VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ
FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV EKONOMIKY
INSTITUTE OF ECONOMICS

NÁVRH FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

PROPOSAL FOR FINANCING A DEVELOPMENT PROJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE Michal Pelikán
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.
SUPERVISOR

BRNO 2022

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA PODNIKATELSKÁ

Zadání bakalářské práce

Ústav:	Ústav ekonomiky
Student:	**Michal Pelikán**
Vedoucí práce:	**prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.**
Akademický rok:	2021/22
Studijní program:	Ekonomika podniku

Garantka studijního programu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává bakalářskou práci s názvem:

Návrh financování developerského projektu

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Cíle práce, metody a postupy zpracování
Teoretická východiska práce
Analýza současného stavu
Vlastní návrhy řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Cíle, kterých má být dosaženo:

Cílem bakalářské práce je vypracovat návrh pro financování konkrétního developerského projektu.

Základní literární prameny:

BAUM, Andrew E. a David HARTZELL. Real estate investment: strategies, structures, decisions. Second edition. Chichester: Wiley, [2021]. ISBN 9781119526094.

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 (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

MARINIČ. Finanční řízení podniku: moderní metody a trendy. Praha: Grada, 2010. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-3158-2.

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

REŽŇÁKOVÁ, Mária. Efektivní financování rozvoje podnikání. Praha: Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-1835-4.

VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně dne 28.2.2022

L. S.

prof. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D. garantka	doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D. děkan

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá financováním developerských projektů. Hlavním cílem jsou návrhy financování za použití externích a interních zdrojů, jejich rizika a oblasti developerské činnosti. Obsahem práce je také představení konkrétního developerského projektu a následná analýza financování. V bakalářské práci je brán ohled na aktuální dění na nemovitostním trhu a jsou navrženy dvě varianty vývoje. První varianta vychází z cen poptávky a nabídky na aktuálním trhu, druhá varianta predikuje pokles cen bytových jednotek o 10 %.

Klíčová slova

Externí financování, developerský projekt, financování projektů, rizika financování, rezidentní nemovitost

Abstract

The bachelor thesis deals with the financing of development projects. The main goal is financing proposals using external and internal sources, their risks and areas of development. The content of the work is also the presentation of a specific development project and subsequent analysis of financing. The bachelor's thesis takes into account current events in the real estate market and two variants of development are proposed. The first variant is based on the prices of demand and supply on the current market, the second variant predicts a decrease in housing unit prices by 10 %.

Keywords

External financing, development project, project financing, risks of financing, residential real estate

Bibliografická citace

PELIKÁN, Michal. *Návrh financování developerského projektu* [online]. Brno, 2022 [cit. 2022-05-08]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/141153. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce Oldřich Rejnuš.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 9.5.2022

……...

podpis autora

Poděkování

Rád bych poděkoval svému vedoucímu bakalářské práce, panu prof. Ing. Oldřichu Rejnušovi, CSc., za odborné vedení práce, cenné rady a připomínky. Výkonnému ředitelovi společnosti Readymat Group s.r.o. Ing. Milanovi Frantovi za věnovaný čas, poskytnutí potřebných podkladů. Celému vedení firmy Readymat Investiční s.r.o. za poskytnutí materiálů a odborné rady. Poslední dík patří mé rodině a přátelům za podporu během celého studia.

Obsah

ÚVOD **11**

METODOLOGIE A CÍLE PRÁCE **12**

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA **13**

1.1 Financování firem a podnikatelů 13

1.1.1 Interní zdroje financování 13

1.1.2 Externí zdroje financování 14

1.2 Možnosti financování na základě životního cyklu 22

1.3 Developerská činnost 24

1.4 Fáze developerského projektu 24

1.5 Druhy developerské činnosti 27

1.6 Rizika 28

1.6.1 Klasifikace rizik 29

1.6.2 Postoj k riziku 30

1.7 Rozpočet 31

1.8 SWOT 31

1.8.1 Analýza externího prostředí 31

1.8.2 Analýza interního prostředí 31

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU **32**

2.1 Analýza trhu nemovitostí v České republice 32

2.1.1 Vývoj cen nemovitostí dle indexu 32

2.1.2 Analýza počtu nových nemovitostí 33

2.1.3 Porovnání cen za m2 za poslední 4 roky bytových jednotek 34

2.1.4 Vývoj průměrné úrokové sazby 36

2.1.5 Inflace 37

2.1.6 Analýza objemu hypoték za poslední 4 roky 38

2.1.7 Změna stavebních zákonů 38

2.1.8 Vliv Covid-19 na nemovitostní trh 38

2.2 Představení konkrétního developerského projektu 39

2.2.1 Lokalita 40

2.2.2 Územní plán 41

2.2.3 Pozemek ... 41
2.2.4 Podobné projekty budované v dané lokalitě řešeného developerského projektu43
2.2.5 Architektonická studie ... 44
2.2.6 Rozpočet ... 45
2.2.7 Cena pozemku ... 47
2.2.8 Cena bytů v bytovém domě a řadových domech ... 47
2.2.9 Náklady ... 50
2.2.10 DPH při výstavbě ... 50
2.2.11 Časový plán projektu ... 51
2.3 SWOT analýza ... 52
2.3.1 Silné stránky – Strenghts ... 53
2.3.2 Slabé stránky – Weakness ... 54
2.3.3 Příležitosti – Opportunities ... 54
2.3.4 Hrozby – Threats ... 54
2.4 Analýza financování pro konkrétní projektu ... 55
2.4.1 Analýza bankovních úvěr ... 55
2.4.2 Dluhopisy ... 59
2.4.3 Vlastní zdroje ... 60
2.4.4 Financování ze strany kupujícího ... 61
2.5 Crowdfunding ... 61
2.6 Rizika ... 62
3 NÁVRHY FINANCOVÁNÍ ... 64
3.1 Shrnutí údajů developerského projektu ... 64
3.1.1 Výnosy z prodeje bytů a domů ... 64
3.1.2 Náklady ... 64
3.2 Způsoby financování developerského projektu ... 65
3.2.1 Financování projektu investičním úvěrem ... 65
3.2.2 Financováni projektu dluhopisy ... 68
3.2.3 Financování projektu s Crowdfundingem ... 71
3.3 Porovnání metod pro financování developerského projektu ... 73
4 NÁVRH ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ ... 76
ZÁVĚR ... 78

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 79

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK 83

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ 84

SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ 85

ÚVOD

Tématem bakalářské práce je návrh financování developerského projektu. Tohle téma má spojitost s rozmachem výstavby developerského projektu, kdy se firmy v posledních letech začaly zabývat externím financováním, úroky oproti dřívějším dobám klesly na přijatelné hodnoty, což je asi jeden z důvodů využívání zmiňovaného financování v určitých etapách podniků. Hlavním tématem bakalářské práce je vytvoření návrhu financování developerského projektu. Bude to aplikované na reálný rezidenční projekt, který se dceřiná společnost Readymat Rezidence Školka Břeclav s.r.o. ze skupiny Readymat Group chystá stavět v Břeclavi. Hlavním důvodem bylo, vytvoření optimálního návrhu pomocí vlastních a cizích zdrojů. Během pár let se rozpoutal velký rozmach výstavby nového bydlení různými developerskými společnostmi. Vzhledem k velkému finančnímu objemu některých projektů, nejsou schopny developerské společnosti financovat projekty vlastními zdroji, tudíž je nutné vytvořit optimální návrh na financování různými způsoby.

Vzhledem k velkému zájmu po nemovitostech, a právě nedostatku bydlení jsem se chtěl zaměřit, jak firmy mohou takové developerské projekty financovat. Zdali je možné i s menším počátečním vkladem, financovat větší projekty v řádech desítek milionů korun.

METODOLOGIE A CÍLE PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je navrhnout optimální financování developerského projektu společnosti Readymat Rezidence Školka Břeclav s.r.o., pro plánovanou výstavbu rezidenčního bydlení v Břeclavi. Návrh bude tvořen dvěma možnými způsoby, kdy první způsob nepředpokládá žádný pokles cen nemovitostí a úrokové sazby budou přívětivě. Druhým způsob je předpoklad poklesu cen nemovitostí a vyšší úrokové sazby.

V prvním parciálním cíli představím teoretickou část, která má čtenářům přiblížit jednotlivé pojmy a seznámit je s problematikou financování. Představím základní způsoby financování, dle využití interních a externích zdrojů.

Ve druhém parciálním cíli, který se zabývá analýzou trhu, představím čtenářům aktuální stav trhu s nemovitostmi, zohledním rizika, které můžou nastat aktuálně na trhu s financováním. Závěrem využiji analýzy nových bytů, konkurenčních developerských společností.

Ve třetím parciálním cíli budu navazovat na přechozí parciální cíl a následně vytvořím modely optimálního návrhu financování s ohledem na aktuální situací. Vzhledem k možnostem nabídky různých typů externího financování navázaného na interní, je opravdu důležitý rozhodnutí. Poohlédnutí se na rizika, které neohrozí společnost při financování.

Veškeré dostupné informace, kterými jsem se zabýval při sestavení nejvhodnějšího návrhu financování zohledním a budou také poskytnuty developerské společnosti pro jejich využití.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Na začátek bych rád zmínil jednu z části bakalářská práce, která je poměrně důležitá k pochopení a vymezení pojmů externího financování firem a podnikatelů. Budu se podrobněji zabývat financováním developerského projektu. Vzhledem k náročnosti procesu se budu snažit přiblížit jednotlivé fáze, které na sebe navazují, a to ať se už jedná o způsoby financování, nebo průběh jednotlivých fází developerského projektu.

1.1 Financování firem a podnikatelů

Každá společnost nebo podnikatel by měl pro správné fungování růst a využívat určitý způsob financování. V dnešní době je naštěstí velký výběr možností pro financování firmy a vždy neplatí, že vlastní financování podniku je to nejlepší řešení. Z tohoto důvodu není špatné se poradit s finančním poradcem nebo bankéřem a rozmyslet si způsob financování. Financování lze rozdělit na interní nebo externí zdroje. V mém případě je financování hlavním tématem bakalářské práce, kde se budu především soustředit spíše na externí financování firem a podnikatelů. Vzhledem k vymezení pojmů, je také důležité se zmínit o jednotlivých typech financování.

Financování lze brát jako činnost, při které získáváme finanční zdroje pro určitou fázi podniku, ať již pro založení (startup), chod, rozvoj podniku nebo záchranu společnosti nebo podnikatele před krachem (Fotr, 2011, s.44).

1.1.1 Interní zdroje financování

Základní zdroj financování podniku je vlastní zdroj, který podnikatel vkládá do podnikání. Nejčastějším interním zdrojem financování podniku jsou úspory podnikatele, které také značí především, jak je podnik životaschopný a jaký může mít podnikatel záměr, vzhledem k vlastnímu kapitálu, který do podnikání vložil. (Režňáková, 2012, s.25)

Výhodou je, že společnost nemusí splácet žádný úrok. Nevýhodou je, že některé projekty společností jsou finančně náročné, a proto interní zdroje jsou nedostačující.

V oblastí výstavby developerských projektů jsou interní zdroje ve většině případů využívány v menším měřítku, a proto je využíváno ve většině případů externího financování.

Dalšími interními zdroji jsou:

- Základní kapitál, který vzniká vložením kapitálu při zakládání společnosti
- Navýšení základního kapitálu (emisí akcií u akciových společností), dochází při pomoci financování podniku, dočasného či dlouhodobého, další možností je IPO (Intitial Public Offering), kdy společnost vstoupí na burzu a nabídne své akcie veřejně k obchodování
- Nerozdělený zisk je zisk, který zůstává z minulého zdaňovacího období, po splnění povinností jako je např. vyplacení dividend
- Vklad profesionálních investorů
- Dary (Fotr, 2011, s.47)

1.1.2 Externí zdroje financování

Za „cizí zdroje“ jsou považovány zdroje, které nejsou vlastní. Jsou to prostředky, které jsou podniku zapůjčeny a které musí být bez ohledu na okolnosti vráceny. Jedním z případů využití cizích zdrojů, je situace, kdy společnost potřebuje větší kapitál na rozjezd podnikání a tok peněz. Dalším důvodem může být expanze podniku. Tahle situace obvykle nastává, když se podnik chystá o růst nebo se naskytnuté investiční příležitosti a projekty. Podnik může mít dostatečný obnos, ale mohlo by nastat, že by podnik měl problémy se splacením závazků, na které nedosahují svými interními zdroji. Nejčastějším získáváním prostředku pro realizace jsou bankovní instituce. (Režňáková, 2012, s.38)

Věřitelé jsou za poskytnutí finančních zdrojů odměňování na základě předem určených úroku, které jsou předem definovány smluvně. Věřitelé nenesou podnikatelské riziko. Negativní stránkou externího financování je především závislost společnosti na jiných právnických nebo fyzických osobách. To vzhledem k závazkům, které vznikají podniku při splácení úvěru, to vede k omezení schopnosti rozhodování a také k nárustu nákladů.

1.1.2.1 Bankovní úvěr

Nejčastějším druhem externího financování je úvěr. Úvěr je poskytován především bankovními domy pro společnosti nebo fyzické osoby. Úvěr se poskytuje na sjednanou dobu za předem stanovený úrok a podmínek. Lze je rozdělit podle toho komu se poskytují, například fyzickým nebo právnickým osobám. Podle měny, v domácí nebo cizí (devizové) měně. Dalším rozdělením je dle doby, rozlišují se na krátkodobé se splatností do 1 roku, střednědobé na 1 až 4 roky a dlouhodobé nad 4 roky.

„Činnosti, které může banka realizovat, jsou na obecné úrovni vymezeny zákonem o bankách, konkrétně pro každou banku jsou uvedeny v licenci, kterou bance uděluje centrální banka (ČNB).“ (Režňáková, 2012, s.399)

Žádost o bankovní úvěr je možné podat v komerční bance, kde je tento druh úvěrů poskytován. Pro získání úvěru musí žadatel splnit podmínky banky a předložit žádost o úvěr. Komerční banky posoudí následně míru rizika. Projekt banky posuzují na základě předložené žádosti o úvěr, jejíž součást obsahuje přehled o minulých hospodářských výsledcích společnosti (účetní závěrka zpravidla za poslední tři roky) žadatele a finanční plán na dobu splatnosti úvěru. Pokud nastane případ, že by společnost v minulosti nedosahovala zisku nebo z finančního plánu neplyne dostatečná výše generovaného cash flow, je pravděpodobné, že bude vyhodnocena za rizikovou. Za účelem minimalizace rizika banka požaduje zajištění úvěru. Kdy se banka snaží eliminovat úvěrové riziko a předejití následnému problému se splácením úvěru a úroku. K zajištění se využívají různé zajišťovací instrumenty, které mohou mít formu osobního (např. formou směnky) nebo věcného zajištění (zástavní právo k majetku), přičemž hodnota záruky zpravidla musí být ve výši poskytnutého úvěru navýšeného o hodnotu úroků. Důležitým krokem je prověření způsobilosti klienta. Banka požaduje za poskytnutý úvěr pravidelné platby úroků (zpravidla v měsíčním, čtvrtletním, půlročním intervalu) jako i postupné umořování dluhu během doby splatnosti. (Režňáková, 2012, s.402)

Umořovací plán bývá sestaven na principu pravidelných plateb, přičemž každá platba zahrnuje jak úmor dluhu, tak i platbu úroku (tzv. anuitní způsob splácení). Výše platby bance je neměnný, zatímco výše úmoru a úroku se mění. Tento způsob splácení je obvyklý u subjektů, které mají pravidelný stálý příjem, z kterého platby provádějí.

Pokud nemá subjekt pravidelný příjem, mohou být splátky úvěru (tj. úmor dluhu) kopírovány vývojem cash flow podniku. Úroky jsou v tomto případě placeny samostatně podle výše zůstatku úvěru. Krajním případem této varianty splácení úvěru je jednorázová splátka na konci doby splatnosti v kombinaci s pravidelnými úrokovými platbami po celou dobu splatnosti. (Režnáková, 2012, s.402)

- **Projektové financování**

Projektové financování slouží pro financování velkých a dlouhodobých projektů, která se liší od běžného investičního úvěru jednotlivými specifiky. Financování probíhá především k pořízení či vybudování nového komplexního aktiva, kterým můžou být nemovitosti, výrobní celky, obnovitelné zdroje. Pro projekt je zpravidla vybudována účelově projektová společnost. Zásadní rozdíl je ve splátkách. Zvykem bývá splácení úroků v přesně daný termín, u projektového financování docházení ke splácení z finančního toku, který pochází z aktiva, který se financuje. Projektové financování se považuje za dlouhodobé v horizontu 10-30 let s možností odkladu splátek v závislosti na charakteru, době výstavby a životnosti projektu.

Požadavkem banky jsou bezpochyby zkušení zaměstnanci, dostatečné zkušenosti v oboru. Podíl vlastních zdrojů na financování v rozmezí 20-50 % nákladů a předem stanovených způsob vložení financí. Významnou část při rozhodování o úvěr zaujímá analýza rizik spojená s projektem jednotlivých subjektů. Projektové financování se zavádí u projektů, kde náklady na investici přesahující minimální hranici od 100 mil. Kč. (Projektové financování, 2020)

- **Hypotéční úvěr**

Hypotéční úvěry jsou z pohledu doby splatnosti dlouhodobé peněžní úvěry, které jsou vždy zastaveny nemovitostí. Před získáním úvěru dochází k běžnému procesu, kdy si banka nejprve ověření vlastníka nemovitosti poté zjistí odhadcem aktuální cenu nemovitosti. Poté dochází k ověření, zdali není na nemovitost v katastru zaneseno břemeno. Následně dojde k splnění dalších podmínek, které požaduje banka a dojde k uvolnění finančních prostředku. (Rejnuš, 2016, s.79)

Hypotéky v České republice se za poslední dobu změnily. Došlo k zastavení poskytované finanční částky v podobě 100 % na nemovitost. Aktuálně je možné získat od banky finance mezi 80-90 % z celkové ceny nemovitosti. Zbytek je nutné doložit z vlastních zdrojů, nejen peněžních, ale také v podobě ceny pozemku.

