



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

## ÚSTAV EKONOMIKY

INSTITUTE OF ECONOMICS

## INVESTICE DO DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

INVESTMENT IN THE DEVELOPMENT PROJECT

### BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Marek Jindra

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

BRNO 2023

# Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav ekonomiky  
Student: **Marek Jindra**  
Vedoucí práce: **Ing. Roman Ptáček, Ph.D.**  
Akademický rok: 2022/23  
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:

## Investice do developerského projektu

### Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod  
Vymezení problému a cíle práce a určení metodiky  
Teoretická východiska práce  
Analýza problému a současné situace  
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení  
Závěr  
Seznam použité literatury  
Přílohy

### Cíle, kterých má být dosaženo:

Hlavním cílem práce je navrhnout řešení konkrétního developerského projektu pro investici do nemovitostí v oblasti rekreačního bydlení.

### Základní literární prameny:

FOTR, J. a I. SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011. 408 s. ISBN 978-80-247-3293-0.

HNILICA, J. aj. FOTR. Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování: příprava a plánování, zahájení, výběr lidí a jejich řízení, kontrola a změny, vyhodnocení a ukončení. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 262 s. ISBN 978-80-247-2560-4.

PERLÍK, M. Rekonstrukce rodinného domu. Praha: Grada Publishing, 2019. ISBN 978-80-271-2912-6.

VITÁSEK, S. Oceňování staveb od přípravy až po realizaci. Praha: Dasholer Holding, Ltd. a Verlag Dashofer, 2021. ISBN 978-80-7635-087-8.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2022/23.

V Brně dne 5.2.2023

L. S.

---

prof. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.  
garantka

---

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.  
děkan

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá výběrem vhodné realizace investice do developerského projektu v oblasti rekreačního bydlení. Hlavním cílem práce je na základě porovnání 3 variant možností prodeje doporučit, jakým způsobem investici do developerského projektu realizovat. Práce v teoretické části popisuje developerský projekt, jeho fáze, možnosti financování. Následuje analytická část trhu nemovitostí a analýza konkrétního developerského projektu rekreačního bydlení v okrese Třebíč, obec Kozlany.

## **Klíčová slova**

developerský projekt, developer, investor, investování, stavba pro rodinnou rekreaci, pozemky

## **Abstract**

Presented Bachelor's thesis deals with the choice of suitable investment into a property development project in the field of recreational housing. The main goal of the thesis is to recommend how to implement the investment into the development project, based on comparing 3 variants of sales options. In its theoretical part the thesis describes the development project, its phases and financing options. The following is the analytical part of the real estate market and the analysis of a specific development project of recreational housing in the district of Třebíč, the municipality of Kozlany.

## **Key Words**

development project, developer, investor, investment, recreational housing, plot

## **Bibliografická citace**

JINDRA, Marek. *Investice do developerského projektu* [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-05-06]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/148669>. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

## **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 6. 5. 2023

---

Marek Jindra  
autor

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce, za vedení, připomínky a čas, který mi věnoval při zpracování práce. Dále chci poděkovat rodině, přítelkyni a blízkému okolí za podporu během studia.

# Obsah

Úvod.....	11
Cíle práce, metody a postupy zpracování.....	13
<b>1 Teoretické vymezení a obecná charakteristika developerského projektu, developerské činnosti.....</b>	<b>14</b>
1.1 Stavby pro individuální (rodinnou) rekreaci .....	14
1.2 Účastníci developerského projektu.....	15
1.2.1 Architekt, projektant.....	15
1.2.2 Investor .....	15
1.2.3 Zprostředkovatel.....	16
1.2.4 Generální dodavatel.....	17
1.2.5 Zákazník .....	17
1.3 Financování .....	18
1.3.1 Interní zdroje financování.....	18
1.3.2 Externí zdroje financování .....	19
1.4 Životní cyklus developerského projektu .....	21
1.4.1 Předinvestiční fáze.....	22
1.4.2 Investiční fáze.....	23
1.4.3 Provozní fáze .....	24
1.4.4 Fáze ukončení životního cyklu.....	24
1.5 Doba investice .....	25
1.5.1 Krátkodobé investice .....	25
1.5.2 Střednědobá investice .....	25
1.5.3 Dlouhodobá investice .....	25
1.6 Oceňování nemovitých věcí, metody stanovení prodejní ceny .....	26
1.6.1 Stavební rozpočet a ostatní náklady .....	27
1.7 Klasifikace rizika.....	27
1.7.1 Riziko podnikatelské .....	27
1.7.2 Riziko systematické a nesystematické.....	28
1.7.3 Riziko primární a sekundární .....	28
1.7.4 Riziko ve fázi přípravy, realizace investičních projektů .....	28



1.7.5	Riziko tržní .....	28
1.8	SWOT analýza.....	29
<b>2</b>	<b>Analýza současného nemovitostního trhu v České republice.....</b>	<b>30</b>
2.1	Analýza trhu .....	30
2.1.1	Analýza cen nemovitostí v České republice.....	30
2.1.2	Změny a chystané úpravy stavebního zákona .....	31
2.1.3	Vývoj inflace .....	32
2.1.4	Vývoj hypoteční sazby .....	34
<b>3</b>	<b>Analýza konkrétního developerského projektu.....</b>	<b>37</b>
3.1	Varianty prodeje 1, 2, 3 .....	38
3.1.1	Způsob stanovení prodejní ceny pozemků .....	39
3.2	Prodej varianty 1.....	40
3.2.1	Stanovení prodejní ceny pozemků při prodeji varianty 1.....	40
3.2.2	Shrnutí .....	41
3.3	Prodej Varianty 2.....	42
3.3.1	Stanovení prodejní ceny pozemků při prodeji varianty 2.....	42
3.3.2	Náklady při prodeji varianty 2.....	43
3.3.3	Shrnutí .....	45
3.4	Prodej varianty 3.....	45
3.4.1	Způsob financování ze strany kupujících a CF developera.....	47
3.4.2	Prodejní cena chaty.....	48
3.4.3	Shrnutí .....	49
3.4.4	Postup při prodeji varianty 3 .....	49
3.5	SWOT analýza.....	50
3.5.1	Silné stránky .....	50
3.5.2	Slabé stránky .....	50
3.5.3	Příležitosti.....	51
3.5.4	Hrozby .....	51
<b>4</b>	<b>Vlastní návrh řešení .....</b>	<b>52</b>
4.1	Ekonomické vyhodnocení variant prodeje .....	54
4.2	Shrnutí rizik .....	55
4.3	Doporučený návrh na realizaci developerského projektu .....	56

