvěry, dodavatelské úvěry, nevyplacené závazky vůči zaměstnancům a neodvedené daně. [10]

### **3.1 Možnosti financování stavebního projektu**

Stavební zakázka se zahrnuje do dlouhodobého majetku. Z tohoto důvodů by měl druh financování odpovídat charakteru dlouhodobých zdrojů. Do těchto zdrojů spadá interní a externí financování, mezi kterými se hledá ideální rovnováha pro realizaci projektu. [11]

#### **3.1.1 Interní zdroje financování**

Obecně se tento druh financování nazývá jako samofinancování a zároveň se jedná o rozhodující podíl financování fixního majetku ve vyspělých zemích. [1]

##### **3.1.1.1 Nerozdělený zisk**

Obecně ho lze vnímat jako část zisku po zdanění, která nebyla využita pro tvorbu fondů ze zisku nebo výplatu dividend. Mezi ovlivňující faktory patří zisk z běžného roku, daň ze zisku, tvorba rezervních fondů ze zisku, výplata dividend a přičtení nerozděleného zisku z minulých let. Při plánování financování z nerozděleného zisku je velice důležitá prognóza vývoje zisku. Jeden z hlavních vlivů na velikost nerozděleného zisku mají daňově uznatelné a neuznatelné náklady, do kterých spadají daňové odpisy. [12]

##### **3.1.1.2 Odpisy**

Většina lidí chápe odpisy jako položku, která vstupuje do nákladů podniku a v případě daňového odpisu se jedná o daňově uznatelnou položku. Odpisy se ale dají také využít jako významný interní zdroj financování dlouhodobého fixního majetku. Představují pravidelný finanční příjem, který bude plynout po celou dobu odepisování. Tyto finanční prostředky nejsou jinak vázány a lze je tedy využít pro jakýkoliv účel. Zpravidla se odpisy používají pro rozšíření fixního majetku či obnovu toho starého. [13]

Odpis také vyjadřuje finanční opotřebení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. V současné době se používají odpisy účetní a daňové.

Účetní odpisy se řídí směrnicemi firmy a provádějí se měsíčně. Účel těchto odpisů je pouze informační a nejsou tedy daňově uznatelné.

U daňových odpisů je podstatnou věcí daňová uznatelnost a určení metody odepisování z hlediska času a výše hodnoty odpisu. Důležitou informací je, že zvolený druh nelze v průběhu odepisování změnit a probíhá až do dosažení výše celkové vstupní ceny. Dle charakteru majetku se provede zařazení do jedné z šesti odpisových skupin. Při zvolení rovnoměrného odpisu máte přidělenou maximální roční odpisovou sazbu, zatímco při zvolení zrychleného odpisu dostáváte maximální roční koeficient. Výše sazby a koeficientů jsou uvedeny v následujících tabulkách. [11]

**Při rovnoměrných odpisech jsou jednotlivým odpisovým skupinám přiřazeny maximální roční odpisové sazby (viz § 31 odst. 1 ZDP):**

Odpisová skupina	1. rok odepisování	Další roky odepisování	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

**Obrázek 3-1:** Maximální roční sazba pro rovnoměrné odepisování, zdroj [14]

**Při zrychleném odepisování hmotného majetku jsou odpisovým skupinám přiřazeny tyto koeficienty (viz § 32 odst. 1 ZDP):**

Odpisová skupina	1. rok odepisování	Další roky odepisování	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	3	4	3
2	5	6	5
3	10	11	10
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

**Obrázek 3-2:** Roční koeficienty pro zrychlené odepisování, zdroj [14]

### **3.1.1.3 Rezervy**

Hlavní důvod tvorby rezervních fondů je ochrana proti nepředvídatelným rizikovým výdajům a jejich následná úhrada z těchto fondů. Jestliže podnik nevyužije tyto fondy k pokrytí potenciálních rizik, může z nich dočasně čerpat pro financování rozvoje podniku. Potřebné peníze pro vytvoření fondu přicházejí ze zisku po zdanění. Využití rezervních fondů nalezneme především u akciových společností a společností s ručením omezeným. [12]

### **3.1.2 Externí zdroje financování**

Obecně lze říci, že financování větších projektů bez externích zdrojů v dnešní době není možné. Mezi výhody patří možnost rychlé reakce na měnící se situaci na trhu. Je ovšem nutné připomenout určitá rizika, která s sebou tento způsob financování přináší. Jedná se především o zapojení nových věřitelů a společníků do rozhodování o chodu společnosti. [1]

### **3.1.3 Úvěry**

Úvěry spočívají v poskytnutí finančních zdrojů nebo zboží věřitelem dlužníkovi. Jako věřitel nejčastěji vystupují banky a nebankovní společnosti. Dle toho se úvěry rozdělují na bankovní a nebankovní. Každá splátka úvěru se skládá ze dvou částí - úmoru a úroku. Finanční trh rozděluje úvěry na krátkodobé a dlouhodobé.

Mezi krátkodobé úvěry patří:

Dodavatelský úvěr - vyjadřuje získání majetku (stroje, zařízení), služeb (energie, nájem) nebo materiálu od dodavatele s odloženou splatností, tzv. na fakturu.

Kontokorentní úvěr - úvěr poskytovaný k běžnému bankovnímu účtu za předem domluvených podmínek a do určité výše.

Lombardní úvěr - poskytnutí finančních prostředků za vložení movitých věcí do zástavy.

Spotřebitelská půjčka - poskytnutí finančních prostředků na určité období. Typická je vysoká úroková sazba.

Mezi dlouhodobé úvěry patří investiční úvěry, hypoteční úvěry a leasing.

Detailnější specifikace dlouhodobých úvěrů je popsána v následujících kapitolách. [12]

### 3.1.4 Investiční úvěry

Jsou poskytovány převážně pro nákup nového dlouhodobého investičního majetku společnosti, jako jsou nemovitosti, stroje a zařízení, nebo nákup cenných papírů.

Následující body znázorňují základní znaky investičního úvěru:

- a) Postupné umořování úvěru během doby její splatnosti.
- b) Převládající pevná úroková sazba.
- c) Záruční podmínky a ochranná ujednání.
- d) Podmínky pro případ neplnění závazků.

Osobní zajištění - zahrnuje přizvání třetí strany (ručitele), který podepíše závazek vůči věřiteli. Smysl závazku je převzetí odpovědnosti splácení při neschopnosti splácení dlužníka. Jako ručitel může vystupovat mateřská společnost pro dceřiné společnosti, komerční banky, jiné velké podniky nebo stát.

Reálné zajištění - zahrnuje poskytnutí zástavy bankám ve formě hmotného i nehmotného majetku (cenné papíry, zboží, patentní práva, majetek atd.). Další možností je poskytnutí pohledávek vůči třetím osobám. Poskytnutí zástavy s sebou přináší omezené možnosti používání majetku a u hmotného majetku je vše úředně zapsáno v pozemkových knihách.

Posledním ochranným faktorem jsou ujednání. Jejich cílem je zvýšení účinnosti záruk a zajištění splácení úvěru. Spadají sem:

- 1) Pozitivní ochranná ujednání - společnost se zavazuje k poskytování určitých firemních informací po celou dobu splácení úvěru (předkládání finančních výkazů, zachování minimální úrovně kapitálu, pojištění majetku).
- 2) Negativní ochranná ujednání - společnost souhlasí, že bez souhlasu banky nebude provádět předem stanovené činnosti (neposkytování majetku společnosti dalším věřitelům, neslučování se s dalšími společnostmi).
- 3) Restriktivní ochranná ujednání - společnost má definované limity, které musí respektovat (limit celkových mezd, limit rozvojových investic, limit vyplácení dividend). [12]

### 3.1.5 Hypoteční úvěry

Obecně lze říci, že jsou poskytovány na pořízení nemovitostí a pozemků. Ke každému uzavíranému úvěru se vztahuje zástavní právo na nemovitost, kterým se banka pojišťuje proti riziku při splácení úvěru. Zástavní nemovitost se musí nacházet na území členského státu EU nebo státu, spadajícího do Evropského hospodářského prostoru. Výhodou hypotečních úvěrů oproti termínovaným půjčkám je v délce fixace úrokové sazby, době splatnosti, výše úrokové sazby. V dnešní době se nejvíce používají dva druhy hypoték. [15]

Účelová hypotéka - jedná se o účelový hypoteční úvěr, u kterého banka předem zná účel použití půjčovaných peněz. Zpravidla se jedná o záměr zakoupení nemovitosti.

Americká hypotéka - jedná se o neúčelový hypoteční úvěr podobný spotřebitelskému úvěru. Půjčující ho může libovolně využít například na koupi auta, vybavení do bytu apod. Jedinou podmínkou je zástavní právo na nemovitost jako u klasické hypotéky. Výhodou americké hypotéky vůči spotřebitelskému úvěru je získání lepší úrokové sazby a získání vyšší částky peněz.

Úroková sazba se stanovuje z několika ovlivňujících faktorů. Patří mezi ně zejména:

Účel úvěru - mezi úvěry s nejnižší úrokovou sazbou patří ty, které jsou poskytovány na vlastní bydlení. Banky v tomto případě spoléhají na větší motivaci při splácení úroku, protože půjčující ručí přímo nemovitostí ve které bydlí. Do střední úrokové sazby spadají nemovitosti kupované za účelem pronájmu. V tomto případě půjčující má menší motivaci pro splácení úvěru jelikož budovu nepoužívá pro vlastní potřebu ale za účelem zisku. Nejvyšší úroky jsou stanoveny pro americké a bezúčelové hypotéky.

Účel úvěru - mezi úvěry s nejnižší úrokovou sazbou patří ty, které jsou poskytovány na vlastní bydlení. Banky v tomto případě spoléhají na větší motivaci při splácení úroku, protože půjčující ručí přímo nemovitostí, ve které bydlí. Do střední úrokové sazby spadají nemovitosti kupované za účelem pronájmu. V tomto případě půjčující má menší motivaci pro splácení úvěru, jelikož budovu nepoužívá pro vlastní potřebu, ale za účelem zisku. Nejvyšší úroky jsou stanoveny pro americké a bezúčelové hypotéky.

Délka fixace - dalším bodem pro stanovení úroku je délka fixace. Čím větší jistotu stabilní splátky banka poskytuje, tím se úměrně zvyšuje výše úroku. Je tedy rozdíl, jestli si půjčující pořídí hypotéku s dobou fixace např. na 3 nebo 5 let.