Hypotéční úvěry se v praxi rozlišují na dva druhy podle záměru, který plánujeme:

- Klasický hypotéční úvěr na rekonstrukci nebo pořízení nemovitosti – tento typ je poskytován účelově na rekonstrukci nebo nákupu nové nemovitosti. Úroková sazba může být poskytnuta v podobě fixní, variabilní nebo kombinované. I přesto bývá vzhledem k zajištění nižší.
- Americká hypotéka – jedná se o poskytnutí hypotéčního úvěru bez udání důvodu, na co budou poskytnuté peněžní prostředky využity. S tímto rizikem je také spojený vyšší úrok. (Rejnuš, 2016, s.79)

- **Investiční úvěr**

Je typ úvěru, který slouží k financování investičních projektů. Nejčastějším typem jsou developerské projekty. Pro tento typ financování je ve většině případů vyžadováno ze strany bank financování investičních výdajů z vlastního zdrojů. Jednotlivé výše úroků, podmínek a splácení jsou nastavovány individuálně na jednotlivé projekty.

- **Syndikovaný úvěr**

Jedná se o speciální typ úvěru, který je vhodný především pro financování fúze, akvizice nebo expanze korporace, refinancování existujících závazků a realizaci projektového financování. Specifikem je vysoká výše financování, kterou mohou lépe zajistit skupiny věřitelů (více bank) z pohledu strategie věřitele i pozice klienta. Klientem je obvykle společnost s výborným ratingem. (Syndikovaný úvěr, 2022)

1.1.2.2 Akcie

Dalším poměrně významným druhem externího financování jsou podnikové akcie (neboli korporátních). Ty vznikají emitací akcií, a to kmenových nebo prioritních. Emitace probíhá při zakládání akciové společnosti, dochází přitom k získání nového

kapitálu. Během následného rozšiřování akciové společnosti, dochází ke změně struktury a cizí kapitál je nahrazen základním kapitálem. V případě finanční restrukturalizace lze zahrnout rozšíření z jiných složek, například z nerozděleného zisku. Významem podnikových akcií je při emitaci a následném prodeji jednotlivý akcií na trhu získání potřebných peněžních prostředků, které se se v budoucnu nemusejí vracet. (Rejnuš, 2016, s.186)

- **Akcie kmenové**

Jsou typické především odměnou v podobě dividend, ty mohou získat akcionáři za podíl držením svých akcií. Rizikem, s kterým se akcionáři mohou setkat je nejistota výše vyplacené odměny, nulový zisk nebo bankrot společnosti. Akcionář má právo na hlasování valné hromady, pří likvidaci firmy na likvidačním výnosu nebo také předkupní právo na nové akcie. Tento druh akcií je typický uspokojením akcionářů na výnosy a majetek. K tomu dochází až v poslední řadě, po uspokojení požadavků státu na (daně), dlužníků (úvěry, obligace, úroky) a majitelů prioritních akcií. také pořadím, kdy jsou akcionáři uspokojováni. Kmenové akcie jsou trvalou formou externího financování, kdy na rozdíl od jiného typu financování nejsou splatné. (Valach, 2006, s.346)

- **Akcie prioritní**

Na rozdíl od kmenových akcií nemá akcionář hlasovací právo a dochází tak o ovlivňování chodu společnosti. Jejich vlastností je kombinace standartních kmenových akcií s vlastnostmi dluhopisů. Emitování spočívá v nárustu kapitálu akciových společností beze změny poměru hlasovacích práv a návratnosti získaných prostředků. Výhodou, který tento druh akcií má, jsou předem stanové dividendy procentuálně z nominální hodnoty akcie, nebo v návaznosti na vývoj určené tzv. referenční úrokové sazby, na který se vytváří nárok bez ohledu na výši zisku dosahovaného akciovou společností a také bez ohledu na to, kolik akcionáři získají akcií. Přednostním právem připadá podíl na likvidačním zůstatku při vyrovnávání závazků akciové společnosti. (Rejnuš, 2016, s.187)

1.1.2.3 Dluhopisy

„Pojem dluhopis je definovaný zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Dluhopis je cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, s nímž je spojeno právo na splacení určité dlužné částky odpovídající jmenovité hodnotě jeho emitentem, a to najednou nebo postupně k určitému okamžiku, a popřípadě i další práva plynoucí ze zákona nebo z emisních podmínek dluhopisu (dále jen „emisní podmínky“).“ (ČESKO, 2022)

Dluhopisy jsou v řadě firem alternativou bankovních úvěrů, investičních úvěrů, leasingu. Emitent musí před samotnou emisí vytvořit emisní podmínky, bez něhož by nebyly dluhopisy vydány. Pokud je záminkou emitenta nabízet dluhopisy veřejně a bez omezení objemu, má vedle emisních podmínek zpravidla povinnost vyhotovit a zveřejnit prospekt. Dlužná částka je zjednodušeně tvořena jmenovitou hodnotou dluhopisu a výnosy k určitému datu. Výnosy mohou mít pevnou úrokovou sazbu, což představuje konstantní odměnu až do doby splatnosti dluhopisu nebo pohyblivou úrokovou sazbu. (Marinič, 2010, s.95)

V dnešní době je na trhu řada firem, které využívá pro své financování zmiňovanou emisi dluhopisů. Z toho vyplývá, že se jedná o určitý trend v externím financováním. Kromě velkých společností začaly dluhopisy využívat také menší společnosti.

1.1.2.4 Leasing

Je nástroj, který slouží společnosti k získaní majetku na určitou dobu, aniž by se majetek stal součástí podnikového vlastnictví. Vlastnění majetku není nezbytnou podmínkou pro jeho využívání ve výrobní a obchodní činnosti. Vlastníkem majetku je pronajímatel, který s nájemcem uzavírá leasingovou smlouvu na předmět leasingu. V porovnání s bankovními úvěry a jinými formami cizího kapitálu se liší především tím, že vlastníkem je pronajímatel, kterým je leasingová společnost.

- **Provozní leasing**

Specifikací provozního leasingu je jeho krátkodobý pronájem, kde doba pronájmu je kratší než ekonomická životnost majetku a nájemné formou splátek od jednoho nájemce zahrnuje určitou část pořizovací ceny. Minimální délka leasingu není nijak limitována. Nájemce ovšem nemá žádné právo na koupi najetého majetku. Po skončení leasingu

bývá majetek vracen leasingové společnosti nebo je ze strany leasingové společnosti navrhnut odkup za určitých podmínek. (Valach, 2006, s.391)

- **Finanční leasing**

V případě finančního nebo také jiným termínem kapitálového leasingu se jedná o dlouhodobý pronájem majetku. Pronajímatel převádí ekonomicky na nájemce určitá rizika a výnosy, spojené s fungováním zařízení. Doba leasingu je kryta s dobou ekonomické živnosti pronajímaného majetku a leasingové splátky pokrývají pořizovací cenu pronajatého zařízení a ziskovou marží pronajímatele. Leasingová smlouva se nedá za normálních podmínek vypovědět. Pronajímatel poskytuje pouze finanční služby, není tedy na rozdíl od provozního leasingu zaměřen na starosti o servis, údržbu, pojištění. Nájemci jsou obvykle dle smluv poskytnuta práva na odkoupení majetku po ukončení leasingu. Finanční leasing slouží k trvalému získání majetku formou splátek, lze tedy brát jeho povahu jako půjčku. Kdy nájemce nemusí mít vlastní kapitál, ale přesto může pořídit požadovaný majetek s podmínkou zavazující se ke splácení jednotlivých splátek. Majetek se nestává vlastnictvím společnosti a nelze tedy odepisovat. Jednotlivé splátky nejsou zachyceny v bilanci, společnost má tudíž podhodnocený podíl dluhů. (Valach, 2006, s.392)

1.1.2.5 Faktoring

Je termín, který se používá při převzetí a následném odkupu drobnějších krátkodobých pohledávek společností neboli faktoringovou společností za předem dohodnutých podmínek s věřitelem před dodávkou zboží bez zpětného postihu původních věřitelů. Při odesílání zboží je současně předána faktura faktoringové společnosti a připsán věřitelovi výnos ve prospěch účtu. Poté inkasuje pohledávku, jenž končí úhradou. Faktoringová společnost je ve výsledku za tuhle službu odměněna provizí, která nese riziko, diskont a pokrývá náklady. (Rejnuš, 2016, s.81)

1.1.2.6 Forfaiting

Představuje formu financování pohledávky odkupem v budoucnu splatných pohledávek forfaitingovou firmou bez zpětného postihu původního věřitele. Vzhledem k většímu objemu zakázek, jsou jednotlivé zakázky uzavírán jednotlivě. Nejčastějším typem jsou pohledávky plynoucí z exportu a větších hodnot. Společnost tak eliminuje rizika spojená jednak se spolehlivostí odběratele, tak také eliminuje změny měnového kurzu. Forfaiter uzavírá předem smlouvu s vývozcem a stanoví podmínky pro budoucí odkup pohledávky. Po realizaci dodávky zboží do zahraničí předloží vývozce pohledávku příslušné forfaitingové společnosti, která ji následně zaplatí dohodnutou částku, která je snížena o náklady forfaitingu. Společnost tímto způsobem získá peněžní prostředky, které by jinak za běžných podmínek získala daleko později. (Rejnuš, 2016, s.81)

1.1.2.7 Crowdfunding

V posledních letech se do povědomí dostává investování skrze crowdfundingové platformy. Je to druh investice, která je dostupná spoustě lidí. Dostupnost je ovlivněna především tím, že investoři nemusí provádět velké vklady a ve spoustě projektů jsou vklady v řádech stovky korun. Do tohoto investování je zapojeno velké množství drobných investorů. Investování je dostupné skrze sociální sítě a také platformy, které jsou jednotlivými společnostmi založeny za tímto účelem spojit investory s podnikateli.

Crowdfundingové společnosti generují příjmy z projektů v předem stanovených procentech z celkově získaných prostředků na jednotlivé projekty.

Výhodou podnikatelů, kteří svůj projekt prezentují na platformách je poměrně snadné získání finančních prostředků od investorů, kteří pravidelně navštěvují a pozorují jednotlivé projekty. Zajímavostí u projektů, do kterých investoři vkládají finanční prostředky je systém odměňování. Některé projekty jsou bez návratné, takové projekty jsou darovací. U společností, které mají produkt mohou za investici nabízet odměňovací způsob, investor tak získá jejich produkt za investovanou částku. Nejběžnějších způsobem, jaký se používá pro developerské projekty je investiční. Investorovi můžou být nabídnuty dva způsoby odměny. Úrok, který je vyplacen ve stanovený termín nebo podíl ve společnosti.

Mezi jedny z nejznámějších crowdfundingových zahraničních společností jsou Kickstarter, Indiegogo a GoFundMe. V České republice se lze setkat se společnostmi HitHit, NEBANKA, Donio, Startovač, Upvest. (Crowdfunding Definition, 2022)

1.1.2.8 Venture Capital

Další formou, kterým lze podnik financovat je tzv. Rizikový kapitál. Dochází k investicím do základního kapitálu firem, které nejsou veřejně obchodovatelné. Investor získá za vložený kapitál podíl ve firmě, který drží dlouhodobě a společně s management usiluje o výrazné zvýšení její hodnoty. Po určité době, kdy dojde ke zhodnocení investice dochází k odprodeji podílu tzv. exitu a následné realizaci zisku. Poté je možné zhodnotit celkovou výnosnost, protože ji vystoupení může ovlivnit (Fotr, 2011, s.56)

Nejčastějším vstupem rizikového kapitálu do společnosti jsou začínající menší a střední firmy, kterým chybí interní zdroje nebo by měli obtížný vstup na kapitálový trh. O rozmisťování zdrojů rozhodují dosazení zástupci investorů, kteří mají poslední slovo. Pro řízení podniku je dosazen management. Majitelé rizikového kapitálu požadují zastoupení v představenstvu nebo dozorčí radě, čímž jsou schopni ovlivnit způsob rozhodování. (Valach, 2006, s.349)

U takových typů investic nehraje roli záruka, ale jedinečnost nebo potenciál projektu. Kdy dojde k přesvědčení investorů z rizikového kapitálu společností.

1.2 Možnosti financování na základě životního cyklu

V jednotlivých podnikách se financují různé etapy vývoje, které se nachází v jednotlivých stadií cyklů. To je také hlavní důvod, při kterém se management podniku rozhoduje o financování.

Vznik

Tahle etapa podniku je spojována se začátkem podnikání nebo nového podniku. Podnik může postrádat finance na provozní cashflow, kdy počáteční náklady na začátek bývají

větší. Jedním z větších nákladů můžou být investice do marketingu, kdy je potřebné uvést na trh nový produkt. Důležitým faktorem je bezesporu prokázání plánů a předpokládaných výsledků k získaní financování externími zdroji. Za takové investory lze považovat business angels, start-up financing, kteří stupují do podniků jako podílníci. (Režňáková, 2012, s.26)

Fáze růstu

Další fází je růst, tahle fáze nastává, když se podniku daří a nastává situace, kdy není schopný uspokojit zákazníky vysokou poptávku po svých produktech. Situace je spojena při vysokých poptávkách s kladným provozním cashflow. *„Podpora růstu prodeje vyvolá vysoké investiční výdaje, převyšující výši odpisů. Z toho důvodu jsou získané příjmy použity v první řadě na podporu růstového potenciálu trhu.“* Nejdůležitější je především se zaměřit na pracovní kapitál podniku a vyhnout se rizikům ztráty platební neschopnosti. (Režňáková, 2012, s.27)

Fáze stabilizace

Pří nízkým růstu trhu a stabilizaci se podnik nachází ve fázi stabilizace. Projevuje se především vysokým výsledkem hospodaření, menšími investicemi, které nedosahují výši odpisů. Pří takové fázi se doporučuje optimalizace vynakládaných zdrojů a motivace zaměstnanců, financování inovací. (Režňáková, 2012, s.28)

Fáze poklesu

Poslední fází, která může nastat při nesprávném fungování podniku je pokles. Mezi nejčastější znaky řadíme pokles příjmu, který může nastat z důvodu platební neschopnosti, poklesu poptávky, zvýšená míra zadlužení, omezování provozu. Problémy, které nastávají se projevují v tzv. krizi likvidity. Je to část etapy, do které se podnik dostane, kdy má vysoký podíl pohledávek po splatnosti, nedostatek likvidity, vysokou zadluženost. (Režňáková, 2012, s.28)

1.3 Developerská činnost

Realitními developery jsou většinou společnosti. Zabývají se vyhledáváním a nákupem vhodných pozemků pro své projekty. Může se jednat jak o stavební pozemky, tak ornou půdu v katastrech obcí apod., které následnými přepisy změní na stavební pozemek. Kde později postaví nové čtvrti, satelitní městečka, rezidenční domy a také moderní bytové domy. Další možností můžou být rekonstrukce budov a objektů. Developer plánuje, vytváří, řídí jednotlivé projekty od začátku až do konce. Obvyklou specializací developerů jsou rezidenční nebo komerční nemovitosti.

Pro výstavbu developerského projektu, jsou nesmírně důležité finance. Finance pro výstavbu může developerská společnost využít několika způsoby – interně nebo externě. Nejčastějším způsobem jsou externí zdroje, které pochází od investora, investiční firmy nebo bankovních institucí.

Kromě již popisovaných činností je také pro projekt důležitá komunikace se stavebními úřady, bez těchto záležitostí nelze začít s výstavbou.

Konečnými zákazníky developerských projektů mohou být investoři, kteří kupují nemovitost za účelem následného pronájmu. Především se jedná o koncové zákazníky, kteří kupují nemovitosti pro své vlastní potřeby, ať už jsou to domy nebo byty.

1.4 Fáze developerského projektu

Cílem každého úspěšného projektu je předcházet problémům, které by mohly během realizace vyskytnout. Důležitá je především promyšlená rozvojová strategie podniku. Příprava investičního projektu a její následné vyhodnocení je náročná činnost, která zužuje případnou neúspěšnost projektu. Z hlediska získávání financí se jedná o externí financování při využití bankovních institucích nebo investičních firem. Jednotlivé fáze projektu lze rozdělit do následujících čtyř oblastí:

- Předinvestiční
- Investiční
- Provozní
- Ukončení provozu a likvidace (Fotr, 2011, s.47)

- **Předinvestiční**

Základním východiskem tohoto plánování je identifikace příležitostí. Příležitosti mohou být podmětem pro mobilizaci finančních zdrojů, neboť pro správné rozhodnutí je potřeba dostatek informací před realizací. Následně je důležité příležitosti posoudit a vyhodnotit například marketingové studie, analýzy, objevení nových produktů. Pro vyjasnění jednotlivých příležitostí jsou studie příležitostí, které slouží ke zpracování informací o jednotlivých příležitostech a následný průzkum k posouzení investic. (Fotr, 2011, s.26)

Aby mohlo dojít k finálnímu rozhodnutí či zamítnutí investice, musí být zpracována předběžná technicko-ekonomická studie. Jedná se o mezistupeň mezi stručnými studiemi příležitostí a podrobnými technicko-ekonomickými studiemi, které podrobně zpracovávají jednotlivé stránky projektu. V případě rozhodnutí o investici dochází k podrobnému zpracování technicko-ekonomické studie, nebo v opačném případě úplnému zastavení. (Fotr, 2011, s.27)

Ve fázi technicko-ekonomické studii se pojednává o investičních nákladech a výnosech. Hlavními ukazateli provozu je ekonomická efektivnost společnosti, která by měla zabezpečovat potřebné informace pro finančně-ekonomickou analýzu a hodnocení daného projektu od počátku zahájení. K přesnějšímu zpracování je využíván iterační optimalizační proces se zpětnými vazbami, kdy k základním charakteristikám dochází v postupných optimalizačních krocích. Zpětná vazba, někdy nutí se vrátit k předchozímu rozhodnutí a změnit je. Součástí projektu je identifikace základních rizikových faktorů, které lze v projektu nalézt a předejít jim. (Fotr, 2011, s.29)

- **Investiční**

Pod investiční fázi spadá více činnosti, které jsou samotnou náplní realizace projektu. Základem pro zahájení investiční fáze je vytvoření právního, finančního a organizačního rámce pro realizaci projektu. (Fotr, 2011, s.33)

První etapou investiční fáze je vytvoření dokumentu zadání stavby, který definuje důvody začátku, souvislosti, cíle a velikost projektu. Následně dojde ke specifikaci základních informacích požadovaných pro návrh a realizaci, do kterých náleží materiál,

suroviny, energie, licence. Zadání stavby může sloužit pro získání licencí a výběrová řízení. Na základě zadání stavby se rozhodne o dalších krocích vývoje. V případě dobrých výsledku se zpracovává úvodní projektová dokumentace, která je velmi podrobná a má odchylku přibližně 10 % u základních jednotek čímž se zpřesní náklady. Samostatnou částí je vyhodnocení životního prostředí. K vypracování všech inženýrských výpočtů, výkresů, územních rozhodnutí a požadovaných dokumentací pro výstavbu slouží realizační projektová dokumentace.