<b>Závěr .....</b>	<b>58</b>
<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>59</b>
<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>63</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>64</b>

# Úvod

Trh s nemovitostmi je velice živou a nevyzpytatelnou oblastí, která je ovlivněna velkým množstvím okolních faktorů. Ať už nemovitost kupujeme, prodáváme pro vlastní potřebu nebo jako investici, vždy bychom měli postupovat rozvážně a zhodnotit všechny možné aspekty, které mohou mít na investici či prodej vliv. Zejména pokud chceme investovat do výstavby nového domu, rekonstrukce nebo vytvořit developerský projekt, je potřeba porovnat možnosti financování i samotné realizace a vyhodnotit pro nás tu nejvýhodnější variantu.

Téma „Investování do developerského projektu“ jsem zvolil na základě mé profese, působím jako realitní makléř a jednou z mých činností v této profesi je výběr vhodných příležitostí pro investování do developerských projektů v okrese Třebíč.

Hlavním cílem bakalářské práce je navrhnout možnosti realizace investice do developerského projektu v oblasti rekreačního bydlení nedaleko Dalešické přehrady, v katastru obce Kozlany. Developerem jsou v tomto případě vlastníci pozemků v dané oblasti.

Práce se skládá ze čtyř stěžejních kapitol. První část je čistě teoretická, seznamuje s pojmem developerský projekt, především co vše musí obsahovat, kdo se ho účastní, jak ho lze financovat, jaké má fáze a vymezuje rizika investování do developerských projektů.

Druhá kapitola je zároveň prvním dílčím cílem práce. Analyzuje současnou situaci na českém trhu s nemovitostmi. Je zde přiblížen vývoj cen nemovitostí, změny ve stavebním zákoně, vliv inflace a vývoj úrokových sazeb zejména u hypotečních úvěrů.

Druhý dílčí cíl práce je obsažen v třetí části a zde se již zabývám konkrétním projektem. K analýze je využito srovnávací metody, tržních odhadů od realitní kanceláře a SWOT analýzy. Následně popisuje aspekty, které ovlivňují cenu nemovitostí, sjednocuje náklady na projekt, rozebírá prodejní fázi projektu a díky tomuto shrnutí je možné zjistit i potenciální zisk projektu. Jsou vypracovány a zkalkulovány 3 možné varianty, jak by mohlo být při prodeji postupováno.

Poslední část práce je praktická a obsahuje porovnání, ekonomické vyhodnocení a vymezení rizik výše uvedených variant prodeje. Na základě dílčích cílů je vyhodnocena nejvhodnější varianta a doporučena konkrétní realizace developerského projektu.

## **Cíle práce, metody a postupy zpracování**

Hlavním cílem práce je navrhnout řešení konkrétního developerského projektu pro investici do nemovitostí v oblasti rekreačního bydlení na základě požadavku vlastníků, kteří darem v roce 2009 nabyli pozemky v katastrálním území Kozlany. V této práci budou vlastníci působit jako developer (investor) s vlastním kapitálem ve výši 3.000.000 Kč, který chtějí zpeněžit do tří let.

Teoretická část definuje hlavní dílčí vlastnosti developerské činnosti, průběh developerských projektů, možnosti financování, investic a vymezení rizik.

K dosažení hlavního cíle dospějí splněním dílčích cílů:

- analýza současné situace nemovitostí na trhu v České republice;
- analýza prodejních variant konkrétního developerského projektu.

Tyto dílčí cíle vedou k určení návrhu řešení konkrétního developerského projektu, který je hlavním cílem této práce.

### **Metodologie**

K dosažení prvního dílčího cíle je použita metoda srovnávací, která pomůže porovnat vývoj trendu na trhu s nemovitostmi v České republice. Stejně metody bylo využito i k dosažení druhého dílčího cíle, dále využití tržních odhadů realitní kanceláře, SWOT analýzy a výpočet návratnosti konkrétního developerského projektu.

# 1 Teoretické vymezení a obecná charakteristika developerského projektu, developerské činnosti

*„Společnosti, resp. projekty, jejichž cílem je komplexní výstavba rezidenčních i komerčních nemovitostí. Činnost developerských společností zahrnuje především vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej nemovitosti. Developerské společnosti často rovněž klientům zprostředkovávají financování nákupu nemovitosti, nezřídka se podílejí na pronajímání či správě nemovitosti po ukončení výstavby (především u komerčních nemovitosti). Vzhledem ke kombinaci stavební činnosti a spekuláčních nákupů nemovitostí jsou výsledky developerských společností silně závislé na vývoji cen nemovitostí.“ (Česká národní banka, 2020)*

Developerský projekt je tedy investiční záměr developera zabývající se výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti s cílem následného prodeje či pronájmu a realizací výnosu, popřípadě se zabývá koupí existující nemovitosti, její rekonstrukcí a následným prodejem či pronájmem.