Výše zajištění - následující bod se odvíjí od výše půjčovaných peněz bankou. V případě, že banka poskytuje 80 % financí na koupi nemovitosti, bude úrok vyšší, než kdyby banka poskytovala pouze 60 % financí.

Kvalita dlužníka - poslední významnou položkou, která ovlivňuje výši úroku, jsou příjmy klienta. Jde o prokázání příjmu nebo platební morálky půjčujícího z jiných aktuálních nebo dřívějších úvěrů. V případě, že banka nepožaduje prokázání těchto dvou možností, požaduje po půjčujícím vyšší zajištění nebo stanoví větší úrokovou sazbu.

Po zjištění výše úrokové sazby se stanovuje výše splátky, která se odvíjí od délky splácení úvěru. Jedná se o tzv. anuitu, která se skládá z úroku a úmoru. Úrok z hypotečního úvěru je daňově uznatelnou položkou. [16]

### **3.1.6 Leasing**

Spočívá v pronájmu majetku na určitou dobu bez jeho vlastnění. Slouží pro zajištění poskytování služeb, výroby nebo pořízení nového dlouhodobého hmotného majetku společnosti. Je to nástroj, díky kterému nemusí firma pořizovat majetek ze svých vlastních zdrojů nebo pomocí úvěru. Zároveň jde o velmi flexibilní způsob financování, kvůli čemu je velice rozšířen v dnešní moderní ekonomice.

Leasing je z právního hlediska brán jako právní vztah mezi třemi stranami (dodavatelem, pronajímatelem a nájemcem). Pronajímatel koupí od dodavatele majetek a následně ho pronajímá nájemcům. Oficiálním majitelem majetku je pronajímatel, který následně poskytuje majetek prostřednictvím leasingové nájemní smlouvy nájemci.

V současné době se nejvíce setkáváme s dvěma druhy leasingu. Tím je leasing provozní a finanční. Základním rozdílem mezi nimi je v délce pronajímání, účelu použití a změnou vlastnického práva na konci leasingu.

Provozní leasing je nazýván také jako operativní leasing. Jedná se o formu krátkodobého pronájmu využívanou především u automobilů, kopírovacích strojů a počítačů. Majetek je pronajímán na kratší dobu, než je jeho

ekonomická životnost a pronajímatel nese plnou zodpovědnost za majetek po celou dobu pronajímání. Zvykem je i zajištění potřebného pojištění, servisu, údržby a oprav. Minimální doba pronájmu není zákonem stanovena a nájemce má právo na vypovězení smlouvy.

Finanční leasing je dlouhodobou formou pronájmu majetku. V tomto případě pronajímatel nenesení plnou zodpovědnost a převádí část ekonomického rizika na nájemce. Pronajímatel nemá povinnost zajistit požadovaný servis, pojištění, údržbu a opravy, jako je tomu u provozního leasingu. Majetek je pronajímán na celou dobu jeho ekonomické životnosti a po splacení celého závazku dochází k jeho následnému odkoupení nájemcem za symbolickou cenu. Minimální doba pronájmu je stanovena v daňovém zákonu a leasingovou smlouvu není možné za běžných podmínek vypovědět. Leasingové splátky jsou považovány za daňově uznatelný náklad. Díky svým vlastnostem se velice podobá půjčce nebo úvěru (liší se jen ve formě vlastnění majetku). [12]

### **3.1.3 Dotace**

Dotační politika probíhá formou nenávratně poskytnutých financí pro konkrétní účel. Tyto finance jsou poskytovány pomocí fondů Evropské unie nebo Národních fondů. V případě národních fondů může být poskytovatelem stát, kraj nebo obec a jsou poskytovány za účelem snížení ceny provozního nebo investičního statku. V případě fondů Evropské unie se finanční prostředky poskytují pouze za finanční spoluúčasti žadatele. [17]

#### **3.1.3.1 Národní fondy**

Národní fondy neboli státní fondy byly zřízeny státem za předem stanoveným účelem a vystupují jako samostatné právnické osoby. Mezi hlavní úkoly patří správa agend a řízení poskytovaných finančních prostředků žadatelům. Fondy jsou zřizovány v souladu se zákonem č. 218/2000 Sb., ve kterém jsou stanoveny podrobné informace o jejich fungování. Peníze jsou přerozdělovány dle nastavených operačních programů státu, ve kterých jsou vždy přesně definované účely použití prostředků. Nižší jsou podrobněji rozebrány aktuální operační programy ČR. [18]

### **Integrovaný regionální operační program (IROP)**

Řídícím orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj. Program je zaměřen na veřejnou dopravu a komunikace, na modernizaci cestovního a kulturního ruchu,

zlepšení vzdělávání, lepší dostupnost zdravotní a sociální péče nebo integrovaný rozvoj měst a obcí. [24]

### **Program rozvoje venkova**

Řídícím orgánem je Ministerstvo zemědělství. Program je zaměřen na obnovu, zachování a zlepšení ekosystémů závislých na zemědělství, podporu mladých lidí, kteří pracují v zemědělství, konkurenceschopnost a inovace podniků. [25]

### **Operační program zaměstnanost**

Řídícím orgánem je Ministerstvo práce a sociálních věcí. Program je zaměřen na podporu zaměstnanosti, sociální začleňování a boj s chudobou, vzdělání, podpory mezinárodní spolupráce podniků. [26]

### **Operační program životního prostředí**

Řídícím orgánem je Ministerstvo životního prostředí. Program je zaměřen na zlepšování kvality vody, zlepšování kvality ovzduší, snížení ekologické zátěže, energetické úspory, ochranu krajiny a přírody. [27]

### **Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost**

Řídícím orgánem je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Program je zaměřen na tvorbu nových pracovních míst, rozvoj a inovace malých a středních podniků, využívání obnovitelných zdrojů energie a rozvoj výzkumných, vývojových a inovačních kapacit. [28]

### **Operační program výzkum, vývoj a vzdělání**

Řídícím orgánem je Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy. Program je zaměřen na zvyšování kvality učitelů, snižování nerovnosti ve vzdělání, spolupráci mezi odbornými školami a zaměstnavateli. [29]

### **Operační program doprava**

Řídícím orgánem je Ministerstvo dopravy. Program je zaměřen na zvyšování využití železniční dopravy, lepší propojení center a regionů, zvýšené bezpečnosti a plynulosti dopravy. [30]

### **Operační program technická pomoc**

### **Operační program Praha - pól růstu ČR**

### **Operační program rybářství [31]**

### 3.1.3.2 Fondy Evropské unie

Pro programové období ČR v letech 2014 - 2020 bylo vymezeno Evropskou unií bezmála 24 miliard EUR. Tyto peníze mají sloužit pro podporu hospodářského rozvoje, srovnání ekonomických a sociálních rozdílů mezi regiony v ČR a ostatními členskými státy EU. Cílem fondů je maximální podpora jednotlivých odvětví za účelem naplnění strategie EU 2020 a tím dlouhodobé vize EU, která je založena na inteligentním a udržitelným růstu podpory začlenění. Podmínkou pro každý stát bylo zpracování dohody o partnerství, která musela být schválena Evropskou komisí. Dokument obsahuje informace o jednotlivých dotačních programech a rozdělení finančních prostředků z EU. [21]

Evropský fond pro regionální rozvoj (EFRR) - zaměřuje se na zlepšování podmínek v regionálním hospodářství a sociální soudržnosti formou vytváření pracovních míst nebo konkurenceschopnosti. Jedná se například o výstavbu silnic a železnic, výstavbu regenerační zeleně, rozvoj a obnova sportovních areálů nebo rekonstrukce historických památek.

Fond soudržnosti (FS) - zaměřuje se převážně na podporu chudších států s HDP menším než 90 %. Slouží pro investiční výstavbu hlavních dopravních komunikací, ochranu životního prostředí a zavedení obnovitelných zdrojů energie.

Evropský sociální fond (ESF) - zaměřuje se na rozvoj lidských faktorů a vzdělanosti zaměstnanců. Zároveň pomáhá indisponovaným osobám se zdravotním postižením nebo etnickým menšinám zvýšit konkurenceschopnost na trhu práce. Jedná se o neinvestiční projekty ve formě rekvalifikačních kurzů, speciální programy pro postižené a ostatní znevýhodněné skupiny nebo rozvoj vzdělávacích programů pro zaměstnance.

Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EZFRV) - zaměřuje se na rozvoj venkova. Jde především o lepší konkurenceschopnost zemědělských a lesnických společností, zlepšení životního prostředí a zvýšení životní úrovně na vesnicích.

Evropský námořní a rybářský fond (ENRF) - zaměřuje se na zlepšování podmínek v rybářství a ochranu životního prostředí. Jedná se o zvýšení konkurenceschopnosti, modernizaci starých lodí, odbahňování rybníků nebo rozvoj akvakultury.