K posledním investičním fázím dochází v realizaci výstavby k zajištění materiálu, montáži, předání dodavateli. Následné dokončení, testování probíhá v přípravě uvedení do provozu a ve zkušebním provozu. Tyto činnosti je nutné zajistit tak, aby všechny odpovídaly provozním a bezpečnostním požadavkům. Technická dokumentace zohledňuje skutečný stav všech změn, které během realizace proběhly a po realizaci byly správně zapracovány do dokumentace a systému.

- **Provozní**

Provozní fáze se posuzuje ze dvou hledisek, krátkodobého a dlouhodobého. Z krátkodobého hlediska se týká uvedení projektu do provozu, kde probíhá testovací provoz. Dlouhodobý pohled se týká celkové strategie projektu a celkové finanční situace podniku z pohledu výnosů a nákladů, které vycházeli ze zpracování technicko-ekonomické studie. V případě dokázání falešných předpokladů, může dojít nápravnými opatřeními k vysokým nákladům. V opačném případě rozhoduje kvalita a jeho příprava. Kromě provozní fáze zajišťuje spolehlivý provoz údržba, které je potřeba promítnou do nákladové položky v rozmezí 2-3,5 %.

- **Ukončení provozu a likvidace**

Poslední fáze podniku je spojena s příjmy z likvidovaného majetku a jemu náležícími náklady s ukončením provozu a následnou likvidací. S likvidací je spojená spousta věci, demontáže, prodej majetku a materiálu. Likvidační hodnota projektu je stanovena z rozdílu příjmů a výdajů. V případě kladné likvidační hodnoty, zvyšuje ukazatele

hodnoty projektu (čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento) v případě záporné situace je zhoršuje.

1.5 Druhy developerské činnosti

Developerské společnosti vytváří projekty za různými účely. Kromě nejvýznamnějšího druhu výstavby, jako je rezidenční bydlení se také zaměřuje na projekty průmyslové, komerční apod.

Land Development (Na zelené louce)

Jedním z druhů developerských projektů, je výstavba na „zelené louce“. U kterých dojde ke změně územního rozvoje a stavebního povolení. Dochází k tomu především v okrajových, předměstských oblastech. U takových typů se jedná o terénní úpravy, přeměna orné půdy na stavební pozemek se zástavbou. Následně dojde k postavení základní infrastruktury, v podobě ulice, osvětlení a podpovrchové úpravy (inženýrské sítě, kanalizace). Developeři při těchto projektech mohou po zasíťování pozemků odprodat jednotlivé parcely menším firmám, nebo postavit bytové domy, rodinné domy nebo nejčastěji řadové. (Brueggeman, 2011, s.545)

Residental Development (Rezidenční bydlení)

Rezidenční bydlení představuje výstavbu nových bytových nebo rodinných domů, ať již se jedná o samostatně stojící nebo řadové domy. Developeři se drží aktuálních trendů, které zákazníci očekávají. To je jeden z hlavních důvodů, proč je tento typ bydlení, prezentován jako luxusní. Rezidenční projekty se staví se záměrem následného prodeje, nebo pronájmu. V posledních letech je i na trhu realit zvýšená poptávka po daných bytech. Výběr lokality je zaměřen na lukrativní místa, především v centru měst. (Rezidenční bydlení přináší luxusní byty pro náročné, 2012)

Office Development (Kancelářské prostory)

Výstavba kancelářských prostorů nebo také administrativních budov, zaujímá na trhu postavení především jako pronájem zázemí společnostem.

Industrial (Průmyslové projekty)

Nejrozšířenějším a nejvíce poptávaným projektem z oblasti průmyslových staveb jsou poslední dobou logistická centra. Dále sklady a také za zmínku stojí výrobní haly. Objekty jsou stavěny na velkých pozemcích o rozloze několika tisíců metrů čtverečních. (Novák, 2022)

Retail Development (Komerční prostory)

Jsou nemovité prostory, které jsou stavěny za účelem podnikání nebo pronájmu. Příkladem můžou být obchodní prostory v podobě nákupních center. Tyto nemovité prostory jsou obzvlášť na rozlehlých pozemcích.

1.6 Rizika

Většina projektů nese do určité míry rizika a nejistotu z konečného výsledků nebo plánu, ke kterému společnost nebo podnikatel cílí. Nejčastěji zvýšeným rizikem jsou vývoje nových produktů, vstupy na nové trhy, investiční projekty. Výsledky z velké části závisí na kvalitě přípravy. Kvalita tedy ovlivňuje úspěšnost a neúspěšnost z velké části, neboť předejití a pečlivost může alespoň snížit riziko. Úplné odstranění je během procesu nemožné. Ve výsledku kvalitní příprava, realizace projektů riziko a nejistotu zcela nezaručí a je tedy nutné brát riziko v potaz během plánování.

Klíčovým faktorem rizika je citlivost cash flow způsobené nepřesnými prognózami nebo nepředvídatelnými událostmi. Investoři, kteří vkládají své finanční prostředky do aktiv, které vykazují větší míru nejistoty v potenciálních výsledcích vyžadují vyšší sazby návratu. Dalším rizikem, které může ovlivnit skutečný peněžní tok je inflace. U dluhopisů k tomu dochází za předpokladu, že neexistuje riziko nesplácení. Citlivost nominální hodnoty z peněžních toků bude vlivem ekonomických šoků nulové. Šoky z

inflace ovlivní výnosy z dluhopisů, které jsou vyšší než výnosy z akcií, protože peněžní tok je pevně stanoven v nominální hodnotě podmínek rizikové prémie. (Baum, 2021, s.125)

Plánování vyžaduje:

- Identifikaci faktorů (rizika a nejistoty), které mohou ovlivnit výsledky projektu, posoudit úspěšnost nebo neúspěšnost
- Stanovení a zhodnocení dopadů těchto faktorů na příštích výsledcích (určit velikost rizika a její přijatelnost)
- Zvažování kroků na snížení rizika z hlediska nákladů a rizika (Fotr, 2011, s.143)

1.6.1 Klasifikace rizik

Klasifikace se používá pro zařazení rizika do určitého segmentu, kde se může riziko vyskytnout. Rizika, které se mohou týkat developerských projektu:

1.6.1.1 Podnikatelské riziko

K podnikatelskému riziku se váže čisté riziko, které se vztahuje ke škodám a ztrátám majetku společností a jednotlivců. Dále k poškození zdraví či ztrátám na životech jednotlivců a zaměstnanců společností, způsobená přírodními jevy, selháním technických systémů a úkony lidí (krádež, zpronevěra). (Fotr, 2011, s.146)

1.6.1.2 Systematické riziko

Postihuje hospodářské jednotky společnosti. Zdrojem těchto rizik jsou změny peněžní a rozpočtové politiky, změny daní a také změny základních surovin a energií. Systematické riziko je také označováno za tržní, vlivem závislosti na celkovém trhu a nelze diverzifikovat. Lze je posuzovat jako makroekonomická.

1.6.1.3 Nesystematické riziko

Je určité pro společnosti a jejich činnost. Původ tohoto druhu rizika je neúspěch subdodavatele, odchod důležitých zaměstnanců, vstup nové konkurenční společnosti na trh. Riziko je podle charakteru považováno jako mikroekonomické. (Fotr, 2011, s.146)

1.6.1.4 Rizika ve fázi přípravy, realizace a provozu

Tvoří veškeré druhy rizik, které ohrožují termíny dokončení, rozpočet, kvalitu projektu, dodávky, změny měnového kurzu. Faktory, které ohrožují finanční hospodaření v podobě zdražení cen materiálu, energií, pokles poptávky.

1.6.1.5 Ekonomické riziko

Do ekonomických rizik se řadí především nákladová rizika, způsobená růstem cen surovin, materiálu, energií, služeb a nákladových položek. Velmi snadno lze překročit naplánovaný rozpočet a nedosáhnout očekávaného výsledku.

1.6.1.6 Finanční riziko

Představuje riziko ve způsobu financování daného projektu, ve formě vlastního i cizího kapitálu a jeho dosažitelností. Změnou úrokových sazeb při využití úvěrů s pohyblivým úrokovými sazbami, změnou měnových kurzů.

1.6.2 Postoj k riziku

Postojem je myšlený vztah podnikatele či manažera k riziku. Rozděluje se na tří základní postoje:

- Odpor k riziku – podnikatel vyhledává méně riskantní projekty
- Sklon k riziku – podnikatel vyhledává riskantnější projekty s vyšší pravděpodobností očekávaného efektu, ale také podstupuje větší riziko špatných výsledků
- Neutrální postoj – dochází k rovnováze rizika

1.7 Rozpočet

Sestavuje se u každého projektu. Zachycuje veškeré náklady, které budou u jednotlivých fází. Udává základní východisko pro stanovení celkových kapitálových výdajů a vyhodnocení efektivnosti projektu. Náklady se často rozdělují na nákladové položky, které odlišují cenu pozemku a pořízení stavby. Rozdělit je lze do následujících 4 kategorií:

- Akviziční náklady – náklady které jsou tvořeny prvotní investicí do pozemku, objektu
- Přímé náklady – jsou tvořeny náklady na výstavbu a demolici
- Nepřímé náklady – zahrnují management společnosti, územní rozhodnutí, právní služby, projektovou činnost, marketing, daně
- Finanční náklady – bankovní poplatky, úroky z úvěru

1.8 SWOT

SWOT analýza je nástroj, který slouží pro posuzování silných a slabých stránek jejich příležitosti a ohrožení ve vnitřním a vnějším marketingovém prostředí. (Kotler, 2013, s.80)

1.8.1 Analýza externího prostředí

V analýze externího prostředí dochází k pozorování klíčových mikroekonomických sil a faktory makroprostředí, které jsou závislé na budoucím zisku. Proto by se měl vytvořit systém pro sledování trendů a změn, které souvisí a příležitostmi a ohrožením. Důležitý aspekt je, takové příležitosti najít a vytvořit z nich zisk. (Kotler, 2013, s.80)

1.8.2 Analýza interního prostředí

Dalším důležitým aspektem je pozorování silných a slabých stránek vnitřního prostředí společnosti. Cílem analýzy je najít takové stránky a zhodnotit je z pohledu budoucích výnosů, vývoje prodeje a návratnosti. (Kotler, 2013, s.82)

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Tato kapitola řeší současný stav trhu s nemovitostmi, cenami a úrokovými sazbami. Dále se zaměří na charakteristiku konkrétního developerského projektu, který byl zvolen pro bakalářskou práci a způsoby jeho financování.

2.1 Analýza trhu nemovitostí v České republice

Daná kapitola se zabývá obecnou analýzou trhu s nemovitostmi, porovnáváním nárůstu cen a indexů ve vybraných letech let. Dále se v kapitole poohlédnu na vliv COVID-19 na nemovitostní trh. Vývoj výstavby nových developerských projektů v jednotlivých letech porovnám se zahájenými a dokončenými nemovitostmi.

2.1.1 Vývoj cen nemovitostí dle indexu

Pro vývoj cen nemovitostí se používá index House Price Index (HPI) neboli index nemovitostí. Slouží pro určení růstu či poklesu ceny nemovitostí za jeden rok. Měří tedy vývoj hladiny bytových nemovitostí v České republice dle jedné harmonizované normy. Za bytové nemovitosti se považují bytové domy, rodinné domy, u kterých se měří vývoj cen včetně ceny pozemků. Index zahrnuje nákupy mezi domácnostmi. Neřadí se do indexu cen svépomocné výstavby. K indexu se také zahrnují náklady, a to včetně poplatků a daní. V letech 2011–2021 vzrostl průměrný index od 89 %.

HPI má následující publikovanou strukturu:

- *Nákupy rezidenčních nemovitostí celkem*

- *Nákupy nových obydlí (relativní váha 16,0 % pro rok 2021)*

- *Nákupy stávajících obydlí (relativní váha 84,0 % pro rok 2021)* (Index cen, 2022)

Tabulka č. 1: Průměrný index cen bytů
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Ceny bytů, 2022)

Rok	Průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů	Rozdíl s předešlým rokem v %
2005	66,5	
2006	72,4	9 %
2007	87,2	20 %
2008	107,2	23 %
2009	104,3	-3 %
2010	100,0	-4 %
2011	95,1	-5 %
2012	96,1	1 %
2013	97,2	1 %
2014	100,7	4 %
2015	106,9	6 %
2016	117,6	10 %
2017	130,7	11 %
2018	144,6	11 %
2019	153,2	6 %
2020	164,3	7 %
2021	179,7	9 %

2.1.2 Analýza počtu nových nemovitostí

Vzhledem k poměrně velké poptávce po nemovitostech je poměrně důležité se poohlédnout, jak se vyvíjí v celé České republice výstavba nových bytů a po jakých jednotkách je největší poptávka. Může to mít na trh velice zásadní vliv, jelikož poptávka nemusí být ani v nejbližších měsících uspokojivá.

Z výběru dat za posledních 10 let, což značí období 2011–2021, je značný nárust výstavby domů o 194 905, to představuje průměrnou výstavbu 19 490,5 domů za rok na území České republiky. Oproti období 2001–2011 je výstavba na podobných číslech, a to s výstavbou 189 101 domy, liší se průměrné o 5 804 domů méně za rok než

v předcházejícím obdobím a v posledním intervalu, který je dostupný v rozmezí 1991–2001 byla výstavba 100 477 jednotek. Z údajů je tedy patrné, že za posledních 30 let byl nárust o 52 % a oproti posledním dvěma desetiletím o 3 %. (Vývoj počtu domů v České republice a krajích v letech 1991 až 2021, 2021)

Z dat dostupných ve veřejné databázi je možné si dohledat počet dokončených bytů dle velikostí. V následujícím roce 2021 bylo dokončeno 10 849 bytů v bytových prostorech.

V roce 2020 je zaznamenáno dokončených 10 895 bytů na celém území České republiky. Na první místo se řadí byty o velikosti dvou pokojů s kuchyní a koupelnou (2+KK) s dokončenými 4 258 byty, druhé místo zastávají třípokojové byty (3+KK), kterých bylo dokončeno 2 727. Poslední místo obsazují jednopokojové byty (1+KK) s celkovým počtem 2 243 bytů, postavených za rok 2020. Dále stojí za zmínku počty bytů v roce 2019, kdy bylo dokončeno 12 716 bytů a v roce 2018 se dokončilo 10 305 bytů. Hranice 10 000 bytů za rok byla mezi lety 2011-2017 nebyla překročena, pouze v roce 2010 se dokončilo 10 912. (Zahájené a dokončené byty, 2022)

V roce 2021 se zahájilo k výstavbě 17 350 nových bytů, které by mohou být dokončeny v rozmezí dvou let, což lze předpokládat rok 2022 a 2023. Rozmezí ukončení stavby usuzuji z různých projektů, které trvají průměrně 2 a více let. Lze předpokládat výrazný nárust dokončených bytů v roce 2022. (Zahájené a dokončené byty, 2022)

Zohledněním velké poptávky na trhu po nemovitostech, která byla v posledních letech a obav poklesu cen nemovitostí, není až tak patrné, že by developerské společnosti zpomalily výstavby nových bytů. V posledních 3 letech byly výstavby zahájeny začátkem roku (Leden, Únor) v rozmezí 4000–5500 bytů. Nárust je tedy mezi rokem 2020–2021 velice nepatrný a jedná se o nárust cca 4 % oproti předcházejícímu začátku roku.

2.1.3 Porovnání cen za m2 za poslední 4 roky bytových jednotek

Porovnání cen za m2 bytů v České republice za poslední 4 roky představuje celkové zdražení v průměru o 67,2 %, což znamená průměrné roční zdražení o 16,8 %. Z pohledu investic se zdá tohle zdražení pro vlastníky jako vhodnou investicí do nemovitostí s nadprůměrným zhodnocením.

Největší zdražení nastalo v Ústí nad Labem, kde dosáhlo 118 % během 4 let, zatímco nejméně rostla cena v Plzni s průměrným nárustem ceny 53 %. Veškeré údaje byly analyzovány bez novostaveb a jsou porovnávány s tisíci byty o podlahové ploše od 60 do 90 m2 ve 13 krajských městech České republiky. (KOSTKOVÁ, 2021)

V praxi by znamenalo, že v roce v 2018 byl koupen byt v Brně o velikosti 70 m2 za cenu 3 688 020 Kč, zatímco v roce 2020 by stál 4 788 350 Kč a koncem minulého roku byl prodáván za cenu 6 228 460 Kč. Za pouhé 4 roky to představuje cenový rozdíl 2 540 440 Kč.

Kdybychom se chtěli přestěhovat z Brna do Prahy, museli bychom si připlatit ještě více, byt o velikosti zmiňovaných 70 m2 by vyšel na částku 7 472 500 Kč. Tabulka níže znázorňuje cenu za m^2 včetně DPH v jednotlivých městech.