Developerské projekty lze rozdělit do dvou základních skupin. První skupinou je rezidentní bydlení – výstavba rodinných domů, bytová výstavba. Druhý typ je určen pro komerční účely – kanceláře, skladové prostory a ostatní (Andersen, 2006).

Mezi největší české developerské firmy řadíme CPI Property Group (skladovací prostory a nákupní centra), Central Group (bytová výstavba) (Marečková, 2019).

## 1.1 Stavby pro individuální (rodinnou) rekreaci

Mezi stavby určené k individuální rekreaci (jednoduché stavby) řadíme rekreační chaty, které dle zákona mohou mít obestavěný prostor maximálně 360 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochu maximálně 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů, podsklepených teras. Může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví (Pavlát, 2014a).

## 1.2 Účastníci developerského projektu

V této kapitole jsou popsáni účastníci developerského projektu, kteří jsou součástí od jeho začátku až do konce jeho existence. Jedna osoba může mít funkci na více pozicích určených pro uskutečnění developerského projektu.

### 1.2.1 Architekt, projektant

Stavba či rekonstrukce každého projektu začíná projektem. Práce **architekta** spočívá v první a poslední fázi, na začátku architekt musí vymezit samotný projekt a jeho využitelnost, aby splňoval zadání developera. Jeho práce spočívá v úpravě dispozic, interiérů a v tvorbě náhledu staveb pro marketingové účely prodeje projektu (Perlík, 2019)

**Projektant** (stavební inženýr) má na starosti případovou studii, je odpovědný za kvalitní a včasné vyhotovení projektové dokumentace, aby se projekt mohl realizovat. Musí odpovídat všem normám, vyhláškám platným v aktuálním období pro udělení souhlasu územního povolení a stavebního povolení či ohlášení (Pavlat, 2014b).

Studie a projekt jsou dvě oblasti, které jsou potřebné k developerským projektům. Architekt nebo projektant obvykle může připravit studii projektu, dokumentaci pro stavební povolení a případně i prováděcí projekt. Pro developerské projekty se doporučuje, aby studii provedl architekt, který má lepší estetický cit, a projektovou část nechat projektantovi, který by ji měl naopak lépe pojmout po technické stránce. Na druhou stranu, v této části projektu nezáleží na titulu, zda je architekt nebo projektant (stavební inženýr), ale na dovednostech každého z nich. Projektovou dokumentaci a studii mohou připravit oba, pravomoce k tomu mají stejné (Perlík, 2019).

### 1.2.2 Investor

Investorem je subjekt nebo osoba, která vynakládá finanční prostředky (kapitál) v peněžní nebo nepeněžní formě na výstavbu za účelem zisku (Pavlat, 2014b).

Hlavním řídicím článkem výstavby je investor, protože projekt je zpracován na základě naplnění jeho investičního záměru, do kterého je ochoten investovat. Ostatní účastníci výstavby se musí z hlediska obecných právních norem a současných

technických možností podřídít jeho požadavkům. Investorem je zároveň developer, který se nejčastěji nechce podílet na riziku, proto stavbu provádí stavební společnost – generální dodavatel. Případně figuruje stavební společnost jako devoleper (Pavlát, 2014b).

Můžeme narazit na různé typy developerů (investorů), kteří se podílejí na výstavbě a financování nemovitostí. Každý má své vlastní charakteristiky, zdroje financování a zaměření. Nejčastějšími developery jsou 4 skupiny, a to:

- **Velké stavební společnosti**, které patří mezi nejvýznamnější developery v realitním sektoru. Tyto společnosti mají značné zkušenosti a zdroje, které jim umožňují realizovat rozsáhlé a náročné projekty. Často se zaměřují na výstavbu bytových a komerčních nemovitostí, infrastrukturních projektů nebo průmyslových zón.
- **Finančně silní jednotlivci nebo celé skupiny** – Investoři mohou být fyzické či právnické osoby či soubor podnikatelů, kteří disponují značnými finančními prostředky. Jejich investice do nemovitostí mohou zahrnovat koupi pozemků, rekonstrukci stávajících nemovitostí nebo výstavbu nových objektů. Často hledají investiční příležitosti, které jim zajistí atraktivní zhodnocení kapitálu.
- **Finanční instituce**, například banky, pojišťovny nebo investiční fondy, hrají v realitním sektoru mezi developery důležitou roli. Tyto instituce často investují do nemovitostí prostřednictvím úvěrů nebo přímých investic, a to s cílem diverzifikovat své investiční portfolio a generovat stabilní výnosy. Finanční instituce se mohou zaměřit na širokou škálu projektů, od rezidenčních až po komerční nemovitosti.
- **Veřejný sektor**, včetně státu, měst a obcí, je také aktivním hráčem v realitním sektoru. Veřejné instituce se často podílejí na výstavbě nebo rekonstrukci veřejných nemovitostí, jako jsou školy, nemocnice, kulturní a sportovní zařízení, dopravní infrastruktura (Peiser, 2003).

### 1.2.3 Zprostředkovatel

Pro investora je realitní makléř či obchodní zástupce důležitou součástí celého projektu, bez nich by se projekt nemohl realizovat. Jejich práce spočívá ve výběru



vhodných nemovitostí pro nákup a realizaci developerských projektů. Mezi realitním makléřem a obchodním zástupcem je jeden velký rozdíl, a to, že realitní makléř pracuje v rámci projektu externě, obchodní zástupce naopak interně.