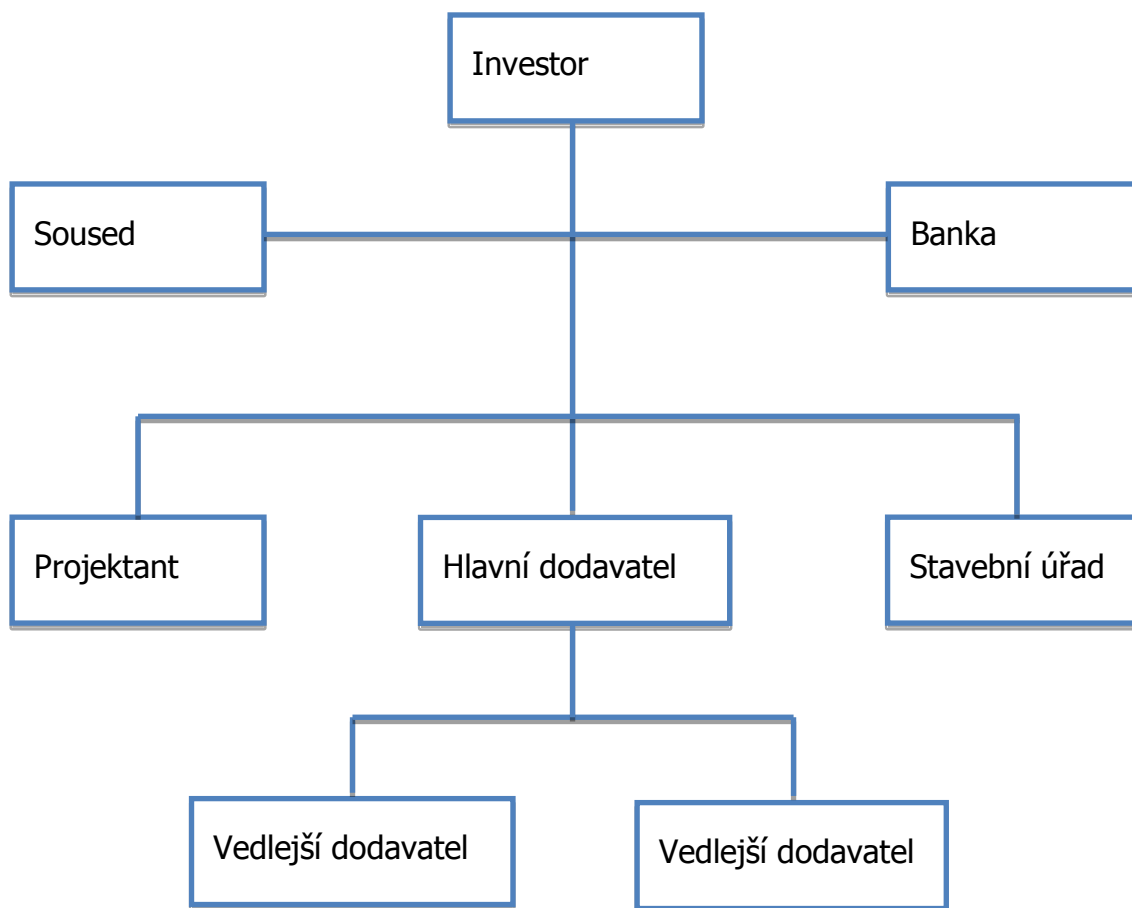
**Obrázek 3-3:** Rozložení financí ve strukturálních fondech, zdroj [23]

## 4. ÚČASTNÍCI NA STAVEBNÍM TRHU

Za účastníka na stavebním trhu je považována každá právnická nebo fyzická osoba, která se dané stavby přímo či nepřímo účastní. Účastníci se dále rozdělují do dvou skupin na hlavní a vedlejší.

Přímí účastníci stavby - přímo se podílí na výstavbě projektu (investor, projektant, stavebník, zhotovitel, uživatel)

Nepřímí účastníci stavby - nepřímo se podílí na výstavbě projektu (stavební úřad, orgány územního plánování, majitelé a správci inženýrských sítí, sousede, banky a pojišťovny) [32]



**Obrázek 4-1:** Organigram účastníků výstavby, zdroj [vlastní zpracování dle podkladů 32]

### 4.1 Hlavní účastníci stavební výstavby

Mezi hlavní účastníky stavební výstavby patří investor, hlavní dodavatel stavby a generální projektant.

#### **4.1.1 Investor (developer)**

Jedná se o osobu nebo společnost, která poskytuje finanční prostředky pro realizaci projektu za účelem zisku nebo soukromého či veřejného zájmu. Protože je investor hlavním řídicím článkem stavby, musí se mu ostatní účastníci stavby podřídit. Investor může být zároveň stavebníkem nebo uživatelem stavby.

Stavebník - osoba, která řídí realizaci celého projektu za peníze investora.

Uživatel - osoba nebo společnost, která bude zrealizovaný objekt využívat pro své potřeby.

#### **4.1.2 Dodavatel**

Jedná se o osobu nebo společnost, která se smluvně zavázala pro vykonání určité stavební práce a potřebných dodávek.

Hlavní dodavatel (Generální dodavatel) - je dodavatel, který uzavřel smlouvu s investorem a odpovídá za veškerou provedenou stavební práci v požadované kvalitě. Na dodávky, které sám neposkytuje si najímá nižší dodavatele.

Nižší dodavatel (Subdodavatel) - představuje většinou menší firmu, která je najímána hlavním dodavatelem za provedení určité stavební etapy (zemní práce, instalatérské práce atd.).

#### **4.1.4 Projektant**

Jedná se o osobu nebo společnost, která se smluvně zavázala pro zpracování projektové dokumentace stavby. Zodpovídá za včasné vyhotovení projektové dokumentace a dodržení platných zákonů a norem. V průběhu výstavby vykonává pro investora autorský dozor stavby.

### **4.2 Vedlejší účastníci stavební výstavby**

Obecně lze charakterizovat jako všechny ostatní osoby nebo společnosti, které přijdou do kontaktu s výstavbou a nejsou hlavními účastníky. [32]

#### **4.2.1 Stavební úřad**

Přichází do kontaktu s projektem při schvalování územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudačního řízení.

#### **4.2.2 Banky**

Banky vstupují do projektu v případě, že investor nemá dostatek peněz potřebných k realizaci projektu.

#### **4.2.3 Pojišťovny**

Pojišťovny kryjí rizika, které vznikají v průběhu realizace stavby.

#### **4.2.4 Soused**

Soused má za určitých podmínek právo vyjádřit své připomínky k realizovanému projektu.

#### **4.2.5 Majitelé a správci inženýrských sítí**

Vyjadřují se k žádostem o připojení do jejich řádů.

## **5. PŘÍPADOVÁ STUDIE - DEVELOPRESKÝ PROJEKT**

Případová studie se zabývá realizací konkrétního developerského projektu ve městě Humpolci. Jedná se o výstavbu bytového domu s garážovým stáním v suterénu. Cílem praktické části bylo navrhnout efektivní financování projektu a provést posouzení konkurenčního prostředí v dané lokalitě.

### **5.1 Základní informace o projektu**

Předpokládaná celková cena za provedené dílo by měla dosahovat 74 511 392 Kč. Developer počítá s kompletním rozprodáním všech bytových jednotek a garážových stání do dvou let od dokončení realizace objektu. Financování projektu proběhne pomocí vlastních zdrojů, předprodeje bytových jednotek a cizích zdrojů.

#### **5.1.1 Developer**

Jako investor developerského projektu vystupuje společnost Residence Na Skalce s.r.o., která byla založena konkrétně pro tento projekt. Společnost se na základě dlouhodobé vysoké poptávky po bydlení, nízkým úrokovým hypotečním sazbám a velkému přílivu nových obyvatel do Humpolce rozhodla pro realizaci tohoto projektu. Společnost je složena ze čtyř jednatelů s následujícími podíly:

Ing. Milan Dvořák	61/400
Michal Dvořák	61/400
Milan Kopic	200/400
Ing. Pavel Kuchta	78/400

#### **5.1.1 Základní informace o lokalitě**

Realizace projektu bude probíhat ve městě Humpolci, který leží na středě dálnice D1 mezi Prahou a Brnem. Počet obyvatel města se pohybuje okolo 10 000 lidí. V okolí města působí několik průmyslových společností, které se momentálně potýkají s nedostatkem zaměstnanců. Kvůli této situaci se do města stěhuje mnoho nových obyvatel, kteří hledají bydlení.

Lokalita výstavby objektu se nachází v klidné okrajové části centra města Humpolec. V dostatečné blízkosti se nachází supermarket, dvě mateřské školky, gymnázium, sportovní areál a velký park, který momentálně prochází

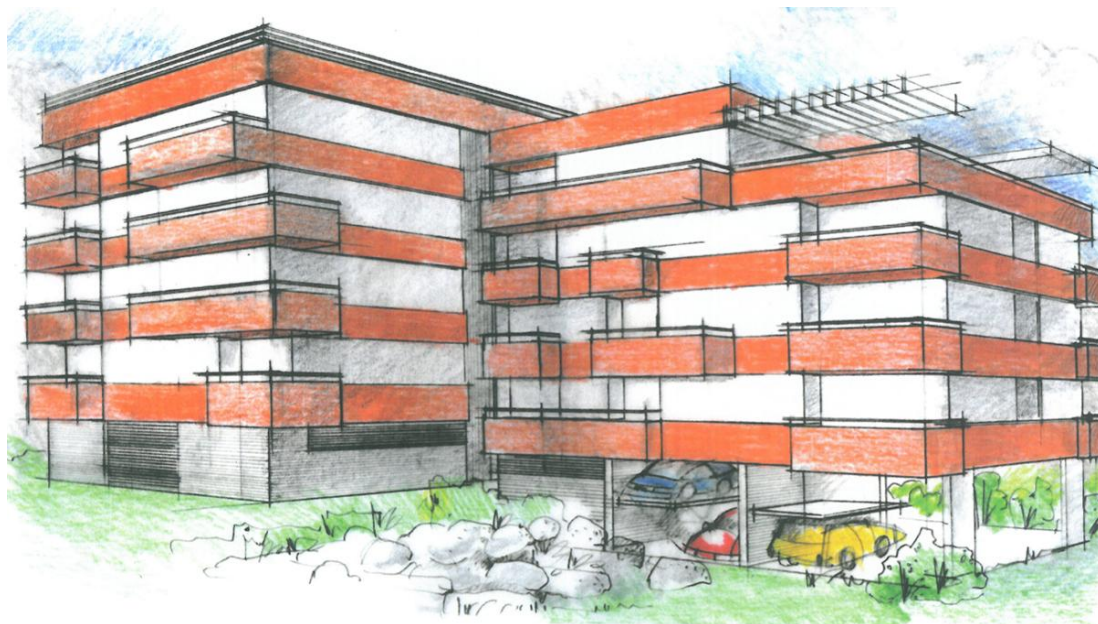
revitalizací. Autobusové nádraží, střední a základní škola se nachází v docházkové vzdálenosti do 15 minut.

### **5.1.2 Občanská vybavenost**

Město Humpolec je ideální lokalitou pro rodinný život. Ve městě se nachází několik mateřských školek, dvě základní školy, gymnázium a dvě střední školy. Město dbá na sportovní atraktivitu, a proto k zimnímu stadiónu, fotbalovému hřišti a letnímu koupališti vystavělo novou tenisovou halu a atletický areál. Kulturní možnosti jsou mírně omezené jedním kinem a letní platformou (místo v parku Stromovka, které je určeno pro konání veřejných a kulturních akcí). V centru města je zdravotnické středisko a několik supermarketů.