Tabulka č. 2: Porovnání cen bytů v krajských městech
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: KOSTKOVÁ, 2021)

Město	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**Poměr nárustu cen za rok 2018 až 2021**
Brno	52 686 Kč	56 011 Kč	68 405 Kč	88 978 Kč	69 %
České Budějovice	38 038 Kč	40 147 Kč	45 141 Kč	63 075 Kč	66 %
Hradec Králové	42 560 Kč	42 998 Kč	49 945 Kč	67 984 Kč	60 %
Jihlava	32 690 Kč	36 644 Kč	40 264 Kč	52 655 Kč	61 %
Karlovy Vary	28 825 Kč	35 195 Kč	35 197 Kč	42 833 Kč	49 %
Liberec	33 349 Kč	39 277 Kč	44 048 Kč	55 145 Kč	65 %
Olomouc	38 386 Kč	40 050 Kč	45 709 Kč	59 109 Kč	54 %
Ostrava	22 550 Kč	26 688 Kč	30 826 Kč	44 693 Kč	98 %
Pardubice	35 539 Kč	37 033 Kč	45 397 Kč	58 849 Kč	66 %
Plzeň	37 680 Kč	40 362 Kč	46 307 Kč	57 723 Kč	53 %
Praha	77 439 Kč	83 608 Kč	91 345 Kč	106 750 Kč	38 %
Ústí nad Labem	16 469 Kč	18 590 Kč	25 018 Kč	35 916 Kč	118 %
Zlín	33 998 Kč	37 425 Kč	43 424 Kč	60 286 Kč	77 %

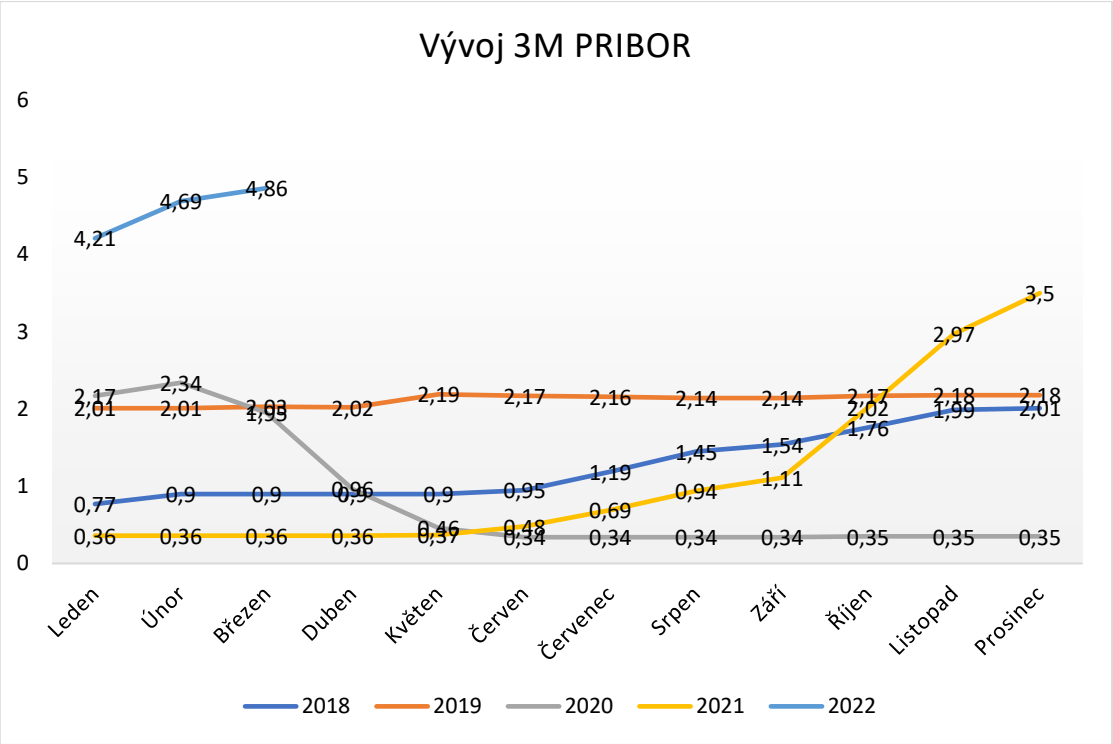
2.1.4 Vývoj průměrné úrokové sazby

Po velké poptávce hypoték, která byla za poslední 4 roky poměrně využívána, se dostáváme k zvyšování úrokových sazeb, které sebou nesou zvýšení hypoték o několik procent.

ČNB zvyšovala několikrát úrokové sazby, až se dostala k 4,5 %, což je nejvyšší úroková sazba za posledních několik let a je spojována s vysokou inflací. Těmito kroky se snaží ČNB snížit inflaci z dosavadních 9,9 % a měla by se navrátit na hranici 2 %. Zvyšování úrokových sazeb sebou nese řadu rizik především u lidí, kterým končí fixační období hypoték. Způsobí to velké procento nárůstu. (ČNB zvedla úrokovou sazbu na 4,5 procenta, je nejvýše za posledních dvacet let, 2022)

2T repo sazba je základní měnově-politická úroková sazba ČNB, kterou je úročena nadbytečná likvidita komerčních bank stahovaná ČNB prostřednictvím tzv. dvoutýdenních repo tendrů. (Slovník – Česká národní banka, 2022)

PRIBOR (PRague InterBank Offered Rate) je odhadem úrokových sazeb pro mezibankovní depozita v českých korunách, za kterou by byla referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu. PRIBOR je nejčastěji uváděn u úvěru v intervalu 1M nebo 3M. Oproti přechozím let došlo k nárustu této sazby o značný rozdíl oproti přechozím rokům. (PRIBOR, 2022)



Graf č. 1: Vývoj úrokové sazby 3M PRIBOR v %
(Zdroj: PRIBOR, 2022)

Z grafu je vidět, že v roce 2021 překonal 3M PRIBOR hranici úrokové sazby přes 3 %, tenhle růst pokračoval v tomto roce 2022. Z toho vyplývá, že pohyblivý úrok za poslední 2 roky narostl o 400 %. Tento typ financování značí, že není tak výhodný i když byl dříve považován jako běžný typ financování.

2.1.5 Inflace

Aktuálním problémem je vysoká inflace. Oproti předchozím rokům se pohybovala inflace v rozmezí 2-3 %, což došlo k obrovskému nárůstu. V měsíci únoru 2022 se inflace vyšplhala k 11,1 %. To je značný nárůst o 272 %. V roce 2022 se v lednu pohybovala inflace 9,9 % a v únoru 11,1 %. Inflace je brána k měsíci únor.

Tabulka č. 3: Porovnání inflace
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Inflace, spotřebitelské ceny, 2022)

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Míra inflace	2,14 %	2,84 %	3,16 %	3,85 %	10,50 %

2.1.6 Analýza objemu hypoték za poslední 4 roky

Začátkem roku 2018 byl počet hypoték 7 783 v celkovém objemu 16 503 mil. Kč. Největší počet hypoték v letech 2018-2021 byl značný ve třetím a šestém měsíci roku 2021, kdy hranice přesáhla v jednotlivých měsících 14 000 hypoték v objem přes 44 000 mil. Kč. Průměrná výše hypotéky v pozorovaných letech stoupla z 2 120 tis. Kč na 3 214 tis. Kč, což představuje nárůst za 4 roky o 1 094 tis. Kč. (Fincentrum Hypoindex – vývoj, 2022)

2.1.7 Změna stavebních zákonů

Důležitá informace je o zastavěné ploše, která se v jednotlivých oblastech liší a závisí na mnoha faktorech. Zastavěná plocha je definována ve *stavebním zákoně č. 183/ 2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů v ustanovení § 2 odst. (7).* Její hodnotu zastavení zjistíme dle koeficientu.

2.1.8 Vliv Covid-19 na nemovitostní trh

Pandemie zasáhla jako veškeré firmy a segmenty také realitní trh. Došlo k výraznému poklesu zájmu o komerční budovy jako jsou kanceláře. Za nejodolnější vůči dopadům jsou považovány nájemní byty, kde může být také dopad v případě zvětšené nezaměstnanosti. Trh také zasáhl hotelnictví, kde bylo turistům ztíženo ubytování v těchto zařízeních. (COVID-19: Dopad pandemie na globální realitní trh, 2020)

COVID-19 také zasáhl velmi známe zahraniční firmy, které zprostředkovávají krátkodobé ubytování přes své portály, jako je například AIRBNB. Majitelé těchto bytů, byli nuceni nabídnout byty na dlouhodobý pronájem, což se projevilo na českém trhu s pronájmem bytů, kdy se poptávka zvýšila o tři čtvrtiny. Majitelé se snažili kompenzovat nevyužité byty alespoň pro dlouhodobý pronájem a nepřijít tak o zisk. (Pronajímatelé hledají jistotu na delší dobu, 2020)

2.2 Představení konkrétního developerského projektu

Developerský projekt, který byl vybrán pro tuto práci, je výstavba rezidenčního bydlení v Jihomoravském kraji. Jedná se přesněji o město Břeclav, kde vznikne nové rezidenční bydlení o celkové ploše 8 315 m2. Tvořit ho bude bytový dům o 43 bytových jednotkách o velikostech 1+KK, 2KK a 5 jednotek slouží pro komerční účely, společné prostory v podzemní části tvoří kóje. Na projekt navazuje 11 řadových domů THAYA o 22 bytových jednotkách o velikosti 4+KK. Kromě bydlení k projektu náleží 93 parkovacích míst, grilovací místo pro rodiny, dětské hřiště a vodní prvek. Developerskou společností je právnická osoba Readymat Rezidence školka s.r.o., která sídlí v Hodoníně. Architektonickou společností je KEEO4DESIGN s.r.o. Společnost má za sebou řadu dokončených projektů v již zmiňované lokalitě, tak také na Hodonínsku.

Obrázek č. 1: Náhled bytového komplexu
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

2.2.1 Lokalita

Pozemek se nachází ve velice dostupné a oblíbené lokalitě. Je umístěný v bezprostřední blízkosti hlavní silnice, která je hlavní tahem procházející Břeclaví na ulici Lidická a ulice Na Pěšině. Město je kousek od hranic s Rakouskem a je dobře dostupné na dojíždění za prací, pro mnoho lidí to může být zajímavé. Dále je také v blízkosti dálnice D2, které vede ve směru z Brna do Bratislavy. Poloha umístění je velmi zajímává pro budoucí obyvatele nového bytového komplexu a může přilákat řadu zájemců. V blízkosti pozemku se nachází povodí řeky Dyje. Nechybí zde fitness centrum, kavárny, restaurace. V blízkosti je nově vybudovaná auto myčka a STK. Kolem povodí řeky Dyje se nachází asfaltová cesta pro mnohé využití např. cyklostezka.

V Břeclavi sídlí spousta firem, jedná se o poměrně známe firmy, které se zabývají automobilovým průmyslem, strojírenstvím, výrobou plastů.

Obrázek č. 2: Letecký snímek
(Zdroj: Google)

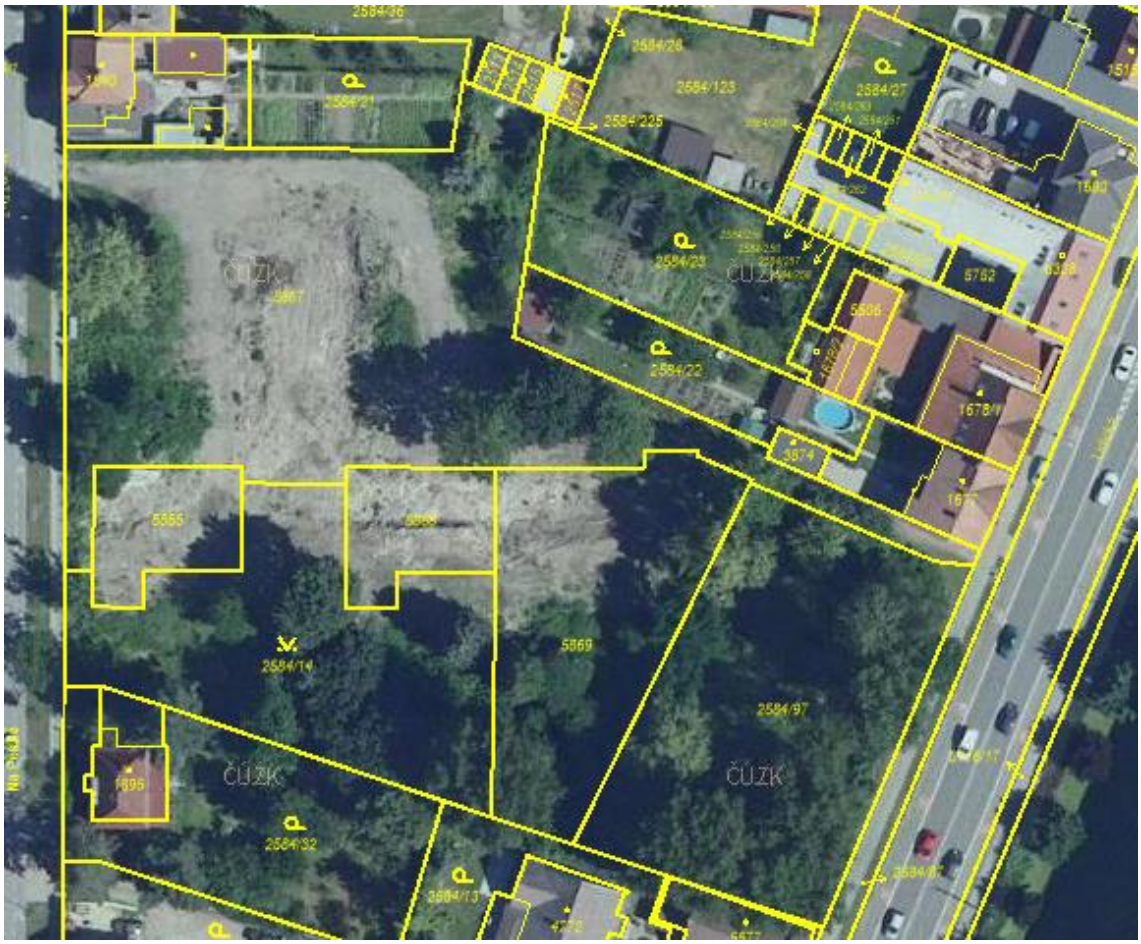
2.2.2 Územní plán

Územní plán Břeclavi je veřejně vypracovaný a dostupný na oficiálních stránkách města. Územní plán znázorňuje jednotlivou urbanistickou koncepci města, kde lze sledovat v jakých lokalitách je možné nově rozvíjet zástavbu pozemků na bydlení apod. Konkrétní pozemky jsou v územní plánu, kde plocha je označená jako smíšené obydlí. (Břeclav – územní plán – vydaný, 2022)

Smíšené pozemky zahrnují pozemky staveb pro bydlení, rodinnou rekreaci a pozemky občanského vybavení do velikosti 1500 m^2. Zastavitelnost pozemku na bydlení je maximálně 50 %. V projektu je počítáno se zástavbou 44,1 %, což splňuje podmínky územního plánu.

2.2.3 Pozemek

Na pozemku dříve byla postavena mateřská školka, později ji koupila místní společnost RACIO s.r.o. od města, která měla záměr mateřskou školku zbořit a vybudovat hotel. Společnost nechala zpracovat projekt, ale z neznámých důvodů odstoupila od plánů a pozemek i s chátrající budovu a projektem prodala developerské společnosti v roce 2019. V projektu developerská společnost nechtěla pokračovat. Rozhodla se z dosavadních plánů upustit a místo hotelu vybudovat příjemné rezidenční bydlení pro rodiny v blízkosti centra Břeclavi.



Obrázek č. 3: Náhled jednotlivých parcel
(Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz)

Aktuálně na pozemku zmiňované budovy již nejsou. Developerská společnost nechala budovy zbořit a připravila pozemek na vybudování nového bytového komplexu. Cena pozemku o celkové výměře byla 23 000 000 Kč. Developerský projekt se bude rozkládat na vícero parcelách zaznačených v tabulce. Vzhledem k velkému provozu na hlavní ulici Lidická, nebyl vjezd povolen do bytového komplexu a bude přesunut na ulici Na Pěšině, která je ze zadní části komplexu. Pozemek bude rozdělen na část zastavěnou, kde budou řadové dvojdomky a bytové jednotky, dále na parkovací místa a zeleň. Od města bylo v podmínce zachování alespoň části starých topolů.

Tabulka č. 4: Rozdělení pozemku dle parcel
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra v m^2
5866	Břeclav	312
5867	Břeclav	3281
5868	Břeclav	314
5869	Břeclav	1160
2584/14	Břeclav	1472
2584/97	Břeclav	1776
Celkem		**8315**

2.2.4 Podobné projekty budované v dané lokalitě řešeného developerského projektu

Developerské projekty, které jsou srovnatelné s velikostí řešeného projektu není až tolik vybudovaných za posledních pár let. Je tedy poměrně snadné porovnat projekty v okolí svou velikostí.

Za zmínku stojí první projekt, který se nachází na druhé straně města. Projekt Na Lukách v Břeclavi se skládá ze tří bezbariérových bytových domů se čtyřmi podlažími. Označením K, L, M, ve kterých se nachází byty o velikosti 1+KK a 2+KK. Nejvíce bytů zastupuje velikost 2+KK v počtu 70 jednotek. Velikosti bytů 1+KK je 67. Areál se rozkládá na ploše 15 000 m^2 a nabízí parkování zdarma. Projekt je omezen podmínkami, jedná se o bydlení, které je se státní podporou pro mladé lidi a páry do 30ti let nebo seniory nad 65 let. Odpovídá tomu i nájem, který se pohybuje v rozmezí 6 000 až 9 000 Kč za měsíc. (Na Lukách – Výhodný pronájem nových bytů, 2022)

Za další zmínku stojí projekt Rezidence Břetislavova, kde jsou byty s velikostí 1+KK a 2+KK. Celkově v budově je 64 bytových jednotek včetně balkonů. Kryté garážové stání je umístěno v nadzemním prostoru, který jsou součástí rezidence. K budově náleží okolo 12 komerčních prostorů. Ceny za bytové jednotky 1+KK se pohybovaly okolo 65 000 Kč/m^2, byty 2+KK se nabízely za ceny okolo 70 000 Kč/m^2. Projekt byl realizovaný v období 2020–2021. (Schmidt reality, 2022)

2.2.5 Architektonická studie

Jak již bylo zmíněno na začátku, bytový komplex se bude rozkládat na celkové ploše o výměře pozemku 8315 m^2. Řadové domy včetně bytového domu budou zabírat zastavěnou plochu o velikosti 1906,6 m^2. Bytový dům o celkové obytné ploše 1 777,91 m^2 a 6 nadzemními podlažími. Celkový počet bytů o velikostech 1+KK, 2+KK, 3+KK je 42, z čeho jsou byty situovány od druhého nadzemního patra. V prvním nadzemním patře je plánovaná komerce, která bude směrem do ulice Lidická o celkové ploše 203,14 m^2. Ke každému bytu náleží sklep a u některých typů bytu také balkon.

Obrázek č. 4: Vizuální náhled bytového domu
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

Řadové domy s označením THAYA jsou projektovány mezi bytovým domem a ulicí Na Pěšině, které mají společnou příjezdovou cestu. Celkem je plánováno k výstavbě 11 řadových domů, s počtem 22 bytů o velikosti 4+KK. Celková plocha pro bydlení je 2589,19 m^2. Každý dům je situován jako dvojdomek, kde jeden byt má 3. nadzemní podlaží, jehož součástí je menší dvůr, který je situován na úschovnu kol a popelnice. Obytné plochy jsou ve 2. a 3. patře s velkou terasou ve 3. podlaží. Druhý byt má celkem dvě podlaží se zahrádkou.

Ke každé bytové jednotce náleží parkovací místo v bezprostřední blízkosti bytového domu. Celkem se v bytovém komplexu bude nacházet 93 parkovacích míst z toho 20 krytých s přístřeškem.

Obrázek č. 5: Vizuální náhled řadových domů
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

2.2.6 Rozpočet

Rozpočet je důležitou součástí projektu. Slouží především jako předběžný podklad k určení ceny výstavby konkrétního projektu pro investory. Zjednodušený rozpočet je z našeho pohledu také podstatný pro banku, při žádosti o úvěr jako jeden z možných zdrojů financování. Rozpočet je důležité brát s rezervou, pří současné situaci na stavebním trhu se ceny mění poměrně rychle a není možné tak mít aktuální ceny na několik měsíců dopředu. Do rozpočtu nejsou započítány náklady v podobě úroků například z externího financování.