**Realitní makléř** pracuje dle zákona č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (Česko, 2020), jako fyzická osoba pro realitní kancelář a investor (developer) je jeho klient, pro kterého makléř zařizuje nákup a následný prodej či pronájem nemovitostí dle předem stanoveného zadání za smluvenou odměnu. Odměna většinou bývá v rozmezí 3–5 % z hodnoty kupované/prodávané nemovitosti, v případě pronájmu jeden měsíční nájem. Realitní makléř pracuje na základě smlouvy o výhradním zprostředkování, bez které se práce nedoporučuje vykonávat. Od 3. 3. 2020 neplatí ústní dohoda, smlouva musí být písemná a obsahuje specifikaci nemovitosti, typ služby, výši provize a podmínku, kdy má realitní makléř nárok na provizi. Tento typ zprostředkování se využívá především u menších a začínajících společností (Syrůček, 2018).

**Obchodní zástupce** je interní zaměstnanec investora (developer), jeho funkce spočívá pouze ve vyhledávání vhodných nemovitostí k realizaci developerského projektu. Investor platí zástupci fixní mzdu a variabilně mu vyplácí odměnu za zprostředkování nákupu a následného prodeje či pronájmu developerského projektu. Tento typ se vyskytuje především u větších developerských společností.

#### **1.2.4 Generální dodavatel**

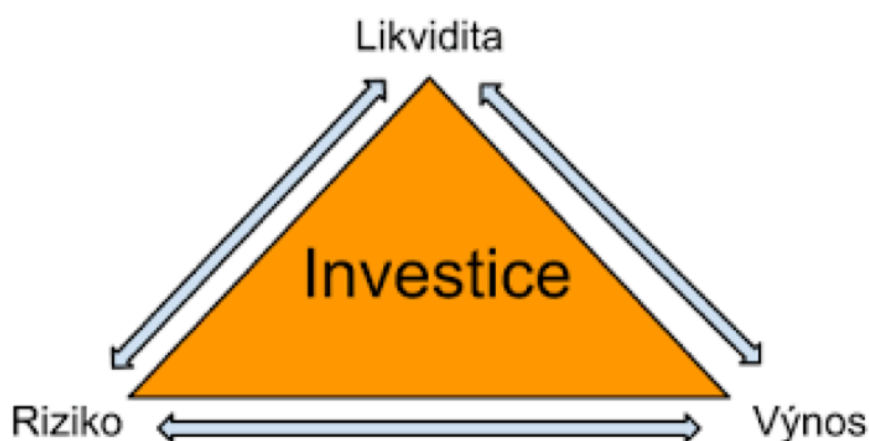
Generálním dodavatelem může být pro stavbu developer (investor), který vlastní stavební firmu, případně se vybere firma na základě výběrového řízení. Developer má na starosti technický dozor, hlavní stavbyvedoucí generálního dodavatele je odpovědný za dodržení časového plánu, nákladů a zodpovídá se developerovi (Pavlát, 2014b).

#### **1.2.5 Zákazník**

Zákazník patří mezi finální investory projektu, protože má zájem nemovitost vlastnit. Zákazník je tedy koncový příjemce daného projektu, může jím být fyzická nebo právnická osoba.

## 1.3 Financování

Při realizaci developerského projektu je klíčové rozhodnutí ohledně zdroje financování. Financování může být různorodé nebo kombinované, rozděluje se především na interní a externí financování, tj. interní a externí zdroje. Poměr rizika, likvidity a výnosnosti jsou důležitými kritérii při výběru financování. Interní zdroje jsou teoreticky bezpečnější, ale pro rozsáhlé projekty mohou být nedostupné či drahé a také obsahují obětované náklady jiným příležitostem. Externí zdroje bývají více různorodé a mají širší možnosti využití, ale také vyšší míru rizika v podobě splátek jistiny bankovních a dodavatelských úvěrů, vyplacení emitovaných obligací.



Obrázek č. 1: Kritéria výběru financování

(Zdroj: Vlastní zpracování)

### 1.3.1 Interní zdroje financování

Interní zdroje pochází z vlastní činnosti subjektu a slouží k rozvoji. Jsou bezpečnější než externí zdroje, které je třeba splácet. Zahrnují nerozdělený zisk, rezervy a rezervní fondy, mimořádné zisky z prodeje majetku a odpisy (Fotr, 2011).

Nerozdělený zisk může být aktuální nebo z minulých let a je očištěn o platby, dividendy, podíly na zisku, fondy a daně.

Rezervy a rezervní fondy mohou mít různé podoby a slouží k ochraně před riziky. Rezervní fondy se dělí na dobrovolné a povinné, přičemž některé druhy jsou definovány zákonem nebo statutem společnosti. Rezervy umožňují snižovat daňový základ, ale

jejich použití je také omezeno zákonem. Také jsou tvořeny pro krytí při navýšení výdajů a rizika, která mohou projekt v budoucnu ohrozit (Valach, 2006).

Mimořádné zisky z prodeje majetku mohou sloužit jako další finanční zdroj, mohou vzniknout při prodeji automobilů, patentů, nemovitostí či jiných dlouhodobých aktiv (Fotr, 2011).

Odpisy na první pohled nepůsobí jako finanční zdroj, spíše lze jejich fungování popsat z hlediska snížení daní pomocí zahrnutí nákladů, snižování základu a výpočtu daně z přidané hodnoty. Tím šetří oběžný majetek, který se může použít na jiné účely (Fotr, 2011).

### **1.3.2 Externí zdroje financování**

Externí zdroje jsou prostředky získávané z vnějšího prostředí od různých skupin či jednotlivců. Charakterizují se jako financování cizím kapitálem s dodatečnými náklady (úroky), kdy investor nemá k dispozici dostatečné množství vlastního kapitálu pro realizaci projektu. Lze je kombinovat se zdroji interními, je důležité určit poměr financování tak, aby se podařilo uskutečnit cíl projektu. Externí zdroje zahrnují financování různými druhy úvěrů či půjček, akciemi a dluhopisy (Valach, 2006).