### **5.1.3 Charakteristika objektu**

Výstavba bytového domu je naplánována na parcelách č. 353/10, 353/12, 353/8 o celkové rozloze 2 562 m<sup>2</sup>, které již dříve spadaly do majetku jednatele. Realizovaný objekt se skládá z 1 podzemního podlaží, které bude obsahovat technické místnosti, sklepní kóje a speciální systém garážových stání s kapacitou až 50 automobilů. Na podzemní patro navazují 4 nadzemní podlaží, ve kterých bude celkem 34 bytových jednotek ve struktuře 1+KK, 2+KK, 4+KK a 4+1. Každá bytová jednotka bude mít vlastní sklepní kóji a balkón. Garážová stání se budou prodávat samostatně. Celý objekt bude završen zelenou pochozí střechou. Před bytovým domem budou 4 venkovní parkovací stání pro osobní automobily. Hlavní vstup do objektu bude z jihozápadní strany a vjezd do garáží je plánovaný ze severozápadní strany. K horizontální dopravě má sloužit trojramenné přímé schodiště a osobní výtah. K objektu má být pouze jedna příjezdová cesta a to ze severní strany. Z jižní strany je umožněn průchod chodcům uličkou mezi stávající zástavbou. Na východní straně pozemku je plánovaná relaxační zóna s několika lavičkami. V okolí relaxační zóny bude vysazeno několik listnatých stromů a keřů.



**Obrázek 5-1:** Vizualizace bytový dům Na Skalce, zdroj [33]

Souhrnný přehled údajů projektu:

Zakázka: Developerský projekt - Bytový dům Na Skalce

Místo akce: Na Kasárnách 414 , 396 01 Humpolec

Investor: Rezidence Na Skalce s.r.o.

Kletečná 70

396 01 Humpolec

IČ: 06762972

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích

Projektant: ATELIER 2005 s.r.o.

Havlíčková 37

602 00 Brno

IČ: 28329970

Termín realizace: 2019/2020

#### **5.1.4 Dispoziční řešení**

Byty 1+KK jsou v bytovém domě zastoupeny v nejvyšší míře. Jejich plocha se pohybuje od 32,38 m<sup>2</sup> do 36,00 m<sup>2</sup>. Tento typ bytů je vybaven koupelnou se sprchovým koutem a odděleným WC. Obytná místnost je od kuchyňského koutu

oddělena zděnou přepážkou. Tato dispozice bytů je ideální pro mladé páry nebo lidi staršího věku.

Byty 2+KK jsou v bytovém domě o ploše 48,15 m<sup>2</sup> a 54,21 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu je složena z ložnice a obývacího pokoje spojeného s kuchyňským koutem. Koupelna je řešena podobně jako u bytů 1+KK.

Byty 4+KK s plochou 85,85 m<sup>2</sup> jsou ideální pro menší rodiny. Dispozice bytů obsahuje obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, ložnici, dětský pokoj, šatnu, koupelnu vybavenou rohovou vanou a samostatné WC.

Byty 4+1 o celkové ploše 127,00 m<sup>2</sup> patří mezi největší bytové jednotky v domě. Byt této velikosti obsahuje velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici, dva dětské pokoje, šatnu a samostatné WC. Koupelna je vybavena další toaletou, sprchovým koutem a vanou. Mezi největší benefit patří venkovní terasa. Dispozice a velikost bytu je vhodná pro velké rodiny.

Celkový přehled dispozic je vypsán v následujících tabulkách:

Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Počet
1+KK	32,38	ano	ano	3
1+KK	35,05	ano	ano	2
1+KK	36,00	ano	ano	2
2+KK	48,15	ano	ano	2
2+KK	54,21	ano	ano	2
Celkem				11

**Tabulka 5-1:** Přehled bytových jednotek v 1.NP, zdroj [33]

Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Počet
1+KK	32,38	ano	ano	1
1+KK	35,05	ano	ano	2
1+KK	36,00	ano	ano	2
2+KK	54,21	ano	ano	2
4+KK	85,85	ano	ano	2
Celkem				9

**Tabulka 5-2:** Přehled bytových jednotek ve 2.NP, zdroj [33]

Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Počet
1+KK	32,38	ano	ano	1
1+KK	35,05	ano	ano	2
1+KK	36,00	ano	ano	2
2+KK	54,21	ano	ano	2
4+KK	85,85	ano	ano	2
Celkem				9

**Tabulka 5-3:** Přehled bytových jednotek ve 3.NP, zdroj [33]

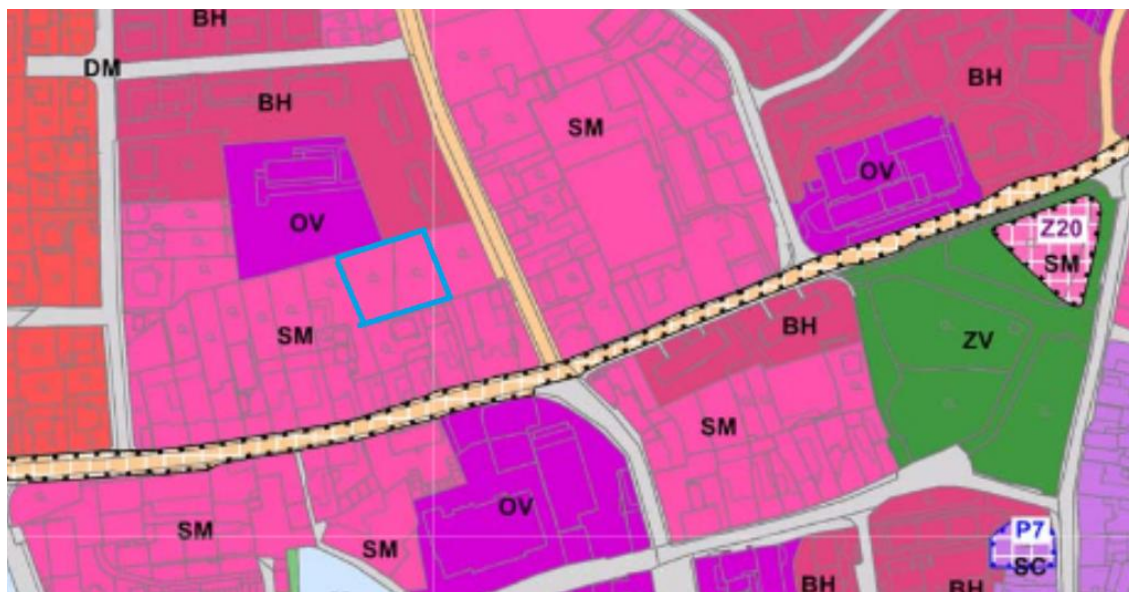
Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Počet
1+KK	32,38	ano	ano	1
4+KK	85,85	ano	ano	2
4+1	127,00	ano	ano	2
Celkem				5

**Tabulka 5-4:** Přehled bytových jednotek ve 4.NP, zdroj [33]

## 5.2 Předakviziční a akviziční fáze projektu

Jedná se o fázi projektu, při které došlo k založení developerské společnosti Rezidence Na Skalce s.r.o., která vznikla konkrétně pro tento projekt. Následujícím krokem bylo prozkoumání územního plánu města Humpolec, kde si společnost ověřila, že výše zmiňované pozemky spadají do kategorie SM - plochy smíšené obytné (městské) a nejsou na nich uvalena žádná významná omezení.

Kategorie SM - plochy smíšené obytné (městské) jsou určeny především pro bydlení a vybavení městského typu. ÚP podmiňuje realizaci splněním výškového omezení, které je nanejvýše čtyři nadzemní patra a maximální zastavěnost pozemku musí být 40 %.



**Obrázek 5-2:** Územní plán města Humpolec, zdroj [34]

### 5.3 Předinvestiční fáze

V předinvestiční fázi se projekt aktuálně nachází. Z důvodu dřívější spolupráce s jedním z jednatelů si společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. vybrala pro vypracování architektonické studie, podkladů pro územní rozhodnutí a stavební povolení projekční kancelář ATELIER 2005 s.r.o. se sídlem v Brně. Mezi subjekty byla uzavřena smlouva o dílo. Jedním z bodů smlouvy je i stanovení dílčích splátek za provedenou projekční činnost. Celkové náklady na projekční činnost jsou naplánovány na 2 250 600 Kč. Splátky za provedené práce budou placeny vždy až po dokončení celé části.

Jednotlivé části prací:

Zabezpečení vstupních podkladů	1,37 %	30 830 Kč
Fáze předprojektové přípravy	6,85 %	154 150 Kč
Fáze územního řízení	16,44 %	369 970 Kč
Fáze stavebního řízení	31,51 %	709 110 Kč
Fáze provádění stavby	32,88 %	739 940 Kč
Fáze spojené s prováděním stavby	6,85 %	154 150 Kč
Fáze po dokončení stavby	4,10 %	92 450 Kč
<b>Celkem</b>		<b>2 250 600 Kč</b>

Ocenění projektových prací bylo pro účel bakalářské práce stanoveno dle internetové stránky [cenyzaprojekty.cz](http://cenyzaprojekty.cz). Jedná se webovou stránku, která je doporučena Českým svazem stavebních inženýrů. Výpočty vycházejí z celkové ceny stavebního díla bez DPH. [35]

## 5.4 Celkové předpokládané náklady projektu

Následující tabulka zobrazuje všechny předpokládané náklady developera, které jsou spojené s realizací projektu.

Název akce	Náklady v Kč	Poznámka
Založení společnosti	11 769	zpracováno dle stránky <a href="http://simplyoffice.cz">simplyoffice.cz</a>
Pozemek	6 405 000	cena 2500 Kč/m <sup>2</sup>
Projekční činnost	2 250 600	zpracováno dle stránky <a href="http://cenyzaprojekty.cz">cenyzaprojekty.cz</a>
Rozpočet	68 486	zpracováno dle stránky <a href="http://cenyzaprojekty.cz">cenyzaprojekty.cz</a>
PENB	10 400	zpracováno dle stránky <a href="http://budovyprukaz.cz">budovyprukaz.cz</a>
Bytový dům	65 130 537	výpočet ceny dle rozpočtových ukazatelů (RUSO 2017)
Náklady na úvěr	634 600	příloha č.2
Celkem	74 511 392	

**Tabulka 5-5:** Celkové předpokládané náklady projektu, zdroj [vlastní zpracování]

Ceny uvedené v tabulce jsou včetně DPH. Podrobnější popis nákladů projektu v jednotlivých čtvrtletích bude více specifikován v samostatné kapitole finanční plán a v příloze č. 2.