Celkové náklady na investici byly poskytnuty developerskou společností, kde investiční oddělení vypracovalo předběžné náklady v systému RTS (RTS, a.s., 2022). Náklady musí být vlivem poměrně vysokého zvyšování cen za stavebné materiál průběžné aktualizovány a před definitivním počátkem výstavby projektantem zkontrolovány.

Rozpočet uvedený níže je rozdělen na dvě části. První částí jsou náklady na vybudování bytového domu, který se bude nacházet blízkosti ulice Lidická. Druhá část rozpočtu je tvořena nezbytnými inženýrskými sítěmi, které musí každá nemovitost mít.

Celková investice do bytového komplexu je v době psaní bakalářské práce 239 683 518 Kč. Za posledního půl roku je cena je průběžně aktualizována z důvodu současné situace na stavebním trhu. Důležité je také brát v potaz rezervu, kterou stanoví odborník, který má dlouhodobé zkušenosti s obdobnými developerskými projekty.

Tabulka č. 5: Rozpočet nákladů na výstavbu
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

SO01	**BYTOVÝ DŮM**	**101 307 269,67 Kč**
	Architektonické stavební řešení	80 834 583,05 Kč
	Zdravotně technické instalace	8 000 000,00 Kč
	Plyn	103 000,00 Kč
	Ústřední topení	6 739 800,00 Kč
	Chlazení	279 000,00 Kč
	Vzduchotechnika a klimatizace	1 000 000,00 Kč
	Elektrické rozvody	4 350 886,62 Kč
SO02-SO04	**RODINNÉ DOMY**	**107 056 889,73 Kč**
	Architektonické stavební řešení	85 577 709,53 Kč
	Zdravotně technické instalace	8 800 000,00 Kč
	Plyn	627 000,00 Kč
	Ústřední topení	8 615 200,00 Kč
	Vzduchotechnika a klimatizace	550 000,00 Kč
	Elektrické rozvody	2 886 980,20 Kč
SO05	Přístřešek pro kryté stání	3 483 677,46 Kč
SO06	Přístřešek pro odpady	569 184,23 Kč
Stavební objekty celkem		**212 417 021,09 Kč**
IO01	Dopravní a pěší komunikace	5 834 359,23 Kč
IO02	Likvidace dešťových vod z komunikací	352 911,13 Kč
IO03	Veřejný vodovod	2 313 311,73 Kč
IO04	Veřejná jednotná kanalizace	3 327 241,12 Kč
IO05	Likvidace dešťových vod ze stavebních objektů	4 869 039,91 Kč
IO06	Zásobování elektrickou energií	780 000,00 Kč
IO07	Veřejné osvětlení	283 717,40 Kč
IO08	Prodloužení plynovodu	492 021,87 Kč
IO09	Sdělovací komunikační sítě	
Inženýrské objekty celkem		**18 252 602,39 Kč**
Celkový rozpočet		**239 683 518,21 Kč**

2.2.7 Cena pozemku

Cena pozemku nelze určit pouze z pořizovací ceny. Mnoho faktorů ovlivňuje výslednou cenu, která se obvykle oceňuje přepočtem na m^2. Pozemek musí být v územním plánu zapsán jako stavební. V případě, že se jedná o jiný druh pozemku než stavební, dle platného právního řádu musí nejprve požádat o trvalé vynětí ze zemědělského půdního fondu a současně také podat žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území na příslušný stavební úřad.

Další část tvoří inženýrské sítě, které byly v rozpočtové tabulce viz. výše. Pod pojmem zasíťování pozemku je třeba si představit, že pozemek má elektřinu, plyn, vodovod a kanalizaci. Další faktorem je lokalita pozemku, ve větších městech jako je Brno, Praha je cena pozemku několika násobně vyšší než v menších vesnicích. Dochází ke kupování pozemků ve vesnicích a rodiny, tak do větších měst dojíždí za prací. Kromě umístění pozemku, záleží na dostupnosti služeb v dané lokalitě. Cena pozemku je tedy určována jednak náklady, tak aktuální poptávkou na realitním trhu. V posledních letech si můžeme všimnout, že růst cen byl velmi rapidní a ceny pozemků se každým kvartálem navyšovaly. (Kolik stojí pozemky pro stavbu domů? Kde zjistit pravou cenu?, 2022)

2.2.8 Cena bytů v bytovém domě a řadových domech

V předchozích kapitolách a architektonických návrzích bylo popsáno rozložení rezidenčního projektu na dva druhy objektů.

Prvním objektem je bytový dům, ke kterému budou přiřazeny následující ceny dle jednotlivých bytových jednotek. Celkové ceny bytových jednotek jsou vypočítány z nastavených cen investičního oddělení. Ceny byly navrženy dle aktuálních cen bytů v okolí a upravovány realitními makléři. Tržní hodnota se posuzuje dle aktuálních podmínek realitního trhu. Kromě bytů jsou v tabulce uvedeny i komerční prostory.

Tabulka č. 6: Ceník bytů
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

Označení	NP	Kategorie	Plocha m2					Cena bez DPH	Cena vč. DPH
			celková	obytná	terasa	balkon	sklep		
BYT 20	2	2+KK	36,11				0	3 025 390,00 Kč	3 479 198,50 Kč
BYT 21	2	1+KK	33,01				1,86	2 784 321,74 Kč	3 201 970,00 Kč
BYT 22	2	2+KK	54,18			8,25	2,27	4 317 910,43 Kč	4 965 597,00 Kč
BYT 23	2	1+KK	33,28			5,03	2,4	2 825 906,09 Kč	3 249 792,00 Kč
BYT 24	2	2+KK	36,26			4,72	2,4	3 058 452,17 Kč	3 517 220,00 Kč
BYT 25	2	2+KK	36,26			10,05	2,4	3 063 181,74 Kč	3 522 659,00 Kč
BYT 26	2	1+KK	33,28			4,95	2,1	2 824 459,13 Kč	3 248 128,00 Kč
BYT 27	2	2+KK	54,18			8,25	2,06	4 316 497,04 Kč	4 963 971,60 Kč
BYT 28	2	1+KK	33,01				2,35	2 784 034,70 Kč	3 201 639,90 Kč
BYT 29	2	2+KK	36,11				0	3 026 960,00 Kč	3 481 004,00 Kč
BYT 30	3	2+KK	36,11				2,35	3 036 380,00 Kč	3 491 837,00 Kč
BYT 31	3	1+KK	33,01				2,35	2 792 933,04 Kč	3 211 873,00 Kč
BYT 32	3	2+KK	54,18			6,75	2,23	4 327 333,04 Kč	4 976 433,00 Kč
BYT 33	3	1+KK	33,28			9,75	1,77	2 834 587,83 Kč	3 259 776,00 Kč
BYT 34	3	2+KK	36,26			5,21	2,31	3 067 911,30 Kč	3 528 098,00 Kč
BYT 35	3	2+KK	36,26			9,79	2,64	3 072 640,87 Kč	3 533 537,00 Kč
BYT 36	3	1+KK	33,28			7,57	2,64	2 833 140,87 Kč	3 258 112,00 Kč
BYT 37	3	2+KK	54,18			7,42	2,64	4 324 977,39 Kč	4 973 724,00 Kč
BYT 38	3	1+KK	33,01				2,5	2 792 933,04 Kč	3 211 873,00 Kč
BYT 39	3	2+KK	36,11			5,25	2,37	3 036 380,00 Kč	3 491 837,00 Kč
BYT 40	4	2+KK	36,11			5,25	2,29	3 052 080,00 Kč	3 509 892,00 Kč
BYT 41	4	1+KK	33,01				2,61	2 801 544,35 Kč	3 221 776,00 Kč
BYT 42	4	2+KK	54,18			8,25	2,61	4 336 755,65 Kč	4 987 269,00 Kč
BYT 43	4	1+KK	33,28			5,03	2,61	2 843 269,57 Kč	3 269 760,00 Kč
BYT 44	4	2+KK	36,26			7,57	2,38	3 077 370,43 Kč	3 538 976,00 Kč
BYT 45	4	2+KK	36,26			7,8	2,07	3 082 100,00 Kč	3 544 415,00 Kč
BYT 46	4	1+KK	33,28			7,2	2,06	2 841 822,61 Kč	3 268 096,00 Kč
BYT 47	4	2+KK	54,18			8,25	2,35	4 333 928,87 Kč	4 984 018,20 Kč
BYT 48	4	1+KK	33,01				2,35	2 801 544,35 Kč	3 221 776,00 Kč
BYT 49	4	2+KK	36,11				2,35	3 045 172,00 Kč	3 501 947,80 Kč
BYT 50	5	2+KK	36,11				2,23	3 061 500,00 Kč	3 520 725,00 Kč
BYT 51	5	1+KK	33,01			5,25	1,77	2 810 155,65 Kč	3 231 679,00 Kč
BYT 52	5	2+KK	54,18			6,75	2,10	4 346 178,26 Kč	4 998 105,00 Kč
BYT 53	5	1+KK	33,28			7,13	2,40	2 851 951,30 Kč	3 279 744,00 Kč
BYT 54	5	2+KK	36,26			5,21	2,40	3 086 829,57 Kč	3 549 854,00 Kč
BYT 55	5	2+KK	36,26			7,54	2,40	3 091 559,13 Kč	3 555 293,00 Kč
BYT 56	5	1+KK	33,28			7,57	2,27	2 850 504,35 Kč	3 278 080,00 Kč
BYT 57	5	2+KK	54,18			7,42	1,86	4 343 822,61 Kč	4 995 396,00 Kč
BYT 58	5	1+KK	33,01				2,36	2 810 155,65 Kč	3 231 679,00 Kč
BYT 59	5	2+KK	36,11			5,25	2,36	3 055 220,00 Kč	3 513 503,00 Kč
BYT 60	6	3+KK	118,94		45,47		2,36	8 687 791,30 Kč	9 990 960,00 Kč
BYT 61	6	2+KK	61,88	2,35	51,07		2,36	5 219 443,48 Kč	6 002 360,00 Kč
BYT 62	6	2+KK	54,37		25,00		2,30	4 585 991,30 Kč	5 273 890,00 Kč
SUMA			**1777,91**	**2,35**	**121,54**	**194,46**	**94,49**	**147 163 020,87 Kč**	**169 237 474,00 Kč**

Tabulka č. 7: Ceník komerčních prostorů
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

Označení	NP	Kategorie	Plocha m2					Cena bez DPH	Cena vč. DPH
			celková	obytná	terasa	balkon	sklep		
KAVÁRNA	1		93,71				0,00	6 111 522 Kč	7 028 250,00 Kč
KOMERCE A	1		37,41				0,00	2 602 435 Kč	2 992 800,00 Kč
KOMERCE B	1		37,76				0,00	2 626 783 Kč	3 020 800,00 Kč
KOMERCE C	1		34,26				0,00	2 383 304 Kč	2 740 800,00 Kč
SUMA			**203,14**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**13 724 043,48 Kč**	**15 782 650,00 Kč**

V níže uvedené tabulce je přehled jednotlivých cen za bytové jednotky, které jsou v řadových domech. Tři objekty jsou tvořeny domy, první objekt tvoří 10 bytů, druhý a třetí objekt je tvořen po 6 bytech. K domům je možnost dokoupit 10 krytých parkovací míst v celkové hodnotě 2 118 750 Kč bez DPH.

Tabulka č. 8: Ceník domů
(Zdroj: Readymat Investiční s.r.o.)

Označení	NP	Kategorie	Plocha m2		Cena dle RM Investiční	
			Čistý pozemek	Užitná plocha	bez DPH	vč. DPH
Rodinný dům 101	2	4+KK	66,85	113,39	8 612 710,00 Kč	9 904 616,50 Kč
Rodinný dům 102	2	4+KK	66,85	113,39	8 578 200,00 Kč	9 864 930,00 Kč
Rodinný dům 103	2	4+KK	66,85	113,39	8 588 060,00 Kč	9 876 269,00 Kč
Rodinný dům 104	2	4+KK	66,85	113,39	8 597 920,00 Kč	9 887 608,00 Kč
Rodinný dům 105	2	4+KK	68,35	113,39	8 568 340,00 Kč	9 853 591,00 Kč
Rodinný dům 106	2	4+KK	66,85	113,39	8 573 270,00 Kč	9 859 260,50 Kč
Rodinný dům 107	2	4+KK	66,85	113,39	8 558 480,00 Kč	9 842 252,00 Kč
Rodinný dům 108	2	4+KK	68,35	113,39	8 548 620,00 Kč	9 830 913,00 Kč
Rodinný dům 109	2	4+KK	66,85	113,39	8 538 760,00 Kč	9 819 574,00 Kč
Rodinný dům 110	2	4+KK	66,85	113,39	8 499 320,00 Kč	9 774 218,00 Kč
Rodinný dům 111	2	4+KK	116,33	113,39	8 479 600,00 Kč	9 751 540,00 Kč
Rodinný dům 201	3	4+KK	20,40	121,99	8 666 593,91 Kč	9 966 583,00 Kč
Rodinný dům 202	3	4+KK	18,70	121,99	8 655 986,09 Kč	9 954 384,00 Kč
Rodinný dům 203	3	4+KK	18,70	121,99	8 645 378,26 Kč	9 942 185,00 Kč
Rodinný dům 204	3	4+KK	18,70	121,99	8 634 770,43 Kč	9 929 986,00 Kč
Rodinný dům 205	3	4+KK	18,70	121,99	8 624 162,61 Kč	9 917 787,00 Kč
Rodinný dům 206	3	4+KK	51,89	121,99	8 613 554,78 Kč	9 905 588,00 Kč
Rodinný dům 207	3	4+KK	18,70	121,99	8 602 946,96 Kč	9 893 389,00 Kč
Rodinný dům 208	3	4+KK	18,70	121,99	8 571 123,48 Kč	9 856 792,00 Kč
Rodinný dům 209	3	4+KK	20,40	121,99	8 539 300,00 Kč	9 820 195,00 Kč
Rodinný dům 210	3	4+KK	18,70	121,99	8 518 084,35 Kč	9 795 797,00 Kč
Rodinný dům 211	3	4+KK	18,70	121,99	8 486 260,87 Kč	9 759 200,00 Kč
SUMA CELKEM	22	4+KK	1030,12	2589,18	**188 701 441,74 Kč**	**217 006 658,00 Kč**

2.2.9 Náklady

Do celkových nákladů řadíme veškeré prostředky vynaložené na získání budoucího ekonomického prospěchu. Prvotním nákladem je pořízení pozemku nebo nemovitosti, který je značen jako akviziční náklad je v hodnotě 17 000 000 Kč Nepřímým nákladem jsou služby, projektování, provize, povolení, zaměstnanci apod. jsou ve zmiňovaném projektu ve výši 17 350 024 Kč. Právní a notářské služby lze zařadit jako prioritní, vzhledem k tomu, že veškeré převody pozemků, kupní smlouvy, ověření podpisů je na právních zástupcích. Přímým nákladem je rozpočet na výstavbu nemovitostí nebo demolice 2 000 000 Kč. Nezbytnou součástí jsou také finanční prostředky na marketing, na který je vyčleněna částka 350 000 Kč.

Veškeré prodeje bytových jednotek prodává realitní kancelář, kterou zastupují realitní makléři a jejich provize je sjednána na 3 % + DPH za prodej bytové jednotky. Výše procentuální provize je dle průzkumu několika realitních kanceláří obvyklá, pouze u větších projektů je možnost individuálního dohody za nižší provizi dle objemu konkrétního projektu.

Ve finančních nákladech musíme počítat s úrokem z poskytnutého úvěru, který dostaneme od bankovní instituce za předem stanovených podmínek v určité výši.

Celkové náklady na výstavbu jsou 273 351 024 Kč bez DPH.

2.2.10 DPH při výstavbě

Při výstavbě developerských projektů je povinností daňových subjektů dodržovat daňový řád, který nám určuje výši DPH při prodeji nemovitostí právnickou osobou. Developerská společnost musí odvést státu jednotlivé DPH. Hlavními rozdíly, kdy pozorujeme rozdílnou výši DPH, je rozdíl mezi stavbou rodinného domu či bytového domu a stavbou pro sociální bydlení.

Stavba sociálního bydlení je omezena podlahovou plochou nepřesahující 120 m^2 u bytového domu. U rodinných domu nesmí podlahová plocha přesáhnout 350 m^2. Daň podléhá snížené sazbě 10 %. V případě, že v bytovém domu se nachází byty pro bydlení a zároveň byty pro sociální bydlení je stanovena sazba 21 %. Pokud nemovitost

nesplňuje základní požadavky pro sociální bydlení, jsou stavby rodinných a bytových domů řazeny mezi zdanění základní sazbou ve výši 21 %. (ČESKO, 2022)

2.2.11 Časový plán projektu

Časový plán pro výstavbu developerského projektu je rozdělen do tří let. V prvním bodě bude schválení stavebního povolení, kterému předchází výkup pozemku, vyřízení žádosti nezbytné pro úřady a vypracování projektu. Stěžejním bodem pro oficiální zahájení je stavební povolení od stavebního úřadu. Časový plán jsem připravil za pomocí odborného dohledu s projektovými manažery z developerské společnosti, kteří mají mnoholeté zkušenosti, a tudíž lze časový plán považovat za reálný. Developer si může kontrolovat jednotlivé fáze a termíny projektu. Při těchto krocích, můžou projektový manažeři předejít riziku a vzniku finanční ztráty. Časový plán je sestavený podle Ganttova diagramu, kde jsou definovány kontrolní body a milníky projektu.

Tabulka č. 9: Časový harmonogram projektu
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Bytový komplex	1. rok								2. rok												3. rok			
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
Stavební povolení																								
Příprava stavebního pozemku																								
Kácení stromů																								
Skrývka																								
Výkopové práce																								
Pokládka kanalizace																								
Základy a základová deska																								
Svislé kompletní konstrukce																								
Vodorovné konstrukce																								
Příčky																								
Okna																								
Rozvody el. VZT, ZTI, topení																								
Vnitřní úpravy povrchu																								
Vnější úpravy povrchu																								
Dveře																								
Podlahy																								
Příjezdová cesta																								
Oplocení																								
Úpravy terénu																								
Dokončovací práce																								
Prodej																								

2.3 SWOT analýza

Hlavní podstatou SWOT analýzy je pojmenovat klíčové vnitřní a vnější faktory, které působí na náš projekt. Cílem je omezit negativní vlivy, a naopak rozvíjet ty pozitivní. SWOT se zapisuje do jednoduché tabulky, která znázorňuje průniky všech faktorů a jejich vzájemné souvislosti. Můžeme z ní vyčíst, jaký vliv mají na náš projekt interní faktory a jaký ty externí. Faktory vnitřního prostředí můžeme ovlivnit, zatímco vnější vlivy ovlivnit nemůžeme.