#### **Úvěry a půjčky**

Úvěry jsou především získávány od bank. Developerské projekty jsou pro banky poskytující úvěry velmi rizikovou skupinou z hlediska možného budoucího poklesu poptávky po nemovitostech a tím i snížení cen v rámci těchto projektů. Proto je častou podmínkou při financování projektu bankou, že developer musí obstarat určité procento nemovitostí, které je rezervováno před samotným začátkem výstavby.

Banky poskytují:

- krátkodobé úvěry – například dodavatelský úvěr,
- střednědobé úvěry,
- dlouhodobé úvěry – například hypoteční úvěr

(Fotr, 2011).

Dodavatelský úvěr je poskytován na dodávaný majetek, který se splácí ve sjednané době, je možnost ho splatit postupně či jednorázově včetně úroků (Fotr, 2011).

Hypoteční úvěr je poskytován za účelem koupě, rekonstrukce nemovitosti či výstavby nové. Pro banku poskytující úvěr je zde minimální riziko, protože úvěr je zajištěn na základě zástavního práva k dané nemovitosti (nejdříve si banka ověří doklady potvrzující jejich vlastnictví a další omezující práva jako například věcné břemeno). U nemovitosti si banka určí její odhadní hodnotu, po splnění dalších mnoha podmínek vyčerpá zdroje investorovi. Hypoteční úvěr určený na koupi, výstavbu nebo opravu nemovitosti je účelový, mezi neúčelové hypoteční úvěry se řadí americká hypotéka, která má vyšší úrokovou sazbu. Podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů doporučuje Česká národní banka, která se snaží minimalizovat rizika spojená s poskytováním tohoto typu úvěru (Rejnuš, 2014).

## **Akcie**

Akcie je druh cenného papíru, kterým si společnosti opatřují potřebný finanční majetek, který v budoucnu nebudou muset vrátet. Mezi základní typy akcií patří akcie kmenové a prioritní.

S držbou kmenových akcií se pojí základní pravidla, mezi která patří:

*„Právo účastnit se valných hromad akciové společnosti, předkládat na nich návrhy a při hlasování moci uplatnit počet hlasů úměrný počtu držených akcií.“*

*„Právo na odpovídající podíl ze zisku vytvořeného akciovou společností (právo na dividendy).“*

*„Právo na odpovídající podíl na likvidačním zůstatku akciové společnosti.“*  
(Rejnuš, 2014).

Akcie prioritní spočívají v navýšení kapitálu a jejich držitelé nemají možnost hlasování na valných hromadách. Výhodou držitelů jsou předem stanovené dividendy, které jsou určeny pevně procenty z nominální hodnoty akcie nebo v návaznosti na vývoj referenční úrokové sazby. V případě likvidace společnosti mají držitelé prioritních akcií přednostní právo na likvidačním zůstatku (Rejnuš, 2014).

## Dluhopisy

Dluhopis je další možností financování s využitím zdroje cizího. Emituje ho podnik, jehož cílem je získat od věřitele finanční zdroj. Věřitel má nárok na tzv. kupon (úrok) a nominální hodnotu dluhopisu, která mu bude vyplacena po dosažení doby životnosti dluhopisu (Fotr, 2011).

Rozdíl mezi akciemi a dluhopisy spočívá v tom, že většina dluhopisů je časově ohraničená a v případě dluhopisů věřitel nezasahuje a nepodílí se na rozhodování firmy. Dluhopisy je možné obchodovat na kapitálovém trhu, a pokud dojde k úpadku firmy, vlastník dluhopisu má přednostní právo na zaplacení závazku (Fotr, 2011).

### 1.4 Životní cyklus developerského projektu

Životní cyklus developerského projektu se dělí na jednotlivé vývojové fáze. Zahajuje se první myšlenkou o projektu (investiční záměr, studie), následně přechází do přípravné, realizační a provozní etapy. Poslední část cyklu představuje likvidaci projektu. Klíčové části z pohledu výstavby jsou tři, a to záměr, příprava a realizace (Vitásek, 2021).

Každý developerský projekt nebo samotná stavba prochází svým životním cyklem v samostatných etapách. Fáze (etapa) je časový úsek, který je časově oddělen od ostatních úseků. V praxi může dojít i k částečnému překrývání těchto jednotlivých fází.

Mezi 4 základní fáze životního cyklu řadíme:

- předinvestiční fáze,
- investiční fáze,
- provozní fáze,
- fáze ukončení a likvidace (znovuvyužití, rekonstrukce apod.)

(Fotr, 2005).

Výše uvedené jednotlivé fáze developerského projektu zahrnují další dílčí činnosti, mezi které patří:

- vyhledávání nemovitosti nebo lokality pro realizaci projektu;
- provedení kalkulace;
- zajištění všech potřebných účastníků projektu;
- koupě či zajištění vlastnictví dané nemovitosti;
- stanovení rizik, které mohou projekt ovlivnit;
- zabezpečení financování projektu od počátku po finální fázi projektu (ukončení);
- získání nezbytných povolení souvisejících se zahájením a ukončením projektu;
- určení a získání koncového příjemce projektu (zákazníka);
- realizace projektu;
- odevzdání hotového projektu investorovi, a to hmotně i formálně (Andersen, 2006).

#### **1.4.1 Předinvestiční fáze**

Předinvestiční fáze je velmi důležitá, protože v tomto období by mělo dojít k rozhodnutí, zda firma bude projekt realizovat či nikoliv. Je spojená s myšlenkou realizace projektu, v průběhu fáze dochází ke zpracování celé řady dokumentů, například studie příležitostí, předběžné studie proveditelnosti, urbanistické či architektonické studie. Tyto dokumenty mohou být navíc doplněny o analýzu trhu, analýzu nákladů a přínosů, analýzu rizik (Vitásek, 2021).