Cena bytového domu byla pro účel bakalářské práce stanovena dle ukazatelů RUSO 2017 zpracovaného společností ÚRS PRAHA, a.s. RUSO je soubor ukazatelů průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, který se používá pro předběžné ocenění projektu.

V následující tabulce jsou zobrazeny ceny nejvýznamnějších stavebních objektů.

Název	JKSO	m.j.	Počet m.j.	Cena za m.j.	Cena objektu v Kč bez DPH
Příprava území	8232111	m <sup>2</sup>	1500	442	663 000
Komunikace	8225471	m <sup>2</sup>	435	1 935	841 725
Parkoviště	8225571	m <sup>2</sup>	72	1 478	106 416

Název	JKSO	m.j.	Počet m.j.	Cena za m.j.	Cena objektu v Kč bez DPH
Bytový dům	8035111	m <sup>3</sup>	9434	5 196	49 019 064
Přípojka kanalizace	8272111	m	105	13 109	1 375 815
Přípojka vodovodu	8271111	m	74	9 888	731 712
Přípojka plynu	8275121	m	46	3 200	147 200
Přípojka elektro	8287211	m	50	2 871	143 550
Osvětlení	8287541	m	78	2 229	173 862
Sadové úpravy	8232111	m <sup>2</sup>	1413	442	624 546
Celkem bez DPH					53 826 890
Celkem vč. DPH					65 130 537

**Tabulka 5-6:** Objektová soustava projektu , zdroj [vlastní zpracování]

## 5.5 Celkové předpokládané výnosy projektu

Developerská společnost plánuje s kompletním rozprodáním všech bytových jednotek včetně všech garážových stání. V následující tabulce jsou uvedeny plánované výnosy z prodeje.

Název akce	Výnos v Kč
Prodej bytů 1+KK	21 410 010
Prodej bytů 2+KK	14 543 874
Prodej bytů 4+KK	17 770 950
Prodej bytů 4+1	8 763 000
Prodej garážového stání	15 000 000
Celkem	77 487 834

**Tabulka 5-7:** Celkové předpokládané výnosy projektu, zdroj [vlastní zpracování]

Ceny uvedené v tabulce jsou včetně DPH. Podrobnější popis výnosů projektu v jednotlivých čtvrtletích bude více specifikován v samostatné kapitole finanční plán a v příloze č. 2 a 3.

## 5.6 Způsoby financování projektu

Soukromou stavební zakázku v hodnotě 74 511 392 Kč bude společnost financovat z 25 % pomocí vlastních zdrojů. Zbýlých 75 % se bude financovat

pomocí investičního úvěru a předprodeje bytových jednotek. V následujících podkapitolách dojde k podrobnému rozepsání financování.

### **5.6.1 Vlastní zdroje**

Společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. bude financovat 25 % projektu pomocí vlastních zdrojů, což představuje cca 17 750 000 Kč. Vlastní zdroje jsou složeny z finančního kapitálu jednatelů ve výši 11 345 000 Kč a vložených pozemků v hodnotě 6 405 000 Kč, na kterých bude stavba realizována. Každý jednatel vkládá do společnosti poměrnou část zdrojů, která odpovídá hodnotě podílu ve společnosti. Z finančního kapitálu byly zatím financovány dosavadní přípravy pro realizaci stavby, spadají sem právní služby a dosavadní projekční činnost.

Rozdělení podílů mezi jednatelemi:

Ing. Milan Dvořák	61/400	2 706 875 Kč
Michal Dvořák	61/400	2 706 875 Kč
Milan Kopic	200/400	8 875 000 Kč
Ing. Pavel Kuchta	78/400	3 461 250 Kč

### **5.6.2 Předprodej**

Pro získání bankovního úvěru musí společnost splnit předprodanost bytových jednotek ve výši 35 % z celkových investičních nákladů. Prodejní plán společnosti se pohybuje kolem 90% předprodanosti bytových jednotek a 75% předprodanosti garážových stání před dokončením realizace projektu.

Předprodej bytových jednotek je výhodný především pro potenciální zákazníky. Předprodejem vzniká široký výběr mezi bytovými jednotkami za zaváděcí ceny, které jsou nižší než při koupi již zrealizovaného bytu. Čím dříve se lidé k předprodeji dostanou, tím mají větší možnost výběru a zakoupení lukrativnějších bytů. Další výraznou výhodou je možnost zákaznických změn před začátkem realizace projektu. Tím se myslí dispoziční a materiálové změny v dané zakoupené jednotce. Jednou z nevýhod předprodeje je riziko nedostavění projektu nebo nemožnost osobní prohlídky bytu.

### **Předprodej bytových jednotek**

Při předprodeji se mezi společností Rezidence Na Skalce s.r.o. a kupujícím uzavře rezervační smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní na bytovou jednotku.

Při uzavření rezervační smlouvy musí kupující splatit rezervační poplatek ve výši 50 000 Kč, který je splatný nejdéle do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy.

Po uzavření rezervační smlouvy dochází k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní na bytovou jednotku do 30 pracovních dnů. Po uzavření této smlouvy musí kupující zaplatit první část splátky ve výši 50 % z celkové ceny bytové jednotky. Tato částka je splatná do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy. Do první splátky je převeden rezervační poplatek a splátka je o tuto hodnotu ponížena.

Při dokončení hrubých vnitřních prací bytové jednotky splatí kupující druhou část splátky ve výši 40 % z celkové ceny bytové jednotky. Tato částka je splatná do 15 pracovních dnů od písemného vyzvání.

Při dokončení realizace projektu dochází k zaplacení doplatku ve výši 10 % z celkové ceny bytové jednotky. Tato částka je splatná do 15 pracovních dnů od předání bytové jednotky kupujícímu.

### **Předprodej a prodej garážového stání**

Při předprodeji se mezi společnostmi Rezidence Na Skalce s.r.o. a kupujícím uzavře rezervační smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní na garážové stání.

Při uzavření rezervační smlouvy musí kupující splatit rezervační poplatek ve výši 50 000 Kč, který je splatný nejdéle do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy.

Po uzavření rezervační smlouvy dochází k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní na garážové stání do 30 pracovních dnů. Po uzavření této smlouvy musí kupující zaplatit celkovou kupní cenu, která činí 300 000 Kč. Tato částka je splatná do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy. Částka je ponížena o rezervační poplatek, který činí 50 000 Kč.

### **5.6.3 Cizí zdroje**

Společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. bude financovat přibližně 40 % projektu pomocí cizích zdrojů. Byla proto rozeslána poptávka do několika bank pro vypracování indikativní nabídky. V následujícím textu jsou definovány požadavky pro získání úvěru a v závěru práce dojde k jejich porovnání a vyhodnocení nejvhodnějšího úvěru pro tento projekt.

Předběžný rozpočet na stavbu činí 74 511 392 Kč. Tento rozpočet bude později upraven a aktualizován před finálním schválením nabídky.

Rozdělení zdrojů financování probíhá v poměru:

25 % vlastní zdroje	17 750 000 Kč
35 % předprodej	24 795 000 Kč
40 % cizí zdroje	31 966 392 Kč

### **Podmínky pro čerpání úvěru**

Banky mají pro čerpání úvěru několik podmínek, které jsou u většiny bank stejné. Pro čerpání úvěru je nutné splnit všechny tyto podmínky. V následujících bodech jsou definovány některé z nich:

- předložení dokumentů o vlastnictví pozemku, na kterých se bude realizovat stavba, předložení se provede pomocí výpisu z katastru nemovitostí.
- předložení návrhu na vklad příslušné zástavní smlouvy k nemovitostem.
- předložení uzavřené smlouvy o dílo se stavební společností. Banka musí vyjádřit souhlas s výběrem stavební firmy.
- předložení uzavřené pojistné smlouvy na provádění díla zahrnující všerizikové pojištění včetně odpovědnosti za škodu. Banka musí vyjádřit souhlas s výběrem pojišťovny, navíc musí být pojistka uzavřena ve prospěch banky.
- předložení zprávy nezávislého experta (většinou interní expert banky), který odsouhlasí celkový rozpočet a harmonogram projektu.
- předložení vzorových rezervačních smluv na předprodej a prodej bytových jednotek.
- předložení plánu prodeje bytových jednotek.
- doložení použití vlastních zdrojů při financování projektu.
- založení speciálního účtu klienta, kde budou vidět všechny transakce týkající se projektu.

## **Závazky pro čerpání úvěru**

Podpisem úvěrové smlouvy vznikají klientovi určité závazky vůči bance. V průběhu čerpání úvěru je nutné všechny tyto závazky plnit. Při neplnění závazků dochází k porušení podmínek úvěrové smlouvy. V následujících bodech jsou definovány některé z nich:

- klient nesmí používat uvolněné finanční prostředky pro jiný účel, než který je stanovený ve smlouvě.
- klient souhlasí se založením účtu u banky, přes který budou prováděny veškeré finanční transakce týkající se projektu.
- klient bude bance pravidelně předkládat dokumenty a výkazy týkající se projektu.
- klient obstará územní rozhodnutí a stavební povolení, která budou platná po celou dobu realizace projektu.
- klient se zavazuje, že v případě jakýchkoliv změn či potíží při realizaci projektu, bude banku o těchto problémech informovat.
- klient nesmí bez písemného souhlasu banky přijmout nový úvěr, půjčku či leasing.

## **Oprávnění banky**

V případě, kdy banka prokáže porušení podmínek úvěrové smlouvy, má banka právo na omezení či zastavení čerpání úvěru, odstoupení od smlouvy uzavřené s klientem, požadování zaplacení smluvní pokuty, či provést blokaci účtů klienta.

Za porušení podmínek se považuje porušení podmínek čerpání úvěru či neplnění závazků klienta nebo prohlášení, které klient uvedl ve smlouvě. Nejčastěji se jedná o falešné informace ohledně exekucí či dražeb na klientův majetek, nebo konkurs na klienta. Pokud se tyto podmínky ukážou jako nepravdivé, může banka využít svých oprávnění.