Tabulka č. 10: SWOT analýza
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: SWOT analýza a její využití, 2018)

	POZITVNÍ	NEGATIVNÍ
VNITŘNÍ	SILNÉ STRÁNKY • Úspěšné projekty • Znalost trhu a lokality • Zkušenosti s financováním	SLABÉ STRÁNKY • Slabší marketing • Dohody s dodavateli
VNĚJŠÍ	PŘÍLEŽITOSTI • Poptávka po nemovitostech • Slabá konkurence • Bariéra pro rychlost výstavby	HROZBY • Zvyšující se náklady na výstavbu • Špatná ekonomická situace

2.3.1 Silné stránky – Strenghts

Za první zmínku bezpochyby stojí úspešnost developerské společnosti při výstavbě projektů. Jedním z úspěšných projektů se stal bytový dům „Bydlení Na Výstavní“ v Hodoníně, který získal ocenění stavby roku 2019 Jihomoravského kraje. To značí jisté zkušenosti v oboru s desítkou projektů. Vzhledem k velmi dobrým výsledkům z předešlých projektů, které byly realizovány, se developer orientuje v dané oblasti.

Z pohledu financí a zrealizovaných projektů, má developer zkušenosti s různými typy financování a s jednotlivými partnery.

Silnou stránkou je developerův marketingový plán, který prezentuje výstavbu rezidenčního bydlení. Veškeré potřebné údaje budou zákazníkům k dispozici na doméně www.rezidenceskolka.cz.

2.3.2 Slabé stránky – Weakness

Slabou stránkou je nedostatečné prezentování rezidenčního bydlení na sociálních stránkách, který zvýší dojem společnosti. V dnešní době kvalitní reklama přiláká nové zájemce nebo investory, prozatím nebyla kampaň spuštěna. Nedostatečné dohody s dodavateli by mohly výstavbu zdržet o několik týdnu vlivem aktuálních podmínek. Řadové domy se z finančního hlediska se spíše hodí pro movité klienty z důvodu zpřísnění nových podmínek u hypoték.

2.3.3 Příležitosti – Opportunities

Vzhledem k nedostatečnému množství bytových jednotek v okolí, je výstavba velkou příležitostí pro nové zájemce. Svou velikostí nemá na aktuálním trhu konkurenci, a to ani v menších projektech. V dohledu není plánovaná žádná nová výstavba. Vzhledem k poptávce, která je aktuálně na realitním trhu, jsou byty o velikosti 2+KK dostupné jak pro mladé rodiny, tak pro seniory. Velkou výhodou je, že bytový dům nabízí přes 20 bytových jednotek tohoto typu.

Kromě bytových jednotek je zde i nabídka řadových domů, které mají k dispozici velkou terasu nebo zahradu. Všechny nabízené jednotky developerskou společností jsou dostupné pro širokou veřejnost movitých lidí a investory. Vzhledem k rostoucí inflaci, je nemovitost považována za dobrou investici.

Lokalita se nachází v blízkosti centru města (obchody a služby), dopravní infastruktuře s rychlou dostupností do Brna, na Slovensko a do Rakouska a velké pracovní příležitosti.

2.3.4 Hrozby – Threats

Jednou z velkých hrozeb, kterou každý developer pociťuje je nedostatek stavebního materiálu na trhu. Ceny jednotlivých materiálů za poslední rok vyrostly až o 20 % - 80 %, což ovlivnilo nárůst plánovaného rozpočtu. Nejedná se o nezanedbatelnou částku, kdy s rostoucími náklady vzrostly i ceny nemovitostí.

Velkou hrozbou je válka na Ukrajině a nejistá situace ohledně dodávek nerostných surovin, která jsou zapotřebí ve stavebním materiálu. To může značit další růst cen plastů, železa a mnoho dalších komodit.

Za hrozbu se dá také považovat zvýšení úrokových sazeb u jednotlivých hypoték. To bude vést k daleko složitější dostupnosti pro koupi nemovitosti u mladých lidí, kteří chtějí mít vlastní bydlení.

2.4 Analýza financování pro konkrétní projektu

Z první kapitoly teoretické částí bakalářské práce, budou použita jednotlivá financování na vybraný projekt. Nejčastějším financováním se používá u developerských projektů externí financování. Externí financování mohou být poskytnuta od vícero společností nebo institucí, nejčastějším jsou však bankovní domy, které poskytují finance na výstavby, projekty v podobě bankovních úvěrů. Ovšem získání financí od bankovních institucí není snadné a je potřeba splnit řadu podmínek, které budou uvedeny níže.

Veškeré podrobné podmínky, výhody a nevýhody jednotlivých financování budou popsány v aktuální kapitole, která si klade za cíl aktuálně dostupné možnosti na trhu s financováním.

2.4.1 Analýza bankovních úvěr

Výběr jednotlivých bank a vhodné typu úvěru vycházel z objemu požadované částky, která je potřebná pro financování developerského projektu. Z důvodu neposkytnutí dostatečných informací k úvěrům od bank jsou některé podmínky obecné. Do užšího výběru pro návrhovou část jsem zvolil společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Dalšími bankami pro porovnání jsou Komerční banka a. s., Raiffeisenbank a. s. a Česká spořitelna, a.s.

Raiffeisenbank a.s.

Raiffeisenbank a. s. poskytuje pro požadovanou výši projektové financování, které je určena pro velké firmy a korporáty.

Vhodné využití je při realizaci investičních projektů bez potřeby mít na začátku záměru k dispozici veškeré zdroje k jeho profinancování. Financování je přizpůsobováno konkrétnímu projektu a je nezávisle a individuálně posuzováno. Jeho podstatou je podrobná analýza přípravy i realizace záměru, včetně odhadnutí budoucích reálných výnosů z takto financovaného projektu. Tyto výnosy jsou obvykle základním zdrojem splácení úvěru a úroků. Úvěr je možné využít na financování výstavby rezidenčních nemovitostí na území ČR, to splňuje naše požadavky.

U projektového financování nabízí banka čerpání úvěru v možných způsobech:

- **Postupné** – na základě daňových či jiných dokladů prokazujících provedení prací odsouhlasených externím expertem banky.
- **Jednorázové** – na vázaný účet dlužníka případně na jiný účet v závislosti na způsobu prodeje (např. účet dražebníka).

Úroková sazba je ve smlouvě obvykle sjednána jako pohyblivá nebo fixní. Pro období čerpání může být nastavena jiná úroková sazba než pro období splácení. Úrok navíc může být v tomto období kapitalizován.

- **Pohyblivá** – složená z proměnlivé referenční sazby, nejvhodnější pro naše financování je PRIBOR sazba vyhlašovaná Českou národní bankou nebo EURIBOR Referenční sazba vyhlašovaná ECB pro financování v eurech.
- **Fixní** – stanovená na příslušné úrokové období (1–15 let) s přihlédnutím k průběhu splátkového plánu jistiny úvěru. (Investiční úvěr, 2022)

Zajištění úvěru nejčastěji tvoří veškerá aktiva financované společnosti, podíly, akcie a zejména zástava předmětu financování, čímž je nemovitost nebo pozemek. Maximální doba splatnosti u projektového financování je 15 let, přičemž nesmí přesáhnout ekonomickou dobu životnosti investice. Splátkové kalendáře bývají lineární, anuitní nebo nepravidelný, který je s klientem banky sestavován podle možností a potřeb společnosti. Odklad splátek po dobu výstavby může být až 24 měsíců od data podpisu smlouvy.

Požadavkem pro žádost o čerpání úvěru, je nezbytné předložit doklady prokazující účelovost čerpání. V případě výstavby je obvykle vyžadováno posouzení prostavěnosti nezávislým expertem. Žádosti o čerpání úvěru obvykle předkládáte doklady prokazující účelovost čerpání, jako jsou faktury, kupní smlouvy apod.

Podmínky:

- Žadatel je oprávněn podnikat na území ČR a má zkušenosti s daným typem investice.
- Klientem musí být účelově založená společnost, která provozuje pouze financovaný objekt.
- Žadatel předloží zejména finanční plán, harmonogram výstavby, smlouvu o dílo či kupní smlouvu akceptovanou bankou a doloží zdroje budoucích výnosů.
- Podpis smlouvy o úvěru a příslušné zajišťovací dokumentace.
- Splnění podmínek čerpání. (Investiční úvěr, 2022)

Komerční banka a.s.

Banka na svých stránkách uvádí možnost financování stavby pomocí investičního úvěru. Financování umožnuje jednorázovým nebo postupným čerpáním. Podobně jako jiné banky nabízí fixní nebo pohyblivý kurz PRIBOR + pevně daná marže. Splátky jistiny lze rozložit tak, aby vytvářely předpoklad pro pozitivní vývoj peněžních toků.

Podmínky:

- Historie dokončených projektů
- Finanční zdraví společnosti a ekonomickou návratnost úvěru
- Zástava nemovitosti
- Vlastní finanční zdroje ve výši min. 30 %
- Splatnost do 15 let
- Úroková sazba individuální
- Rezervované byty

Skupina KB je společníkem společnosti Upvest s.r.o., která zajišťuje online investování do konkrétních developerských projektů a bude zmíněna později. (Investiční financování KB, 2022)

Česká spořitelna, a.s.

Podobně jako u jiných bank, nabízí banka na svých webových stránkách úvěr pro developerské projekty. Jako u většiny úvěrů je nutné mít na projektu podíl svými vlastními finančními prostředky a zajištění rezervace nabízených jednotek.

Podmínky:

- Úroková sazba se stanoví individuálně
- Posouzení a vyhodnocení žádosti včetně příslibu (z výše úvěru) - 0,6 %, min. 5 000 Kč
- Správa a vedení úvěru – výše úvěru nad 100 tis. (měsíčně) 300 Kč
- Závazková odměna (z nečerpané výše úvěru) individuálně 0,5 % až 1 % p. a.
- Mimořádná splátka (dle smlouvy) individuálně
- Splácení z příjmů z prodeje nebo pronájmu financované nemovitosti
- Doba splácení 5–25 let podle typu financované nemovitosti (Úvěry, 2022)

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Výhodou této banky je bezesporu přímé zaměření na financování nemovitostí. Banka poskytuje kromě klasických akvizic nemovitostí také úvěry na výstavbu nových projektů. Vhodný způsob financování, který mi byl od banky poskytnut je investiční úvěr.

Podmínky:

- Úroková sazba – 3M PRIBOR + Marže
- Marže: 2,20 – 2,45 % p.a.
- Poplatek za zpracování: 0,50 % z poskytnuté výše úvěru
- Závazková provize: 0,45 % p.a z disponibilní výše úvěru
- LTV (Loan to value): 70 %, jedná se o poměr mezi výškou půjčky a hodnotou zastavené nemovitosti
- Předčasné splátky: 2,5 %
- Splacení úvěru po uplynutí období čerpání
- Čerpání 18-24 měsíců
- Dosažení 30 % předprodeje celého projektu

- Podepsaná Smlouva o dílo s generálním dodavatelem stavby, zasmluvnění subdodavatelů na min 50 % stavebního rozpočtu (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s, 2022)

2.4.2 Dluhopisy

Dalším možným druhem externího financování je emitace dluhopisů. Jde o poměrně rozšířený druh získání peněžních prostředků od investorů nebo kupujících, pro financování developerského projektu. Podobně jako úvěr jsou peníze půjčeny na určitou dobu. Společnost, která dluhopisy vydává stanoví v harmonogramu emise předem stanovený úrok (kupón) v pravidelných intervalech (1x – 4x za rok). S poslední splátkou vrací společnost také celou zapůjčenou částku neboli jistinu. Vzhledem k vysokým počátečním nákladům, které jsou potřeba rozložit v čase, je doporučovaná doba investice pět a více let.

Na rozdíl od banky, která si stanoví řadu úvěrových podmínek, nabízí standardní dluhopis flexibilitu a dává společnosti možnost nastavit si podmínky samostatně a volnějším způsobem disponovat s peněžními prostředky dle svých potřeb. Méně striktní podmínky navíc umožňují společnosti uvažovat i o dalších dodatečných zdrojích financování, které by mohly být v podmínkách banky omezeny. (Trh s dluhopisy, 2022)

Základním rozdělením, jak lze dluhopisy dělit, je s prospektem a bez prospektu. Prospekt slouží jako informační leták o možných rizicích investice. Je nutné dodržet podmínky pro snadnější získání dluhopisů bez prospektu. Existuje několik typů dluhopisů, v našem případě se jedná o dluhopisy podnikové, které si určují podmínky dle svých potřeb v emisních podmínkách.

Dluhopis bez prospektu

- Podlimitní dluhopisy – dluhopis je možný nabízet veřejně, a to do výše 1 mil. € nebo ekvivalent v korunách českých ve výši 10-20 mil. Kč.
- Nadlimitní dluhopisy – bez prospektu, lze nabídnout neveřejně nad 1 mil. €. Dluhopisy lze nabízet bankám, fondům a fyzickým osobám. S podmínkou maximálně 149 oslovených lidí a objemem v rozmezí 100-250 mil. Kč

Dluhopis s prospektem

Pro veřejnou nabídku dluhopisů s objemem převyšujícím 1 mil. € je nutné, aby společnost kromě emisních podmínek vyhotovila prospekt, který musí obsahovat podmínky vydání, prodeje, splácení, finanční situaci společnosti a rizika spojená s dluhopisy.

- Veřejná nabídka dluhopisů s prospektem – oslovení možných potenciálních investorů v širším okruhu s prospektem, aby byl investor schopen se rozhodnout. Veřejná nabídka je nutná s prospektem a povolením od ČNB.
- Veřejná obchodovatelnost – možnost prodeje a nákupu cenných papírů na trzích. Veřejně obchodovatelné dluhopisy jsou atraktivnější díky likviditě, ale musí plnit podmínky a regulace na Burze cenných papírů.

Jednotlivé dluhopisu jsou rozděleny několika způsoby, jedním z možných způsobů je zajištěného dluhopisu. Kdy se jedná o zástavní právo nemovitosti nebo pohledávky a tím působí společnost více důvěryhodně. Opačným případem je nezajištěný dluhopis, v tomhle případě se investoři v případě neschopnosti splácet podílí pouze ze zákona na vypořádání z majetku a může nastat situace, že tak investoři o své vklady přijdou.

Náklady na vydání dluhopisů jsou závislé na velikosti emise a zdali se jedná o dluhopisy s prospektem nebo bez. Při upisované částce na 100 mil. Kč se náklady pohybují okolo 14 700 000 Kč. (Trh s dluhopisy, 2022)

2.4.3 Vlastní zdroje

Jak již bylo zmiňované v přechozích kapitolách, dochází u developerských projektů k dofinancování externími zdroji. Aby mohlo dojít k externímu financování, například u banky je nutné splnit podmínky bank, tak aby měla developerská společnost určitou procentuální část nákladů na vybudování projektu financovanou vlastními zdroji. V nejběžnějších případech se jedná o 35-40 % z celkových nákladů. Do této procentuální části je zohledněna cena pozemku.

2.4.4 Financování ze strany kupujícího

Developerská společnost při svých projektech využívá možnosti financování ze strany kupujícího. Je to běžný krok, který využívá většina developerských firem. Z pohledu developera se jedná o velmi pozitivní finanční přísun peněz pro financování. Zákazník prostřednictvím předem stanového platebního kalendáře, který mu developerské společnost předem nachystá a následně dochází ke splácení v určitých fázích výstavby.

Developer je tak schopen využít svůj cashflow pro financování projektu a jednotlivých nákladů během výstavby. Není tak závislý pouze na jiném externím druhu financování jako může být úvěr nebo svými vlastními prostředky. Jednotlivé následující harmonogramy plateb jsou reálné a poskytnuté developerskou společností.

V první etapě dochází k blokovacímu depozitu ve výši 50.000 Kč. Depozit vzniká při podpisu před rezervační smlouvy mezi klientem a developerskou společností.

Následují jednotlivé zálohy, v určitých časových intervalech s ohledem na právní hlediska.

- První záloha, která je vyčíslena 10 % podílem z kupní ceny bytu/domu při podpisu rezervační smlouvy s odečtením blokovacího depozita,
- Záloha 10 % z kupní ceny bytu/domu při podpisu Smlouvy o budoucí smlouvě,
- Záloha 40 % z kupní ceny bytu/domu po zápisu rozestavěné jednotky do KN (obvodové zdivo a střecha),
- Záloha 35 % z kupní ceny bytu/domu po dokončení jednotky/domu,

Konečný doplatek ve výši 5 % následuje po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí, po zápisu dokončeného domu/bytu do katastru nemovitostí a po předání domu/bytu bez vad a nedodělků bránící užívání.

2.5 Crowdfunding

Dalším velmi oblíbeným způsobem financování, je tzv. crowdfunding. V České republice je populární na developerské projekty crowdfunding od společnosti Upvest s.r.o., která spolupracuje s Komerční banka a. s., kde si lze vybrat řadu způsobů financování pro developera a možnost financování ze strany investora, od částky 5.000

Kč. Společnost Upvest s.r.o. tak má prověřené jednotlivé projekty, po stránce stavebně-technické, právní (jestli nejsou udělena společnosti věcná břemena) a komerční prověrka, která slouží pro kontrolu a analýzu nákladů a výnosů projektů.

Pro developery jsou na webové stránce nabízeny dva druhy financování:

- Mezaninové (podřízené) financování – druh financování, kdy má developer zajištěné bankovní financování. Z důvodu podřízenosti banky dochází k vyšším úrokovým sazbám a je s tím spojena i nižší míra zajištění. K splacení dochází až po splacení bankovního úvěru a výplatou zisků developerovi.
- Seniorní (nadřízené) financování – k tomuto druhu dochází v případě poskytnutí nadřízeného úvěru od společnosti Upvest. Úrok bývá dle uvádění nižší vzhledem k vyššímu zajištění nadřízeného postavení v kapitálové struktuře projektu. Riziko je tedy nižší než v případě mezaninového financování a prvním vyplaceným za poskytnutí úvěru je společnost Upvest.