V závěru předinvestiční fáze bychom měli finálně rozhodnout, zda projekt budeme realizovat. Měli bychom dokázat odpovědět na otázky, jaký projekt budeme realizovat, kde ho budeme realizovat, jaký je orientační odhad nákladů, jak proběhne financování projektu a mít představu o časovém horizontu realizace projektu. Z hlediska právních věcí tato fáze končí získáním územního rozhodnutí o umístění stavby (Vitásek, 2021).

## 1.4.2 Investiční fáze

Investiční fáze je určená k přípravě a realizaci investičního záměru. Je to velice rozsáhlá fáze, proto se dělí do tří částí – investiční příprava, příprava realizace a realizace (Vitásek, 2021).

V rámci **investiční přípravy** probíhají průzkumy, musí se vybrat projekční kancelář na tvorbu projektové dokumentace pro získání stavebního povolení, následně proběhne samotné zpracování projektové dokumentace, projednání na úřadech a nakonec dojde k získání stavebního povolení (Vitásek, 2021).

V **přípravě realizace** se vybírá zhotovitel, případně jím může být i samotný developer, který vlastní stavební firmu a může si tedy obstarat finance, lidské i materiální zdroje. Dále se zpracovává dokumentace pro provedení projektu. V této fázi dochází i k výběru zprostředkovatele a zveřejnění nabídky developera. Častou podmínkou při financování bankovním úvěrem bývá procentuální rezervace nemovitostí před začátkem stavebních prací. Pokud se projekt financuje jiným způsobem, podmínky jsou pak stanoveny individuálně. V případě, že je část nemovitostí prodána před začátkem stavebních prací (klient v tomto případě uzavírá smlouvu o smlouvě budoucí na koupi dané nemovitosti), dochází k tomu, že se průběh stavby financuje již ze získaných finančních prostředků, což napomáhá cash flow a možnosti zvýšit prodejní cenu neprodaných nemovitostí a následně dochází i k navýšení zisku celého projektu (Vitásek, 2021).

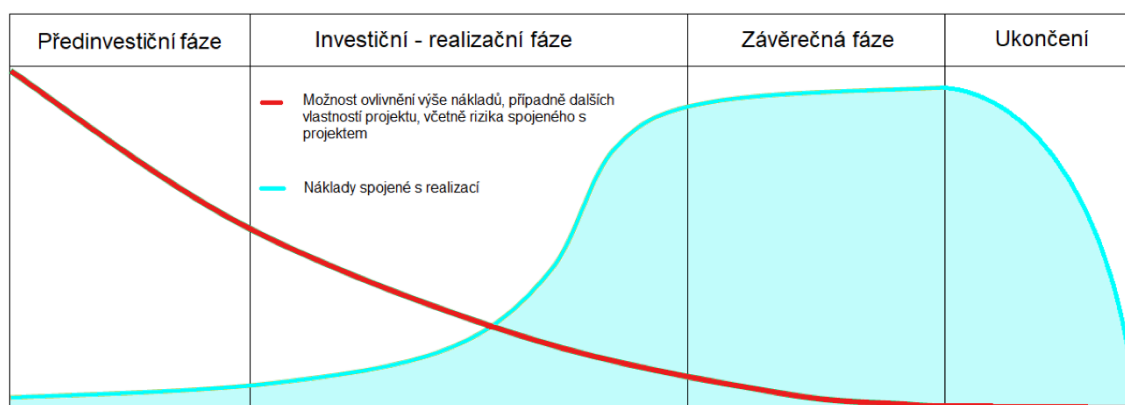
V části **realizace** dochází k zahájení stavebních prací, které začínají hrubou stavbou. Na stavbě působí technický dozor, který kontroluje plánované a skutečně provedené práce, dodržování harmonogramu a případných klientských změn. Pokud dochází k financování bankou, dohlíží na projekt i banka z hlediska prostavěnosti. V této fázi nadále figuruje zprostředkovatel, který shání nové klienty. Po dokončení prací přichází na řadu kolaudační řízení spjaté s místním šetřením. Jakmile je kolaudační souhlas udělen, je dílo uzpůsobeno k užívání a může se klientovi předat (Vitásek, 2021).

### 1.4.3 Provozní fáze

Provozní fáze je nejdelší etapou celého životního cyklu stavby. Počátek této fáze nastává v momentě, kdy se stavba začne užívat. Dochází k zabezpečení provozní spolehlivosti stavby, nejčastěji řádným užíváním, prováděním údržeb a obnov, to vede k zajištění optimálního fungování stavby v průběhu její životnosti. Součástí provozní fáze je i případná rekonstrukce či modernizace (Vitásek, 2021).

### 1.4.4 Fáze ukončení životního cyklu

K této fázi dochází v momentě, kdy se vlastník budovy rozhodne k jejímu odstranění nebo změně účelu užití. K fyzické likvidaci musí vlastník dostat povolení k odstranění stavby, stavební hmota se ukládá na skládku nebo se recykluje. Území se po likvidaci musí rekultivovat nebo upravit pro další novou stavbu (Vitásek, 2021).



**Obrázek č. 2: Fáze projektu**

(Zdroj: Tománková a kol. 2008)

Podle obrázku č. 2 je zřejmé, že výše zmíněná předinvestiční nebo přípravná fáze je klíčovou částí celého projektu. Na počátku může developer s nízkými počátečními náklady ovlivnit budoucí možné náklady projektu a současně snížit riziko, pokud by se rozhodl projekt neuskutečnit. Čím dříve developer rozhodne o případném ukončení projektu, tím menší ztrátu může utrpět v případě nepříznivého vývoje celého projektu.