### **5.6.3.1 Indikativní nabídka financování od Československé obchodní banky, a.s.**

Výše úvěru: maximální výše úvěru 37 500 000 Kč

Druh úvěru: střednědobí investiční úvěr

Předprodej: 35 % z prodejní ceny celého projektu

Období čerpání úvěru:	maximálně 2 roky od podpisu úvěrové smlouvy a zároveň nejpozději do 3 měsíců po plánované kolaudaci
Období splacení úvěru:	maximálně do 2 let od ukončení čerpání úvěru
Úroková sazba:	skládá se ze 2 bodů: - příslušně referenční sazby 1M PRIBOR - marže ve výši 1,90 % p. a.
Zpracovatelský poplatek:	50 000 Kč
Poplatek za analýzu zajištění:	25 000 Kč
Poplatek za správu úvěru:	500 Kč měsíčně po dobu trvání úvěru
Závazková provize:	placena měsíčně ve výši 0,1 % p.a. z nečerpané části limitu úvěru. Pravidelné placení začíná prvním čerpáním úvěru
Zajištění úvěru:	- zřízení zástavního práva k pozemku - zřízení zástavního práva k obchodním podílům klienta ve prospěch banky - oznámení příslušné pojišťovně o poskytnutém úvěru

#### **5.6.3.2 Indikativní nabídka financování od České spořitelny, a.s.**

Výše úvěru:	maximální výše úvěru 31 600 000 Kč
Druh úvěru:	Střednědobí investiční úvěr
Předprodej:	30 % z prodejní ceny celého projektu
Období čerpání úvěru:	maximálně 2 roky od podpisu úvěrové smlouvy
Období splacení úvěru:	maximálně do 2 let od ukončení čerpání úvěru
Úroková sazba:	- plovoucí úroková sazba - základní sazba banky 6,30

	- marže na poskytnutém úvěru se výši 3,87
	- výsledná úroková sazba 2,43 % p.a.
Zpracovatelský poplatek:	75 000 Kč
Poplatek za analýzu zajištění:	bez poplatku
Poplatek za správu úvěru:	400 Kč měsíčně po dobu trvání úvěru
Závazková provize:	placena měsíčně ve výši 0,5 % p.a. z nečerpané části limitu úvěru. Pravidelné placení začíná prvním čerpáním úvěru
Zajištění úvěru:	- zřízení zástavního práva k pozemku - zřízení zástavního práva k obchodním podílům klienta ve prospěch banky - oznámení příslušné pojišťovně o poskytnutém úvěru

### 5.6.3.3 Srovnání indikativních nabídek

V následující tabulce dojde k porovnání získaných údajů ze dvou indikativních nabídek. Vyhlášená měsíční PRIBOR sazba u ČNB je pro měsíc duben 0,82 %.

	ČSOB	Česká spořitelna
Výše úvěru	37 500 000 Kč	31 600 000 Kč
Předprodej	35 %	30 %
Čerpání úvěru	24 měsíců	24 měsíců
Splacení úvěru	24 měsíců	24 měsíců
Úroková sazba	1,9 % + 0,82 % = 2,72 %	2,43 %
Zpracovatelský poplatek	50 000 Kč	75 000 Kč
Analýza zajištění	25 000 Kč	-
Poplatek za správu	500 Kč	400 Kč
Poplatek z nečerpané části	0,1 %	0,5 %

**Tabulka 5-8:** Srovnání indikativních nabídek od bank, zdroj [vlastní zpracování]

V současné době má investor k dispozici pouze tyto dvě nabídky a čeká na doručení indikativních nabídek od ostatních oslovených bankovních společností. Z tohoto důvodu investor vyčkává a není rozhodnut pro žádnou finální verzi. Bakalářská práce tedy bude pokračovat s uvažováním úvěru od ČSOB.

## **5.7 Prodej a předprodej bytových jednotek**

Společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. má v plánu zahájit předprodej bytových jednotek v létě tohoto roku s tím, že dostavba bytového domu je naplánována na první čtvrtletí roku 2020. Pro získání hypotečního úvěru potřebuje společnost předprodat bytové jednotky v minimální hodnotě 35 % z celkových investičních nákladů projektu. Prodejní plán společnosti se pohybuje kolem 90% předprodanosti bytových jednotek a 75% předprodanosti garážového stání před dokončením realizace projektu.

Poté bude probíhat klasický prodej včetně prohlídek neprodaných bytových jednotek. Tuto činnost bude mít na starost jeden z jednatelů, který působí v oblasti výstavby jako manažer/konzultant senior společnosti Broker Consulting. Zmiňovaná společnost se zabývá finančním poradenstvím a realitními službami. Díky tomu může jednatel nabídnout zájemcům o bytové jednotky komplexní služby spojené s koupí nemovitosti a vyřídit tak možnost hypotečního úvěru či prodej/pronájem jejich starého bydlení. Další výhodou jeho postavení je dokonalá znalost tržního prostředí v dané lokalitě.

Aktuální cena za novou bytovou jednotku se pohybuje v rozmezí od 34 000 Kč/m<sup>2</sup> do 35 000 Kč/m<sup>2</sup>. Z této ceny bude následně vycházet prodejní cena bytových jednotek, která je stanovena na 34 500 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny za starší panelákové byty se pohybují v rozmezí od 25 000 Kč/m<sup>2</sup> do 27 000 Kč/m<sup>2</sup> (cena je orientační, byla vyčíslena pouze ze dvou prodávaných bytů). Při koupi staršího bytu je nutné přihlídnout k dalším investicím, které jsou spojeny s rekonstrukcí a pohybují se v řádech nižších statisíců. Celkový výnos z prodeje bytových jednotek a garážového stání by měl podle prodejního plánu dosáhnout 77 487 834 Kč.

## **5.8 Prodejní plán**

Prodejní plán společnosti byl definována za účelem minimalizace problémů při realizaci projektu. Dodržením plánu by nemělo dojít z žádnému nečekanému problému při financování stavby.

Časová osa	Název akce	Výnosy v Kč
07-09/18	Prodej bytů a garáží	16 749 453
10-12/18	Prodej bytů a garáží	14 299 068
01-03/19	Prodej bytů a garáží	10 441 764
04-06/19	Prodej bytů a garáží	6 913 050
07-09/19	Prodej bytů a garáží	8 691 189
10-12/19	Prodej bytů a garáží	10 052 550
2020	Prodej bytů a garáží	10 340 760
Celkem		77 487 834

**Tabulka 5-9:** Plán prodeje, zdroj [vlastní zpracování]

## 5.9 Finanční ukazatele

Finanční ukazatele a analýzy patří mezi nejdůležitější části předinvestičních projektů. Na základě těchto ukazatelů dochází k rozhodování o realizaci projektu. V této kapitole dojde k vyčíslení zisku z projektu, rentability vlastního kapitálu a sestavení finančního plánu projektu.

### 5.9.1 Rentabilita vlastního kapitálu

Pro výpočet rentability vlastního kapitálu je nutné vyčíslit konečný zisk projektu, který při plánovaných nákladech 74 511 392 Kč a plánovaných výnosech 77 487 834 Kč dosahuje 2 976 442 Kč. Rentabilita je vyčíslena dle následujícího vzorce:

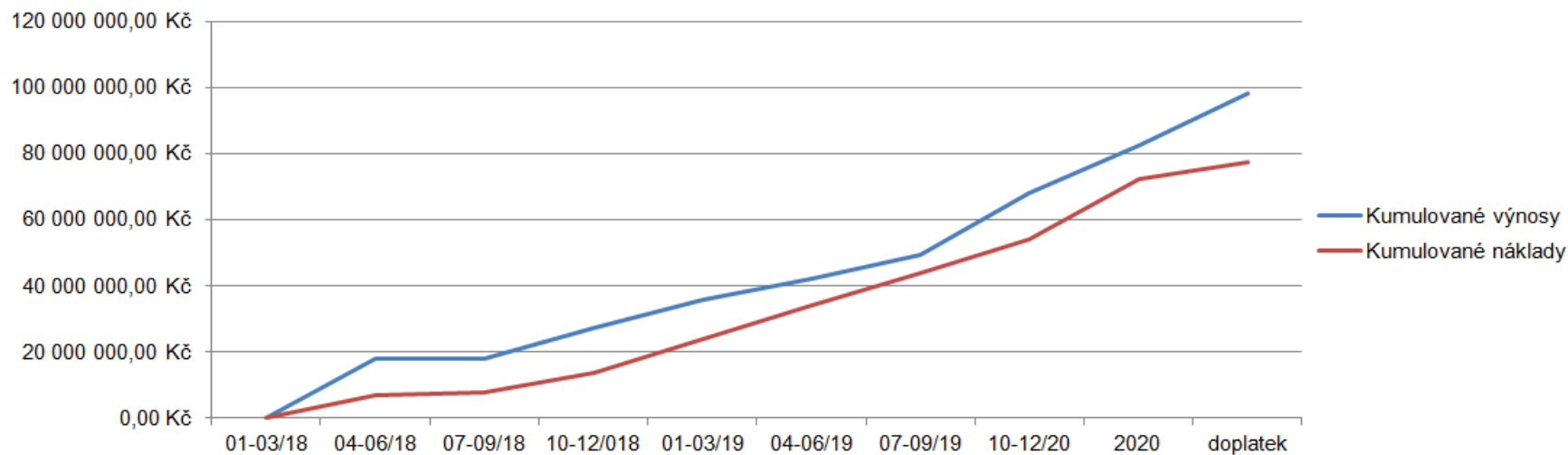
$$ROI = \frac{\text{zisk}}{\text{vlastní zdroje}} = \frac{2\,976\,442}{17\,750\,000} * 100 = 16,77 \%$$

Z vypočítané rentability vyplývá, že developerský projekt je ziskový. Zhodnocení se pohybuje kolem 16,77 %. Developerské projekty podobného charakteru realizované ve velkých městech dosahují až 100% zhodnocení. Z výpočtu je patrné mnohem nižší zhodnocení a je zde na investorovi, zda je ochotný přijmou potenciální rizika při současném zhodnocení.

## 5.9.2 Finanční plán

Finanční plán byl stanoven na základě předpokládaných čtvrtletních výnosech a nákladech projektu. Více informací ke vstupním hodnotám naleznete v příloze č.2.