Výhody pro developery:

- Individuální řešení
- Umožňuje podstupovat náročnější projekty
- Umožňuje refinancovat část vlastních zdrojů v průběhu realizace
- Provize ve výši 3 %
- Výše úroku individuální 6–8 % (Investiční crowdfunding, 2022)

2.6 Rizika

V následující části budou vypsaný určitá rizika, která navazují na teoretickou část a mohou vzniknout developerovi během výstavby. Míra rizika bude hodnocena body od 1 do 5, kdy 1 značí vysoké riziko, které není vůbec doporučeno vykonat pro projekt. Míra rizika 5 značí nízké riziko, které je akceptované a není potřeba plánovat žádné opatření. V tabulce níže jsou uvedena aktuální rizika.

Tabulka č. 11: Rizika
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Popis rizika	Míra rizika 1–5 (1 vysoké, 5 nízké)	Preventivní opatření
Dodávky stavebního materiálu	2	Včasné zamluvení stavebního materiálu
Nárůst nákladů	4	Smluvní opatření
Nedokončení projektu včas	3	Pravidelná kontrola stavby vedoucím
Změna sazby 3M PRIBOR	4	Možnost sjednání fixního úroku
Zvýšení úrokových sazeb	3	Sjednání úroku na potřebný počet let
Pokles poptávky po bytech	4	Zajištění smluvní rezervace
Lokalizace projektu	4	Analýza dané lokality a územního plánu
Riziko výběru prodejce (realitního makléře)	5	Větší výběr prodejců
Riziko nesplnění podmínek pro získání úvěru	4	Přichystání potřebných materiálů a volného kapitálu pro získání úvěru
Riziko špatného počasí	3	Výběr vhodného období pro výstavbu

3 NÁVRHY FINANCOVÁNÍ

Návrhová část slouží k podrobnější analýze jednotlivých možností financování podniku různými typy externích a interních zdrojů. Z důvodu nedostatečného kapitálu firmy je nutné navrhnout optimální financování, aby došlo k zrealizování developerského projektu.

3.1 Shrnutí údajů developerského projektu

Pro vyhodnocení vhodného financování je podstatné vycházet z celkových stavebních nákladů a očekávaných tržeb z prodeje všech jednotek.

3.1.1 Výnosy z prodeje bytů a domů

Očekáváné výnosy z prodeje všech bytových jednotek a komerčních prostorů jsou vyčísleny developerskou společností na částku 351 707 256 Kč bez DPH.

Tabulka č. 12: Prodejní ceny bytů a domů
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Readymat Investiční s.r.o.)

Rodinné domy	188 701 442 Kč
Komerční prostory	13 724 043 Kč
Bytový dům	147 163 021 Kč
Parkovací stání	2 118 750 Kč
Celkové prodejní ceny	**351 707 256 Kč**

3.1.2 Náklady

Celkové náklady jsou spojené s výstavbou rezidenčního bydlení. Zahrnuty jsou náklady od pořízení pozemku, demolice, náklady na projektovou dokumentaci, stavební náklady. Předpokládané náklady na výstavbu rezidenčního bydlení činí 273 351 024 Kč

bez DPH, z čehož tvoří největší náklady samotná výstavba bytového domu a řadových domů.

Tabulka č. 13: Náklady na výstavbu jednotek
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Readymat Investiční s.r.o.)

Náklady akvizice (koupě)	19 680 000 Kč
Přímé náklady (stavební)	236 321 000 Kč
Nepřímé náklady (architekt, management atd.)	17 350 024 Kč
Celkové náklady	**273 351 024 Kč**

3.2 Způsoby financování developerského projektu

V následující kapitole navrhnu optimální financování developerského projektu za použití různých typů financování, které byly zmíněny v teoretické části a v analýze financování. Externí financování bude navrhnuto investičním úvěrem od bankovního domu, emisí dluhopisů a za pomoci Crowdfundingem. Veškeré náklady jsou pro všechny typy financování stejné a nemění se žádným vlivem. Zatímco u výnosů z prodeje budou navrženy dvě modelová řešení. Prvním modelovým řešením bude nepozměněná výchozí cena, druhým modelovým řešením bude snížení výnosu o 10 %. Snížením se bude předpovídat možnost poklesu cen nemovitostí. U všech způsobů financování je pro porovnání bráno využití úvěru v jednom roce z důvodu úroku a nedojde k předčasnému splácení. Financování bude využito na 24 měsíců.

3.2.1 Financování projektu investičním úvěrem

Využití investičního úvěru pro financování developerského projektu je stanoveno v poměru 70 % financováno bankou z celkových nákladů a 30 % vlastními zdroji developerské společností.

Tabulka č. 14: Poměr zdrojů financování u úvěru
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Readymat Investiční s.r.o.)

Celkové stavební náklady projektu	273 351 024 Kč
Vlastní zdroje ve výši (30 %)	82 005 307 Kč
Cizí zdroje banka (70 %)	191 345 717 Kč

Tabulka níže znázorňuje nabídku investičního úvěru od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na požadovanou výši úvěru. Podmínky jsou od společnosti nastaveny pro modelový příklad financování, kde byly použity dostupné údaje od developerské společnosti pro vytvoření investičního úvěru. V případě lepších podmínek je nezbytné doložit přesnější údaje. Čerpání investičního úvěru bude 24 měsíců.

Tabulka č. 15: Podmínky investičního úvěru
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s)

Úroková sazba	3M PRIBOR + Marže
3M PRIBOR k 13.4.2022	5,35 %
Marže	2,20-2,45 % p.a.
Úroková sazba:	3M PRIBOR + Marže
Poplatek za zpracování	0,50 % z poskytnuté výše úvěru
Závazková provize	0,45 % p.a., z disponibilní částky úvěru
Předčasné splátky	2,50 %

Celkové finanční náklady vynaložené na poskytnutý investiční úvěr jsou ve výši 29 849 933 Kč. Vzhledem k aktuální situaci na trhu, je zohledněno využití veškerého úvěru. V optimistické variantě se počítá s úrokem ve výši 7,55 % p.a. + 0,50 % poplatek za zpracování úvěru.

Tabulka č. 16: Náklady na úvěr – optimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Finanční náklady (úrok) – 12 měsíců	14 446 602 Kč
Poplatek za zpracování – jednorázový	956 729 Kč
Celkové náklady za 12 měsíců	**15 403 331 Kč**
Celkové náklady za 24 měsíců	**29 849 933 Kč**

U varianty pesimistického návrhu nákladu na úvěr, je počítáno s úrokem 7,80 % p.a + 0,50 % poplatek za zpracování úvěru, přičemž poplatek za sjednání je jednorázový.

Tabulka č. 17: Náklady na úvěr – pesimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Finanční náklady (úrok) - 12 měsíců	14 924 966 Kč
Poplatek za zpracování – jednorázový	956 729 Kč
Celkové náklady za 12 měsíců	**15 881 695 Kč**
Celkové náklady za 24 měsíců	**30 806 661 Kč**

Při optimistickém očekáváním prodeje všech bytových jednotek a komerčních prostorů za ceny, které byly dány developerskou společností je zisk 48 506 299 Kč před zdaněním.

Tabulka č. 18: Zisk před zdaněním u úvěru – optimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové prodejní ceny	351 707 256 Kč
Celkové náklady	303 200 957 Kč
Celkový zisk před zdaněním	**48 506 299 Kč**

Pokud se bude brát v potaz u pesimistické varianty, že je trh s nemovitostmi přehřáty, může dojít k poklesu cen všech bytových i nebytových jednotek. V takovém případě lze počítat s poklesem, který je předpokládán na 10 %. V tomto případě klesl zisk před zdaněním na 12 378 845 Kč. Představuje to výrazný pokles zisku o více než polovinu v porovnání s optimistickou variantou na trhu.

Tabulka č. 19: Zisk před zdaněním u úvěru – pesimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové prodejní ceny	316 536 530 Kč
Celkové náklady	304 157 685 Kč
Celkový zisk před zdaněním	**12 378 845 Kč**

3.2.2 Financováni projektu dluhopisy

Pro financování dluhopisy jsou vybrány dvě možnosti. Jednou z možností je využití prospektu pro získání neomezeného počtu investorů do dané výše emisí. Druhou možností jsou dluhopisy bez prospektu, které jsou limitované počtem vydání na 149 investorů. Náklady jsou brány na období jednoho roku.

V případě využití dluhopisů bez prospektu, by byla nominální hodnota dluhopisu 1 284 199 Kč, což není dostupné pro drobné investory. Zatím co u dluhopisu s prospektem může být nominální hodnota například 10 000 Kč nebo 100 000 Kč a tato investice je dostupnější pro drobné investory.

Z tabulky níže uvedené vychází nejlevnější variantou dluhopisy s prospektem, které při emisi dluhopisů vychází nákladově v hodnotě 28 512 437 Kč. Rozdíl mezi jednotlivým druhem dluhopisu s prospektem je o 566 585 Kč levnější než bez prospektu.

Tabulka č. 20: Náklady na emisi dluhopisů – optimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Trh s dluhopisy, 2022)

	Dluhopis bez prospektu	**Dluhopis s prospektem**
Upisovaná částka	191 345 717 Kč	191 345 717 Kč
Právní poradce	125 000 Kč	250 000 Kč
Obchodní variabilní náklady	7 653 829 Kč	8 610 557 Kč
Jednorázové náklady	9 519 450 Kč	7 271 137 Kč
Administrace	300 000 Kč	900 000 Kč
Úrok (6 %) za 12 měsíců	11 480 743 Kč	11 480 743 Kč
Celkové náklady za 12 měsíců	**29 079 022 Kč**	**28 512 437 Kč**
Celkové náklady za 24 měsíců	**40 559 765 Kč**	**39 993 180 Kč**

Při optimistickém emisi dluhopisů v poměru, který vychází z námi nástavné hodnoty 70 % z celkových nákladů vychází nejlépe emise varianty dluhopisů s prospektem. Kdy zisk je 36 765 016 Kč před zdaněním.

Tabulka č. 21: Náklady na emisi dluhopisů – pesimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Trh s dluhopisy, 2022)

	Dluhopis bez prospektu	**Dluhopis s prospektem**
Upisovaná částka	191 345 717 Kč	191 345 717 Kč
Právní poradce	150 000 Kč	300 000 Kč
Obchodní variabilní náklady	9 567 286 Kč	9 567 286 Kč
Jednorázové náklady	11 767 762 Kč	8 476 615 Kč
Administrace	400 000 Kč	1 200 000 Kč
Úrok (9 %) - roční	17 221 115 Kč	17 221 115 Kč
Celkové náklady za 12 měsíců	**39 106 163 Kč**	**36 765 016 Kč**
Celkové náklady za 24 měsíců	**56 327 278 Kč**	**53 986 131 Kč**

Tabulka č. 22: Zisk před zdaněním u dluhopisů – optimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování dle: Trh s dluhopisy, 2022)

	Dluhopis bez prospektu	**Dluhopis s prospektem**
Vlastní zdroje ve výši (30 %)	82 005 307 Kč	82 005 307 Kč
Cizí zdroje dluhopisy (70 %)	191 345 717 Kč	191 345 717 Kč
Celkové stavební náklady projektu	273 351 024 Kč	273 351 024 Kč
Celkové náklady na emisi dluhopisů	40 559 765 Kč	39 993 180 Kč
Celkové prodejní ceny	351 707 256 Kč	351 707 256 Kč
Celkový zisk před zdaněním	**37 796 467 Kč**	**38 363 052 Kč**

Při pesimistické variantě vycházíme ze stejných nákladů předchozí tabulky, pouze dojde k poklesu prodejních cen bytových jednotek o 10 %. V této situaci dojde k zápornému zisku v hodnotě – 10 800 625 Kč.

Tabulka č. 23: Zisk před zdaněním u dluhopisů – pesimistické varianty
(Zdroj: Vlastní zpracování)

	Dluhopis bez prospektu	**Dluhopis s prospektem**
Vlastní zdroje ve výši (30 %)	82 005 307 Kč	82 005 307 Kč
Cizí zdroje dluhopisy (70 %)	191 345 717 Kč	191 345 717 Kč
Celkové stavební náklady projektu	273 351 024 Kč	273 351 024 Kč
Celkové náklady na emisi dluhopisů	56 327 278 Kč	53 986 131 Kč
Celkové prodejní ceny	316 536 530 Kč	316 536 530 Kč
Celkový zisk před zdaněním	**-13 141 772 Kč**	**-10 800 625 Kč**

3.2.3 Financování projektu s Crowdfundingem

Dalším způsobem financování developerského projektu je platforma Crowdfundingem. Jde o nový způsob financování za přítomnosti drobných investorů. Pro vytvoření modelového příkladu financování je z webových stránek brán podobný druh nemovitosti s podobnou nákladovou cenou na projekt. Z něho bylo možné použít procentuální poměr výše cizích zdrojů poskytnutých od banky v podobě bankovního úvěru v dané vyšší 60 % z celkových nákladů. Cizí zdroje poskytnuté od crowdfundingové společnosti v poměru 10 % z celkových nákladů a zbylých 30 % tvoří vlastní zdroje od developerské společnosti.

Tabulka č. 24: Poměr zdrojů financování u crowdfundingu
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové stavební náklady projektu	273 351 024 Kč
Vlastní zdroje ve výši (30 %)	82 005 307 Kč
Cizí zdroje banka (60 %)	164 010 615 Kč
Cizí zdroje Crowdfunding (10 %)	27 335 102 Kč

Celkové náklady crowdfundingu jsou odvozeny od poplatku pro developera ve výši 3 % p.a., které jsou připočteny k výši úroku odvozeného z podobných projektů ve výši 6 % p.a. u optimistické varianty a 8 % p.a. u pesimistické varianty. U investičního úvěru jsou úroky optimistické varianty 8,05 % p.a. a pesimistické varianty 8,30 % p.a. Výsledkem jsou optimistické náklady v hodnotě 16 483 067 Kč a pesimistické náklady v hodnotě 17 439 795 Kč za první rok. Celkové náklady na financování pomocí crowdfundingu u optimistické varianty jsou 31 326 027 Kč a u pesimistické varianty jsou 33 239 485 Kč.

Tabulka č. 25: Celkové náklady na financování u crowdfundingu
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Poplatek (crowdfunding)		3 %
Poplatek (úvěr)		0,5 %
Výše úroku (crowdfunding) - 12 měsíců	Optimistická varianta	6 %
	Pesimistická varianta	8 %
Výše úroku (úvěr) - 12 měsíců	Optimistická varianta	8,05 %
	Pesimistická varianta	8,30 %
Celkové náklady za 12 měsíců	Optimistická varianta	**16 483 067 Kč**
	Pesimistická varianta	**17 439 795 Kč**
Celkové náklady za 24 měsíců	Optimistická varianta	**31 326 027 Kč**
	Pesimistická varianta	**33 239 485 Kč**

Výsledný zisk před zdaněním u crowdfundingu při optimistické variantě je za normální situace na trhu s nemovitostmi 47 030 205 Kč za 24 měsíců.

Tabulka č. 26: Zisk před zdaněním u crowdfundingu – optimistické variantě
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové prodejní ceny	351 707 256 Kč
Celkové náklady	304 677 051 Kč
Zisk před zdaněním	**47 030 205 Kč**

Výsledný zisk před zdaněním u crowdfundingu při pesimistické variantě je za normální situace na trhu s nemovitostmi 9 946 021 Kč za 24 měsíců, při předpokládaném poklesu ceny nemovitostí o 10 %.

Tabulka č. 27: Zisk před zdaněním u crowdfundingu – pesimistické variantě
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové prodejní ceny	316 536 530 Kč
Celkové náklady	306 590 509 Kč
Zisk před zdaněním	**9 946 021 Kč**

3.3 Porovnání metod pro financování developerského projektu

Porovnání jednotlivých metod navazuje na předchozí část, kde byly jednotlivé metody podrobně analyzované. Porovnání slouží především pro vybrání vhodného typu financování.

Jak již bylo zmíněno v předchozí části, veškeré financování vychází z celkových stavebních nákladů 273 351 024 Kč a jako cizí zdroj se považuje využití 70 % cizího kapitálu vhodnými metodami. Jednotlivé metody jsou rozdělené na dvě částí, kdy jednu část tvoří optimistická varianta s levnějšími úroky a dobrou situací na trhu. Druhou část tvoří varianta pesimistická, u které je předpokládány pokles cen nemovitostí o 10 %. V tabulce níže jsou uvedeny celkové náklady na financování, které zahrnují poplatky za vyřízení úvěru při financování a úroků.

Pro srovnání jednotlivých metod je zvolen vzorec rentability investice, který slouží pro měření investiční návratnosti projektu.

Vzorec výpočtu ROI (Return on Investment)

$$ROI = \frac{V_e - V_i}{V_i}$$

Kde: V_e – je hodnota ekonomického přínosu plynoucích z investice;

V_i – je hodnota investovaného kapitálu; (Marinič, 2010)

Tabulka č. 28: Porovnání metod financování
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Parametry	Varianta	Bankovní úvěr	Dluhopis	Crowdfunding
Celkové náklady projektu na stavbu		273 351 024 Kč	273 351 024 Kč	273 351 024 Kč
Doba úvěru		24 měsíců	24 měsíců	24 měsíců
Celkové výnosy projektu	Optimistická	351 707 256 Kč	351 707 256 Kč	351 707 256 Kč
	Pesimistická	316 536 530 Kč	316 536 530 Kč	316 536 530 Kč
Celkové náklady na financování	Optimistická	29 849 933 Kč	39 993 180 Kč	31 326 027 Kč
	Pesimistická	30 806 661 Kč	53 986 131 Kč	33 239 485 Kč
Celkový zisk	Optimistická	48 506 299 Kč	38 363 052 Kč	47 030 205 Kč
	Pesimistická	12 378 845 Kč	- 10 800 625 Kč	9 946 021 Kč
Rentabilita investovaného kapitálu (ROI)	Optimistická	16,00 %	12,24 %	15,44 %
	Pesimistická	4,07 %	-3,30 %	3,24 %

Z tabulky uvedené výše jsou velmi značné rozdíly v porovnání. Jedná se o rozdíl v rozmezí 3,76 % u optimistické varianty financování a u pesimistické varianty je rozdíl o 7,37 %. Pro vybrání vhodného financování je nutné brát ohled na rizika jednotlivých financování. Může dojít k situaci, kdy nebude poskytnuto financování za účelem nesplněných podmínek od jednotlivých společností nebo bank.

Při výběru bankovního úvěru pro vhodný typ financování, může dojít k nesplnění podmínek, které vyžaduje bankovní dům. Především jde o procentuální část vlastního kapitálu ve financování, to představuje 30 % z celkových nákladů. Bankovní úvěr je velmi striktní a před jeho získáním banka provede řádnou analýzu, aby předešla všem možným rizikům, která by mohla nastat při půjčení peněz developerovi. Banka provede

vyhodnocení analýzy, na základě vyhodnocení se provede schválení nebo zamítnutí úvěru.