Je důležité si uvědomit, že i v případě nepříznivého vývoje lze projekt vždy prodat za určitou částku. Nicméně nelze garantovat, že developerovi budou v každém případě uhrazeny veškeré náklady spojené s realizací projektu. Přesto může tímto způsobem snížit potenciální ztrátu.



## **1.5 Doba investice**

Doba investice do nemovitostí se rozděluje do tří základních kategorií, a to: krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Pro investora je důležité si uvědomit, že investice do nemovitostí obsahuje obvykle vysoké finanční prostředky a výnosy z těchto investic závisí na mnoha faktorech, např. lokalita, stav nemovitosti, tržní situace, poptávka apod. Investoři by měli mít jasnou představu o svých cílech a stanovit si požadované cash flow s ohledem na dobu investice.

### **1.5.1 Krátkodobé investice**

Krátkodobé investice mají obvykle trvání do jednoho roku (12 měsíců). Investoři je využívají k rychlému zisku, k tomu může dojít v následujících situacích:

- rekonstrukce nemovitostí a následný prodej se ziskem,
- nákup nemovitostí a následný prodej po vypracování projektové dokumentace.

### **1.5.2 Střednědobá investice**

Střednědobé investice se pohybují v rozmezí od jednoho roku do pěti let, jsou nejčastějším typem investic z pohledu času v rámci developerských projektů. Nejčastěji k této investici dochází při vybudování nové stavby na pozemcích, kdy lze výstavbu a následný prodej rozdělit do několika fází, kvůli zmírnění rizika neprodejnosti.

### **1.5.3 Dlouhodobá investice**

Dlouhodobá investice trvá více než 5 let, nejčastější formou je investice do pozemků vedených jako orná půda. V okrajových oblastech obcí, kde dochází k rozvoji, je možné, že se po změně územního plánu dané pozemky změni z orné půdy na stavební, poté může dojít k mnohonásobnému zhodnocení vlastněných pozemků.

## 1.6 Oceňování nemovitých věcí, metody stanovení prodejní ceny

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (Česko, 1997), je stanoveno několik možností ocenění nemovitých věcí:

- **Cena obvyklá** – Cena, které bylo dosaženo při prodeji stejného, či podobného majetku. Do ocenění cenou obvyklou se zahrnují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, vyjma mimořádných okolností na nemovitostním trhu, osobních poměrů, či vliv zvláštní oblíbenosti.
- **Cena mimořádná** – Na rozdíl od ceny obvyklé zahrnuje mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry a důsledky přírodních či jiných událostí.

Dále jsou základními metodami metoda nákladově orientované tvorby cen a metoda poptávkově orientované tvorby cen. Každá z těchto metod má své vlastní charakteristiky a přístupy k určení ceny.

### Metoda nákladově orientované tvorby cen

Metoda se zaměřuje na určení ceny nemovitosti na základě nákladů spojených s výstavbou nebo rekonstrukcí. Zahrnuje náklady na pozemek, materiál, práci, stavební povolení a další poplatky spojené se stavbou nebo opravou nemovitosti. Po zohlednění těchto nákladů se stanoví přírážka, která zahrnuje zisk pro investora. Cílem této metody je zajistit, aby cena nemovitosti pokrývala veškeré náklady a zároveň zajišťovala zisk pro prodávajícího. Metoda se příliš nedoporučuje, protože výsledná cena je často v jiné cenové relaci, než poptávka v daném místě a čase (Fotr, 2011).

### Metoda poptávkově orientované tvorby cen

Tato metoda je založena na srovnání cen prodaných nemovitostí v dané lokalitě či okolí projektu. Cílem je určit tržní hodnotu nemovitosti na základě aktuální poptávky a nabídky na trhu nemovitostí. Metoda zohledňuje faktory jako poloha nemovitosti, velikost pozemku, velikost a kvalita stavby, vybavení a další vlastnosti, které ovlivňují její hodnotu (Fotr, 2011).

Obě metody mají své výhody a nevýhody. Metodu nákladově orientované tvorby cen se nedoporučuje užívat, protože výsledné určení ceny se může lišit od poptávky v dané lokalitě. Metoda poptávkově orientované tvorby cen je naopak vhodná kvůli

zohlednění lokality a času, kdy se výsledná cena nejvíce přibližuje k reálné tržní hodnotě nemovitosti.

### **1.6.1 Stavební rozpočet a ostatní náklady**

Úkolem sestavení stavebního rozpočtu je stanovení výčtu nákladů, které vzniknou v rámci stavební činnosti, a strukturovat je tak, aby byly přehledné a pochopitelné všemi účastníky developerského projektu, kteří jsou zmiňováni v předchozích kapitolách. Investora zajímá částka, kterou bude muset zaplatit za realizaci projektu, stavební firmu zajímá účtovací cena za projekt, projektant potřebuje vědět výši nákladů, aby mohl sestavit kalkulaci svého honoráře (Vitásek, 2021).

V případě využití externí projektové kanceláře si kancelář účtuje náklad za vyhotovení projektové dokumentace včetně vyhotovení stavebního povolení, ve většině případů se tato částka pohybuje okolo 5–7 % z celkové výše nákladů (tzv. honorářový řád). Celkové náklady na výstavbu inženýrských sítí a výstavbu objektů se analyzují dle tabulek (např. ceník stavebních prací = RTS) (Vitásek, 2021).

Pokud investor vkládá do projektu vlastní prostředky, může do nákladů připočítat jím stanovený úrok, který využitím složeného úročení použije jako zmírnění času a rizika. Jedná se o náklady obětované příležitosti, kdy investor mohl použít vlastní kapitál k financování alternativního projektu (Vitásek, 2021).