<b>Výnosy kumulované</b>	0,00 Kč	17 750 000,00 Kč	17 750 000,00 Kč	27 474 727,00 Kč	35 824 261,00 Kč	42 095 143,00 Kč	49 301 668,00 Kč	68 113 377,00 Kč	82 352 368,00 Kč	98 237 835,00 Kč
<b>Výnosy</b>	17 750 000,00 Kč	0,00 Kč	9 724 727,00 Kč	8 349 534,00 Kč	6 270 882,00 Kč	7 206 525,00 Kč	18 811 709,00 Kč	14 238 991,00 Kč	15 885 467,00 Kč	0,00 Kč
<b>časová osa</b>	01-03/18	04-06/18	07-09/18	10-12/018	01-03/19	04-06/19	07-09/19	10-12/20	2020	doplatek
<b>Ztráta/zisk</b>	0,00 Kč	10 778 281,00 Kč	10 000 685,00 Kč	13 847 892,00 Kč	12 071 346,00 Kč	8 203 248,00 Kč	5 270 793,00 Kč	13 943 522,00 Kč	9 971 513,00 Kč	20 726 443,00 Kč
<b>Náklady</b>	6 601 749,00 Kč	369 970,00 Kč	777 596,00 Kč	5 877 520,00 Kč	10 126 080,00 Kč	10 138 980,00 Kč	10 138 980,00 Kč	10 138 980,00 Kč	18 211 000,00 Kč	5 130 537,00 Kč
<b>Náklady kumulované</b>	0,00 Kč	6 971 719,00 Kč	7 749 315,00 Kč	13 626 835,00 Kč	23 752 915,00 Kč	33 891 895,00 Kč	44 030 875,00 Kč	54 169 855,00 Kč	72 380 855,00 Kč	77 511 392,00 Kč



**Tabulka 5-10:** Finanční plán, **Graf 5-1:** Finanční plán, zdroj [vlastní zpracování]

Při zpracovávání finančního plánu bylo zjištěno, že společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. je schopna, při dodržení prodejního plánu, financovat většinu projektu pomocí vlastních zdrojů a zdrojů získaných z předprodeje bytových jednotek a garážových stání. Společnost dle finančního plánu bude čerpat úvěr ve výši 3 000 000 Kč místo předpokládaných 37 500 000 Kč. Z toho důvodu jsou navrhnuté indikativní nabídky úvěrů až příliš vysoké a zbytečně zvyšují náklady na realizaci projektu. Optimální výše úvěru pro pokrytí všech nákladů a potenciálních rizik projektu by se mohla pohybovat v rozmezí 10 000 000 Kč - 15 000 000 Kč.

## 5.9 Konkurenční situace

Developerská společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. není jediná, která chce momentální situace na trhu využít. Na začátku května tohoto roku oznámila společnost SUN development HB s.r.o. dostavbu poslední etapy v lokalitě Kasalova pila v Humpolci. Společnost SUN development HB s.r.o. již dříve realizovala developerské projekty zaměřené na bydlení a vytvořila v oblasti staré pily (dnes známo jako Kasalova pila) zcela nový bytový komplex pěti bytových domů, který obsahuje přibližně 130 bytových jednotek. V poslední etapě má dojít k výstavbě dvou bytových domů na sebe napojených o celkovém počtu 50 bytových jednotek a jednoho parkovacího domu. Dispoziční řešení bytů bude 2+KK, 3+KK a 4+KK. Lidé, kteří nakoupí nové byty v této lokalitě, budou mít možnost dokoupení garážového stání, vyhrazeného venkovního stání nebo zděné sklepní kóje.



**Obrázek 5-3:** Vizualizace bytový dům Kasalova pila, zdroj [36]

### 5.9.1 Konkurenční srovnání

Níže je provedeno srovnání předprodejních cen bytů mezi lokalitou rezidence Na skalce a rezidence Kasalova pila.

V následující tabulce je cenová nabídka bytů z rezidence Na Skalce.

Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Cena
1+KK	32,38	ano	ano	1 117 110 Kč
1+KK	35,05	ano	ano	1 209 225 Kč
1+KK	36,00	ano	ano	1 242 000 Kč
2+KK	48,15	ano	ano	1 661 175 Kč
2+KK	54,21	ano	ano	1 870 254 Kč
4+KK	85,85	ano	ano	2 961 825 Kč
4+1	127,00	ano	ano	4 381 500 Kč

**Tabulka 5-11:** Přehled cen předprodeje rezidence Na Skalce, zdroj [vlastní zpracování]

V následující tabulce je cenová nabídka bytů z rezidence Kasalova pila.

Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Cena
2+KK	54,32	ano	ne	2 055 113 Kč
2+KK	54,31	ne	ne	1 982 515 Kč
2+KK	60,98	ano	ne	2 225 770 Kč
3+KK	71,21	ne	ne	2 599 165 Kč
3+KK	76,42	ano	ne	2 789 330 Kč
3+KK	81,68	ano	ne	2 981 320 Kč
3+KK	85,14	ano	ne	3 107 610 Kč
4+KK	91,05	ano	ne	3 323 325 Kč
4+KK	94,50	ano	ne	3 449 250 Kč

**Tabulka 5-12:** Přehled cen předprodeje rezidence Kasalova pila, zdroj [36]

V následující tabulce je porovnání cen bytů v Humpolci

Ceny bytů	Na skalce	Kasalova pila	Staré byty v Humpolci
Cena za 1 m <sup>2</sup>	34 500 Kč	36 500 Kč	27 000 Kč
Garážové stání	300 000 Kč	350 000 Kč	-
Venkovní stání	-	250 000 Kč	v ceně
Sklepní kóje	v ceně	25 000 Kč	v ceně

**Tabulka 5-13:** Srovnání cen bytových jednotek v Humpolci, zdroj [vlastní zpracování]

Z výše uvedených tabulek je zřejmé, že byty v lokalitě rezidence Na Skalce jsou o celé 2 000 Kč/m<sup>2</sup> levnější, než byty prodávané v rezidenci Kasalova pila. Investor zde má tedy rezervu pro navýšení cen bytů a tím dosažení většího zisku z realizovaného projektu. Dále je zde zřejmý rozdíl mezi dispozičním řešením obou projektů, zatímco byty Na Skalce více cílí na byty menších rozměrů jako 1+KK, konkurenční projekt cílí na větší byty velikosti 3+KK. Důležitým faktorem je znalost trhu a poptávky po bydlení v dané lokalitě. Z této znalosti vyplývá i zřejmé cílení na klientelu lidí. Rezidence Kasalova pila cílí spíše na rodiny s dětmi, které potřebují velké prostorné byty s více místnostmi. Zatímco rezidence Na Skalce cílí spíše na mladé páry, které hledají první bydlení a lidi staršího věku, kteří již ve svém věku nevyužijí velké byty s několika místnostmi.

## 5.10 Alternativní varianty

Závěrem bakalářské práce bylo navrhnout alternativní varianty při realizaci projektu. V případě první varianty bylo zvoleno navýšení cen bytových jednotek za účelem zvýšení zisku. V druhé variantě došlo k navýšení základního kapitálu jednatelů za účelem snížení bankovního úvěru.

### 5.10.1 Navrhnutí alternativní varianty zvýšení cen bytů

Z konkurenčního srovnání je jasně zřetelné, že investor má možnost k navýšení prodejní ceny bytů až o 2 000 Kč/m<sup>2</sup>. V alternativní variantě je vytvořen model navýšení cen prodeje o 1 000 Kč/m<sup>2</sup>. K navýšení ceny jen o 1 000 Kč došlo z toho důvodu, aby konečná cena bytů zůstala atraktivní i přes toto drobné navýšení. Cena garážového stání zůstane původní, což bylo 300 000 Kč.

Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Balkón/Terasa	Kóje	Cena
1+KK	32,38	ano	ano	1 149 490 Kč
1+KK	35,05	ano	ano	1 244 275 Kč
1+KK	36,00	ano	ano	1 278 000 Kč
2+KK	48,15	ano	ano	1 709 325 Kč
2+KK	54,21	ano	ano	1 924 455 Kč
4+KK	85,85	ano	ano	3 047 675 Kč
4+1	127,00	ano	ano	4 508 500 Kč

**Tabulka 5-14:** Přehled alternativních cen předprodeje rezidence Na Skalce, zdroj [vlastní zpracování]

Z tabulky vyplývá mírné navýšení cen bytů, které se pohybuje od 32 380 Kč do 127 000 Kč dle velikosti bytové jednotky. Díky navýšení cen došlo k navýšení výnosu z prodeje bytů z původních 62 478 834 Kč na 64 299 020 Kč. Jedná se o 2,9% navýšení výnosů, které dělá 1 811 186 Kč. Při této alternativě výnos celého projektu včetně rozprodání všech garážových stání činí 79 299 020 Kč.

### 5.10.2 Navrhnutí alternativní varianty zvýšení vlastního kapitálu

V druhé alternativě došlo k navýšení vlastních zdrojů financování v podobě finančního kapitálu jednatelů. Při 10% navýšení se společnost dostane na 35 % vlastních zdrojů, což by činilo 24 800 000 Kč. Dle optimistické varianty prodeje bytů a nastaveného finančního plánu by v tomto případě společnost vůbec nemusela počítat s bankovním úvěrem nebo minimálně mnohem nižším bankovním úvěrem. Díky tomu by společnost Rezidence Na Skalce s.r.o. ušetřila statisíce na poplatcích a úrocích bance. Při tomto navýšení by se jednatelé museli poskládat na finanční kapitál v hodnotě 18 395 000 Kč.

Rozdělení podílů mezi jednateli:

Ing. Milan Dvořák	61/400	3 782 000 Kč
Michal Dvořák	61/400	3 782 000 Kč
Milan Kopic	200/400	12 400 000 Kč
Ing. Pavel Kuchta	78/400	4 836 000Kč

## 6. ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo porovnat možnosti financování stavební zakázky a navrhnout alternativní změny ve financování.

Na začátku teoretické části se práce zaměřuje na vysvětlení základních stavebních pojmů a jejich definici. Je zde definována stavební zakázka a její rozdělení, developerský projekt a developer. Dále práce navazuje na procesy výstavby developerského projektu. Přibližně v polovině teoretické části se práce dostává ke kapitole financování, která je stěžejní. V této kapitole se podrobně probírají druhy interního a externího financování a jejich možnost jejich využití. Neopomenuty nejsou ani dotační programy Evropské unie a národní fondy České republiky. V závěru teoretické části dochází k definici účastníků na stavebním trhu, kteří jsou rozděleny na hlavní a vedlejší.