Dluhopisové financování nenastavuje tak přísné podmínky pro získání požadovaných financí jako je u bankovního úvěru. Je ale nezbytné dluhopisy nabídnout bohatým nebo drobným investorům. Na rozdíl od bankovního úvěru je nutné tyto peníze získat prodáním dluhopisům. Ve finančních nákladech tvoří největší část nákladu prodej dluhopisů, jednorázové náklady pro emisi a úroky. Doba pro vyřízení emisí dluhopisů se pohybuje standartně v rozmezí 3-6 měsíců. Financování pomocí dluhopisů je vhodnější využít pro delší časovou dobu.

Crowdfundingové financování je podle návratnosti v porovnání s ostatními metodami okolo 15 %. Zásadní rozdíl je v poskytnutém úvěru ve výši 60 % cizích zdrojů z úvěru a zbylých 10 % od crowdfundingové společnosti. Zbylou část ve výši 30 % tvoří vlastní kapitál.

4 NÁVRH ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ

Ve své bakalářské práci navrhuji nejvhodnější způsob financování developerského projektu, kde navrhuji managementu developerské společnosti investiční úvěr. Tento typ bankovního úvěru doporučuji z důvodu nejlepšího vyhodnocení z jednotlivých návrhů financování a jako jeden z nejziskovějších metod externího financování, jak pro optimistickou, tak pro pesimistickou variantu. Pro administrativními úkony a časovou dostupnost je jednoznačně nejlepší získání peněžních prostředku z investičního úvěru. Pro pesimistickou variantu beru ohled na pokles cen nemovitostí, nárůstu úrokových sazeb a u optimistické varianty nepředpokládám pokles cen a vycházím z lepší nabídky úrokových sazeb. U výpočtu finančních nákladů nepředpokládám změnu úrokové sazby po celou dobu financování a veškeré peněžní prostředky budou využiti na začátku financování.

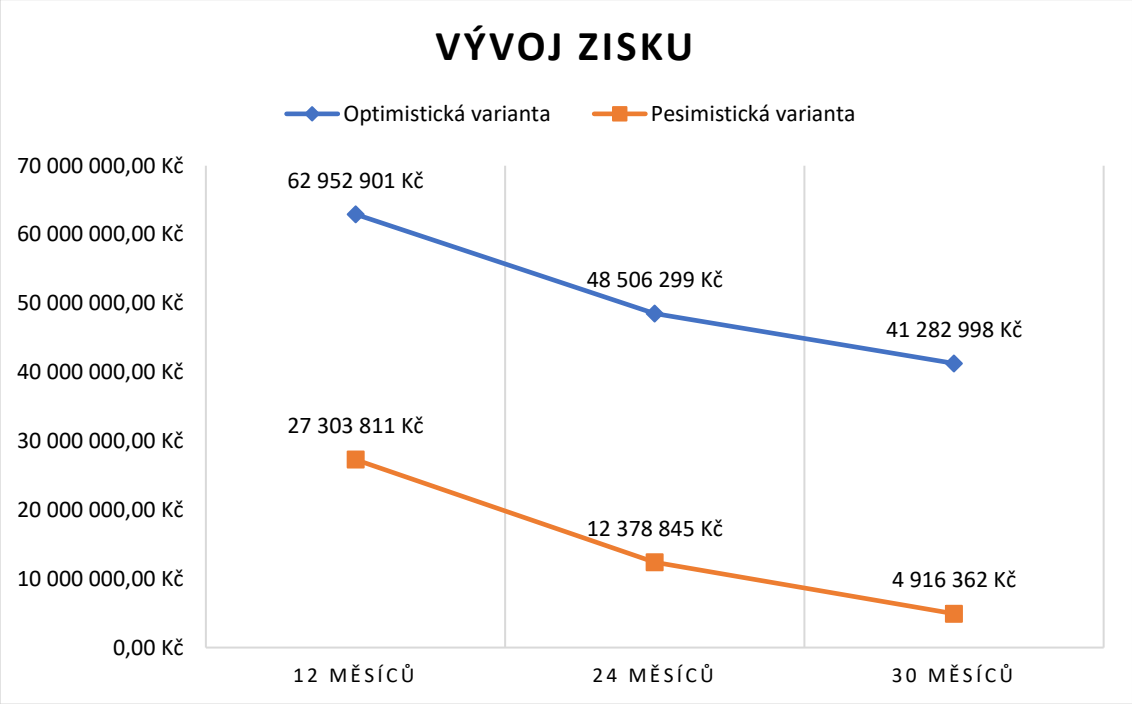
Tabulka č. 29: Návrhové řešení externího financování
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Varianta	**Optimistická**	**Pesimistická**
Čerpání úvěru	24 měsíců	24 měsíců
Celkové náklady projektu na stavbu	273 351 024 Kč	
Výše úroku	3M + 2,20 %	3M + 2,45 %
Celkové výnosy projektu	351 707 256 Kč	316 536 530 Kč
Celkové náklady na financování	29 849 933 Kč	30 806 661 Kč
Celkový zisk před zdaněním	48 506 299 Kč	12 378 845 Kč
Rentabilita investovaného kapitálu	**16,00 %**	**4,07 %**

Navrhuji, aby developerská společnost využila externí financování banky ve výši 191 345 717 Kč bez DPH což představuje 70 % z celkových nákladů a zbylých 30 % si financovala z vlastního kapitálu. V developerském projektu jsem počítal s čerpáním úvěru na 24 měsíců a celkové náklady na stavbu jsou plánovány v hodnotě 273 351 024 Kč bez DPH. Výše pohyblivé úrokové sazby 3M ke dni 13.4.2022 je 5,35 %, která je

spjatá s fixní sazbou od bankovního domu. Pro daný projekt je počítáno s celkovými výnosy pro optimistickou variantu v hodnotě 351 707 256 Kč bez DPH a pro pesimistickou variantu 316 536 530 Kč bez DPH. Pro přesné vyhodnocení jsem využil metodu ROI (Rentabilita investovaného kapitálu), kde jsem získal procentuální vyhodnocení pro optimistickou variantu 16 % a pesimistickou variantu 4,07 %.

Z grafu vývoje zisku jsou patrné jednotlivé zisky před zdaněním v jednotlivých letech výstavby developerského projektu. S výstavbou developerského projektu je počítáno 24 měsíců jako nejoptimálnější a nejreálnější variantou. V případě prodloužení výstavby o půl roku vidíme v grafu názorně uvedený zisk pro jednotlivé varianty, který je kladný, ale z časového hlediska se nám zvyšují náklady na financování. Nedodržení časového harmonogramu vzniknou další komplikace vedoucí k jeho nesplnění a vícenákladům s tím spojených např. penále, a proto je nutné tyto termíny hlídat a předejít jakýmkoliv rizikům nesplnění. I když nastane situace nutná k prodloužení výstavby o půl roku, je ROI pro optimistickou variantu 13,30 % a pro pesimistickou variantu 1,58 %.



Graf č. 2: Vývoj zisku
(Zdroj: Vlastní zpracování)

ZÁVĚR

Hlavním cílem bakalářské práce bylo navrhnout financování pro developerský projekt, který jsem si zvolil s ohledem na aktuální tržní situaci. Návrh financování byl složen z jednotlivých cílů, které na sebe postupně navazovaly na vytvoření jednoho hlavního cíle. Jednotlivými cíli tedy bylo analyzovat prostředí aktuální situace, porovnat jednotlivé výsledky a následně tyto dosažené výsledky použít pro návrh financování developerského projektu.

V teoretické části došlo k podrobnému popisu jednotlivých metod financování, využití financování v jednotlivých etapách životního cyklu podniku v souvislostí s developerskými projekty.

Kapitola analýzy popisuje aktuální situaci na trhu s financováním a nemovitostmi. Kde došlo k vytvoření několika analýz, které mají souvislost s aktuálním děním financování. Dále byl v kapitole představen konkrétní developerský projekt, který byl podkladem pro vytvoření návrhu financování. V závěru kapitoly byla použita SWOT analýza, která znázorňuje průniky všech faktorů a jejich vzájemné souvislosti. Slouží k odhalení jednotlivých stránek projektu. Cílem je omezit negativní vlivy a rozvíjet pozitivní.

V návrhové částí došlo k podrobnějšímu propočtu nákladů k jednotlivým externím financováním s využitím vlastního kapitálu. Veškeré propočty byly navrhnuty dvěma variantami, kdy bylo využito optimistického a pesimistického návrhu, ke kterému by mohlo dojít během výstavby. Výsledkem bylo porovnání jednotlivých financování za použití metody rentability investice a výběru vhodného typu financování s možnými riziky.

V bakalářské práci bylo navrhnuto standartní financování pomocí bankovního úvěru, ale také bylo využito novodobých financování v podobě crowdfundingu. Při ohledu na rizika, která mohou vzniknout během pesimistické varianty, je i přesto výsledek výstavby developerského projektu pozitivní.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

BAUM, Andrew E. a David HARTZELL. Real estate investment: strategies, structures, decisions. Second edition. Chichester: Wiley, [2021]. ISBN 9781119526094.

BRUEGGEMAN, William B. a Jeffrey D. FISHER. Real estate finance and investments: real estate investment trusts. 14th ed. New York: McGraw-Hill Irwin, c2011. McGrawHill/Irwin series in finance, insurance, and real estate. ISBN 978-0-07-337733-9

Břeclav – územní plán – vydaný. *www.breclav.cz* [online]. © 2022 Město Břeclav [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://breclav.eu/folder/2415/

Ceny bytů. *www.czso.cz* [online]. © 2004-2022 ČSÚ [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

COVID-19: Dopad pandemie na globální realitní trh, 2020. *www.jll.cz*. [online]. Copyright 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. [cit. 2022-03-20]. Dostupné z: https://www.jll.cz/cz/trendy-a-postrehy/pruzkum-trhu/covid-19-global-real-estate-implications

Crowdfunding Definition. www.*investopedia.cz* [online]. Copyright © 2021 [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.investopedia.com/terms/c/crowdfunding.asp

ČESKO. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech. *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 31.03.2022]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

ČESKO. 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty. *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 20.04.2022]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235?text=%C2%A748

ČNB zvedla úrokovou sazbu na 4,5 procenta, je nejvýše za posledních dvacet let, 2022. www.*ct24.ceskatelevize.cz* [online]. © 1996–2022 Česká televize [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/3437160-cnb-zvysila-urokovou-sazbu-na-45-procenta

Fincentrum Hypoindex – vývoj. *www.hypodindex.cz* [online]. © 2008–2022 Fincentrum & Swiss Life Select a.s. [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/#graf00

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK, 2011. 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.

Google Maps. *www.google.cz/maps* [online]. Copyright © Google Maps 2005–2022 [cit. 2022-04-20] Dostupné z: https://www.google.com/maps

Index cen. *www.czso.cz*. [online]. © 2022 ČSÚ [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/142758260/01400521q3m.pdf/49d110b8-c612-4845-a14c-0a02de87229e?version=1.3

Inflace, spotřebitelské ceny. *www.czso.cz* [online]. © 2004–2022 ČSÚ [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

Investiční crowdfunding. *www.upvest.cz* [online]. Copyright © 2022, upvest s.r.o. [cit. 2022-04-02]. Dostupné z: https://www.upvest.cz/

Investiční financování KB. *www.kb.cz* [online]. Copyright © 2022 Komerční banka [cit. 2022-05-02]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/firmy-a-instituce/produkty/uvery-a-financovani/investicni-financovani

Investiční úvěr. *www.rb.cz* [online]. © 2022 Raiffeisenbank [cit. 2022-04-12]. Dostupné z: https://www.rb.cz/firmy/financovani/financovani-investic/investicni-uver

Kolik stojí pozemky pro stavbu domů? Kde zjistit pravou cenu? *stavebni-vzdelani.cz* [online]. Stavební-vzdělání.cz © 2013–2022 [cit. 2022-05-05]. Dostupné z: https://www.stavebni-vzdelani.cz/cena-pozemku/

KOSTKOVÁ, Kateřina, 2021. Přehled 13 krajských měst dle růstu cen bytů. *www.valuo.cz* [online]. Copyright © Valuo Technologies 2017-2022 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://www.valuo.cz/blog/prehled-13-krajskych-mest-dle-rustu-cen-bytu/

KOTLER, Philip a Kevin Lane KELLER. *Marketing management*. [4. vyd.]. Přeložil Tomáš JUPPA, přeložil Martin MACHEK. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4150-5.

MARINIČ. Finanční řízení podniku: moderní metody a trendy. Praha: Grada, 2010. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-3158-2.

Na Lukách – Výhodný pronájem nových bytů. *www.bytynalukach.cz* [online]. © 2022 [cit. 2022-04-03] Dostupné z: https://www.bytynalukach.cz/

Nahlížení do katastru nemovitostí. *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. Copyright © 2004-2022 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/

NOVÁK, Daniel, 2022. Sklady, kam se podíváš. Přibývá jich jak o závod, poptávka je rekordní. www.*seznamzpravy.cz* [online]. Copyright © 1996-2022 Seznam.cz, a.s. [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-sklady-kam-se-podivas-pribyva-jich-jak-o-zavod-poptavka-je-rekordni-187431

PRIBOR. *www.cnb.cz* [online]. © ČNB 2022 [cit. 2022-04-10] Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/

Projektové financování. *www.jakfinancovafirmu.cz* [online]. Copyright © 2020 AVELONES s.r.o. [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://jakfinancovatfirmu.cz/projektove-financovani/

Pronajímatelé hledají jistotu na delší dobu, 2020. *www.ceskenoviny.cz*. [online]. © 2022 ČTK [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/pronajimatele-hledaji-jistotu-na-delsi-dobu/1892140

Readymat Investiční s.r.o. *www.ready-mat.cz* [online]. Copyright © Readymat Group s.r.o. [cit. 2022-03-02]. Dostupné z: https://www.ready-mat.cz/v-trvale-hodnoty/investicni/

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.

Rezidenční bydlení přináší luxusní byty pro náročné, 2012. www.*aktualne.cz* [online]. Copyright © 1999-2022 Economia, a.s. [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.aktualne.cz/wiki/bydleni/reality/rezidencni-bydleni/r~i:wiki:2921/

REŽŇÁKOVÁ, Mária. Efektivní financování rozvoje podnikání. 1. vyd. Praha: Grada, 2012,

RTS, a.s. *www.rts.cz* [online]. © 2022 RTS, a.s. [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.rts.cz/index.aspx

Schmidt reality. *www.schmidt-reality.cz* [online]. © 2022. Všechna práva vyhrazena. [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://www.schmidt-reality.cz/

Slovník – Česká národní banka. *www.cnb.cz* [online]. © ČNB 2022 [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/obecne/slovnik/index.html

SWOT analýza a její využití. *www.ecommercebridge.cz* [online]. Copyright © 2018–2022 [cit. 2022-04-21]. Dostupné z: https://www.ecommercebridge.cz/swot-analyza-a-jeji-vyuziti/

Syndikovaný úvěr. *www.kb.cz* [online]. © 2022 Komerční banka [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/firmy-a-instituce/produkty/uvery-a-financovani/strukturovane-financovani/syndikovany-uver

Trh s dluhopisy. *www.kapitalovypruvodce.cz* [online]. © 2022 Ministerstvo financí České republiky [cit. 2022-04-20] Dostupné z: https://www.kapitalovypruvodce.cz/dluhove-nastroje/trh-s-dluhopisy

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. *Re: Nabídka modelového investičního úvěru* [e-mailová komunikace]. 14. 04. 2022 15:02 [cit. 2022-04-15]

Úvěry. *www.csas.cz* [online]. © 2022 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2022-04-23]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/firmy/uvery

VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.

Vývoj počtu domů v České republice a krajích v letech 1991 až 2021. *vdb.czso.cz* [online]. © 2021 ČSÚ [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvokc=&katalog=33477&pvo=SLD21010&z=T#w=

Zahájené a dokončené byty. *vdb.czso.cz* [online]. © 2022 ČSÚ [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&f=TABULKA&z=T&skupId=1&katalog=30836&pvo=BYT10-B&pvo=BYT10-B&str=v241&c=v3~8__RP2021#w=

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tabulka č. 1: Průměrný index cen bytů 33
Tabulka č. 2: Porovnání cen bytů v krajských městech 35
Tabulka č. 3: Porovnání inflace 37
Tabulka č. 4: Rozdělení pozemku dle parcel 43
Tabulka č. 5: Rozpočet nákladů na výstavbu 46
Tabulka č. 6: Ceník bytů 48
Tabulka č. 7: Ceník komerčních prostorů 49
Tabulka č. 8: Ceník domů 49
Tabulka č. 9: Časový harmonogram projektu 52
Tabulka č. 10: SWOT analýza 53
Tabulka č. 11: Rizika 63
Tabulka č. 12: Prodejní ceny bytů a domů 64
Tabulka č. 13: Náklady na výstavbu jednotek 65
Tabulka č. 14: Poměr zdrojů financování u úvěru 66
Tabulka č. 15: Podmínky investičního úvěru 66
Tabulka č. 16: Náklady na úvěr – optimistické varianty 67
Tabulka č. 17: Náklady na úvěr – pesimistické varianty 67
Tabulka č. 18: Zisk před zdaněním u úvěru – optimistické varianty 67
Tabulka č. 19: Zisk před zdaněním u úvěru – pesimistické varianty 68
Tabulka č. 20: Náklady na emisi dluhopisů – optimistické varianty 69
Tabulka č. 21: Náklady na emisi dluhopisů – pesimistické varianty 69
Tabulka č. 22: Zisk před zdaněním u dluhopisů – optimistické varianty 70
Tabulka č. 23: Zisk před zdaněním u dluhopisů – pesimistické varianty 70
Tabulka č. 24: Poměr zdrojů financování u crowdfundingu 71
Tabulka č. 25: Celkové náklady na financování u crowdfundingu 72
Tabulka č. 26: Zisk před zdaněním u crowdfundingu – optimistické variantě 72
Tabulka č. 27: Zisk před zdaněním u crowdfundingu – pesimistické variantě 73
Tabulka č. 28: Porovnání metod financování 74
Tabulka č. 29: Návrhové řešení externího financování 76

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Náhled bytového komplexu 39
Obrázek č. 2: Letecký snímek 40
Obrázek č. 3: Náhled jednotlivých parcel 42
Obrázek č. 4: Vizuální náhled bytového domu 44
Obrázek č. 5: Vizuální náhled řadových domů 45

SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

Graf č. 1: Vývoj úrokové sazby 3M PRIBOR v % 37
Graf č. 2: Vývoj zisku 77