V praktické části je definován konkrétní developerský projekt na výstavbu bytového domu v Humpolci. Byla popsána předakviziční a akviziční fáze projektu, ve které došlo převedení pozemku do společnosti. V předinvestiční fázi došlo k výběru vhodné projekční kanceláře. Následně byly vyčísleny celkové výnosy a náklady projektu. Na základě nákladů projektu se stanovil poměr mezi vlastními a cizími zdroji. Poté byly porovnány dvě indikativní nabídky od bank pro financování projektu. Na základě toho byl stanoven prodejní plán, rentabilita vlastního kapitálu a finanční plán projektu. Dalším bodem bylo porovnání cen bytových jednotek v Humpolci a především porovnání s konkurenčním developerským projektem, který probíhá současně s realizací našeho projektu. V závěru práce byly navrženy dvě alternativní varianty, kde jedna je zaměřena na zvýšení prodejní ceny bytů za účelem zvýšení výnosu projektu a druhá se zaměřila snížení nákladů projektu na základě snížení výše investičního úvěru pomocí zvýšení vlastních zdrojů.

## 7. POUŽITÁ LITERATURA

[1] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Financování stavební zakázky. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007

[2] Glatzova & Co. - nezávislá advokátní kancelář [online]. Dostupné z: [http://www.glatzova.com/files/download/23\\_uverovani\\_0706\\_cs.pdf](http://www.glatzova.com/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf)

[3] Hromada E., Rodlová P., Vašíčková R.: Stanovení diskontní míry pro oceňování developerských projektů a analýzy realitního trhu, Praha: FinEco, 2013

[4] Developeři. Developeři [online]. Dostupné z: <http://www.developeři.info/>

[5] Veřejné zakázky a jejich druhy. Databáze vzorů a tipu pro zadávání veřejných zakázek [online]. 2012, 20.3.2012 [cit. 2018-01-29]. Dostupné z: <https://www.vzprofi.cz/33/verejne-zakazky-a-jejich-druhy-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EssPHrusnx7Ffza-ZrWIZ7A/>

[6] Členění veřejných zakázek podle předpokládané hodnoty - Česká národní banka. [online]. Copyright © Česká národní banka, 2003 [cit. 29.01.2018]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/dulezite/verejne\\_zakazky/cleneni\\_zakazek\\_podle\\_hodnoty/index.html](https://www.cnb.cz/cs/dulezite/verejne_zakazky/cleneni_zakazek_podle_hodnoty/index.html)

[7] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert. ISBN 978-80-247-3293-0.

[8] Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska | E15.cz. *Kultura, lifestyle, moderní design a další* | E15.cz [online]. Copyright © 2001 [cit. 16.05.2018]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/faze-developmentu-rezidencniho-projektu-z-pravniho-hlediska-979318>

[9] SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2007. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-1992-4.

[10] Financování. Finanční analýza podniku [online]. Copyright © [cit. 29.01.2018]. Dostupné z: <http://www.financnianalyzapotniku.cz/financovani.html>

- [11] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Finance. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007
- [12] VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- [13] Český finanční a účetní časopis: Interní zdroje a některé nové přístupy k financování podnikových investic, Josef Valach, 2006, roč. 1, č. 1.
- [14] Účetní a daňové odpisy majetku - Portál POHODA. *Informace pro účetní a podnikatele - Portál POHODA* [online]. Copyright © 2012 STORMWARE s.r.o. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí a šíření článků a fotografií je bez souhlasu STORMWARE s.r.o. zakázáno. [cit. 17.05.2018]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/ucetni-a-danove-odpisy-majetku/>
- [15] Co to je hypoteční úvěr? - Finance.cz. Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
- [16] SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [17] Dotace - SmarTech Solutions. *Odčitatelná položka na výzkum a vývoj - SmarTech Solutions* [online]. Dostupné z: <http://www.smartech.cz/dotace/>
- [18] *Podhůří Železných hor o.p.s.* [online]. Copyright © [cit. 19.05.2018]. Dostupné z: [http://www.podhurizeleznýchhor.cz/media/files/auditor\\_2010\\_07\\_1.pdf](http://www.podhurizeleznýchhor.cz/media/files/auditor_2010_07_1.pdf)
- [19] Druhy rozpočtů kolem nás: Jak nás ovlivňují – FinExpert.cz. *FinExpert.cz – osobní finance* [online]. Dostupné z: <https://finexpert.e15.cz/druhy-rozpocet-kolem-nas-jak-nas-ovlivnuji>
- [20] Státní dluh: Veřejné příjmy a výdaje, veřejný deficit a dluh, státní rozpočet (téma) - Měsíc.cz. *Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 17.05.2018]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/statni-dluh-verejne-prijmy-a-vydaje-verejny-deficit-a-dluh-statni-rozpocet/>

- [21] DotaceEU.cz - Programové období 2014-2020 . [online]. Copyright © 2012 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 29.01.2018]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020>
- [22] DotaceEU.cz - Informace o fondech. [online]. Copyright © 2012 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 29.01.2018]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Informace-o-fondech-EU>
- [23] Object moved. *Object moved* [online]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020>
- [24] Integrovaný regionální operační program 2014-2020 | Dotace EU. Dotace EU | Dotace z EU na klíč [online]. Copyright © 2018 [cit. 29.01.2018]. Dostupné z: <http://www.dotacni.info/integrovaný-regionální-operacní-program/>
- [25] Program rozvoje venkova 2014-2020 (Dotace, eAGRI). [online]. Copyright © 2009 [cit. 12.05.2018]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/aktuality/prubeh-pripravy-dokumentu-2.html>
- [26] OP Zaměstnanost 2014 - 2020 - Detail článku - www.esfcr.cz. Domovská stránka - www.esfcr.cz [online] Dostupné z: <https://www.esfcr.cz/op-zamestnanost-2014-2020>
- [27] obecné pokyny - opzp.cz. úvod - opzp.cz [online]. Copyright © 2015 [cit. 12.05.2018]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/obecne-pokyny/>
- [28] Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost | MPO. Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Copyright © Copyright 2005 [cit. 12.05.2018]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/dokument157679.html>
- [39] MŠMT ČR [online]. Copyright © [cit. 12.05.2018]. Dostupné z: [http://www.msmt.cz/uploads/OP\\_VVV/Text\\_OP\\_VVV.pdf](http://www.msmt.cz/uploads/OP_VVV/Text_OP_VVV.pdf)
- [30] Operační program Doprava - OPD 2014 - 2020. Object moved [online]. Copyright © 2010 [cit. 12.05.2018]. Dostupné z: [http://www.opd.cz/cz/OP\\_doprava\\_2014-2020](http://www.opd.cz/cz/OP_doprava_2014-2020)

- [31] Soudní znalec, znalecký posudek - Ing. Josef Pavlát - Praha [online].  
Dostupné z: <http://pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr08.html>
- [32] MAREK, Vlastimil. Něco v síti: fejetony, které vycházely od roku 1997 na internetu na adrese <http://svet.namodro.cz>. Praha: Dharma Gaia, 1999. ISBN 80-86013-57-X. ISSN. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Evropske-fondy-v-CR/2014-2020/Operacni-programy>
- [33] Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, ATELIER 2005 s.r.o., Havlíčkova 37, 602 00 Brno
- [34] Územní plán Humpolec: Humpolec. *Humpolec: Titulní stránka* [online].  
Dostupné z: <http://www.mesto-humpolec.cz/uzemni-plan-humpolec/ds-8342/>
- [35] Sazebník projektových a inženýrských prací - [cenyzaprojekty.cz](http://cenyzaprojekty.cz).  
[cenyzaprojekty.cz](http://cenyzaprojekty.cz) - investiční náklady stavby, ceny projektových prací a inženýrských činností, ceny profesí, honorářový řád, sazebník Unika, obsah projektové dokumentace [online]. Dostupné z:  
<http://www.cenyzaprojekty.cz/sazebnik.html>
- [36] O projektu | Rezidence Kasalka - nové byty Humpolec. Vizualizace | Rezidence Kasalka - nové byty Humpolec [online]. Copyright © SUN development HB s.r.o. [cit. 17.05.2018]. Dostupné z:  
<https://www.rezidencekasalka.cz/o-projektu/>

## **8. SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 2-1: Rozdělení developerských projektů .....	13
Obrázek 2-2: Proces výstavby a realizace projektu.....	15
Obrázek 3-1: Maximální roční sazba pro rovnoměrné odepisování.....	20
Obrázek 3-2: Roční koeficienty pro zrychlené odepisování .....	20
Obrázek 3-3: Rozdělení financí ve strukturálních фонdech.....	28
Obrázek 4-1: Organigram účastníků výstavby.....	29
Obrázek 5-1: Vizualizace bytový dům Na Skalce .....	34
Obrázek 5-2: Územní plán města Humpolec .....	37
Obrázek 5-3: Vizualizace bytový dům Kasalova pila.....	49

## **9. SEZNAM GRAFŮ**

Graf 5-1: Finanční plán .....	48
-------------------------------	----

## **10. SEZNAM TABULEK**

Tabulka 5-1: Přehled bytových jednotek v 1.NP.....	35
Tabulka 5-2: Přehled bytových jednotek v 2.NP.....	35
Tabulka 5-3: Přehled bytových jednotek v 3.NP.....	36
Tabulka 5-4: Přehled bytových jednotek v 4.NP.....	36
Tabulka 5-5: Celkové předpokládané náklady projektu.....	38
Tabulka 5-6: Objektová soustava projektu .....	39
Tabulka 5-7: Celkové předpokládané výnosy projektu.....	39
Tabulka 5-8: Srovnání indikativních nabídek od bank.....	45
Tabulka 5-9: Plán prodeje.....	47
Tabulka 5-10: Finanční plán .....	48
Tabulka 5-11: Přehled cen předprodeje rezidence Na Skalce .....	50
Tabulka 5-12: Přehled cen předprodeje rezidence Kasalova pila .....	50
Tabulka 5-13: Srovnání cen bytových jednotek v Humpolci .....	51
Tabulka 5-14: Přehled alternativních cen předprodeje rezidence Na Skalce ..	52

## **11. SEZNAM ZKRATEK**

ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
EUR	Euro
Kč	Koruna česká
IČ	Identifikační číslo
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
Sb	Sbírka
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným

## **12. SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č.1: Projektová dokumentace

Příloha č.2: Předpokládané náklady, výnosy a úvěr projektu

Příloha č.3: Plán předprodeje bytů