## **1.7 Klasifikace rizika**

Riziko v rámci developerských projektů představuje nejistotu spojenou s možnými negativními dopady na dosažení cílů projektu. Lze je klasifikovat následujícím způsobem (Hnilica, 2009).

### **1.7.1 Riziko podnikatelské**

Podnikatelské riziko v sobě nese pozitivní i negativní stránku, negativní stránka obsahuje čisté riziko (tzv. pure risk), tj. nebezpečí vzniku případných odchylek k nežádoucímu stavu, čili vzniklé škody či ztráty majetku organizací a jednotlivců. Čisté riziko zároveň obsahuje poškození zdraví či ztrátu života vyvolané přírodními jevy, kolapsem technických zařízení a neadekvátním jednáním lidí (Hnilica, 2009).

### **1.7.2 Riziko systematické a nesystematické**

**Systematické riziko** je spojeno s celkovým ekonomickým prostředím. Zdroje těchto rizik spočívají ve změnách měnové a rozpočtové politiky, daňových změnách, dále ve změnách cen základních surovin a energií. Často se nazývá jako riziko tržní, protože z velké části závisí na celkovém vývoji trhu. Systematická rizika se převážně hodnotí dle makroekonomických vlivů (Hnilica, 2009).

**Nesystematické riziko** je specifické pro společnosti a jejich činnosti. Příčiny tohoto rizika zahrnují neúspěchy subdodavatelů, odchod klíčových zaměstnanců či vstup nových konkurentů na trh. Nesystematické riziko má mikroekonomický charakter (Hnilica, 2009).

### **1.7.3 Riziko primární a sekundární**

Sekundární riziko je vyvolané přijetím opatření, které reaguje na riziko primární (Hnilica, 2009).

### **1.7.4 Riziko ve fázi přípravy, realizace investičních projektů**

V přípravné fázi se mohou objevit různá rizika, která alespoň potenciálně mohou způsobit zpoždění v dokončení projektu, narušit plánovaný rozpočet nebo snížit kvalitu realizace projektu. Během fáze realizace projektu pak mohou různé typy rizik ovlivnit výsledek hospodaření prováděného projektu (Hnilica, 2009).

### **1.7.5 Riziko tržní**

Tržní riziko souvisí s úspěšností prodeje na základě velikosti projektu a hlediska dosahovaných prodejních cen.

Dále lze mezi tržní rizika zařadit geografické umístění projektu z hlediska dostupnosti služeb, místní infrastruktury a pracovních příležitostí v dané lokalitě. Pokud je tedy developerský projekt rekreačních chat budován u města s výbornou dostupností služeb, nízkou nezaměstnaností a velkou poptávkou po pracovních příležitostech, lze očekávat zvýšenou poptávku a tím i vyšší tržní hodnotu nemovitostí (Hnilica, 2009).

## 1.8 SWOT analýza

Zkratka vychází z anglického překladu jednotlivých písmen, každé z písmen stojí za určitou částí. Silné a slabé stránky se týkají vnitřních faktorů, zatímco příležitosti a hrozby se vztahují k faktorům vnějším. SWOT matice se může sestavit následujícím způsobem (Blažková, 2007).

Silné stránky (S)	Slabé stránky (W)
Příležitosti (O)	Hrozby (T)

Obrázek č. 3: SWOT Matice

(Blažková, 2007)

**Silné stránky:** Tato kategorie zahrnuje stránky, které umožňují dosáhnout silné pozice na trhu. Zahrnuje oblasti, ve kterých se podnik nachází v popředí. Tyto stránky mohou sloužit jako základ pro vytváření konkurenčních výhod. Je to hodnocení schopností, dovedností, zdrojů a potenciálu podniku (Blažková, 2007).

**Slabé stránky:** Tyto stránky jsou přesným opakem silných stránek. Podnik je v těchto oblastech slabý, což znamená, že úroveň některých faktorů je nízká. Někdy může absence silné stránky podnik oslabit, což může vést k neefektivnímu výkonu (Blažková, 2007).

**Příležitosti:** Tyto možnosti představují příležitosti pro růst nebo lepší využití dostupných zdrojů či efektivnější dosažení cílů. Příležitosti poskytují podniku výhody oproti konkurenci. Před jejich využitím je třeba je nejprve identifikovat (Blažková, 2007).

**Hrozby:** V případě nepříznivé situace nebo změn v podnikovém prostředí může podnik čelit hrozbám, úpadku nebo neúspěchu. Je důležité rychle reagovat na tyto hrozby, aby bylo možné je odstranit nebo alespoň minimalizovat (Blažková, 2007).

## **2 Analýza současného nemovitostního trhu v České republice**

Tato kapitola je zaměřena na přiblížení aktuálního stavu trhu s nemovitostmi v České republice.

### **2.1 Analýza trhu**

V rámci této kapitoly se věnuji analýze cen nemovitostí, důležitým změnám stavebního zákona, vývoji inflace a hypoteční sazby.

#### **2.1.1 Analýza cen nemovitostí v České republice**

Ceny nemovitostí od roku 2015 do roku 2021 zaznamenaly procentuální růst v každém kraji České republiky. V průměru se jedná o růst o 122,5 % včetně Prahy. Nejvyšší růst ceny nemovitostí je v Ústeckém kraji (153 %), následuje kraj Jihočeský (133,4 %) a na třetím místě figuruje kraj Vysočina (127,5 %). Nárůst cen nemovitostí lze konstatovat v důsledku vzrůstu reálné mzdy, nízkých úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, následně tedy větší dostupnosti hypotečních úvěrů a tím zapříčiněnou větší poptávkou po nemovitostech (Český statistický úřad, 2022).

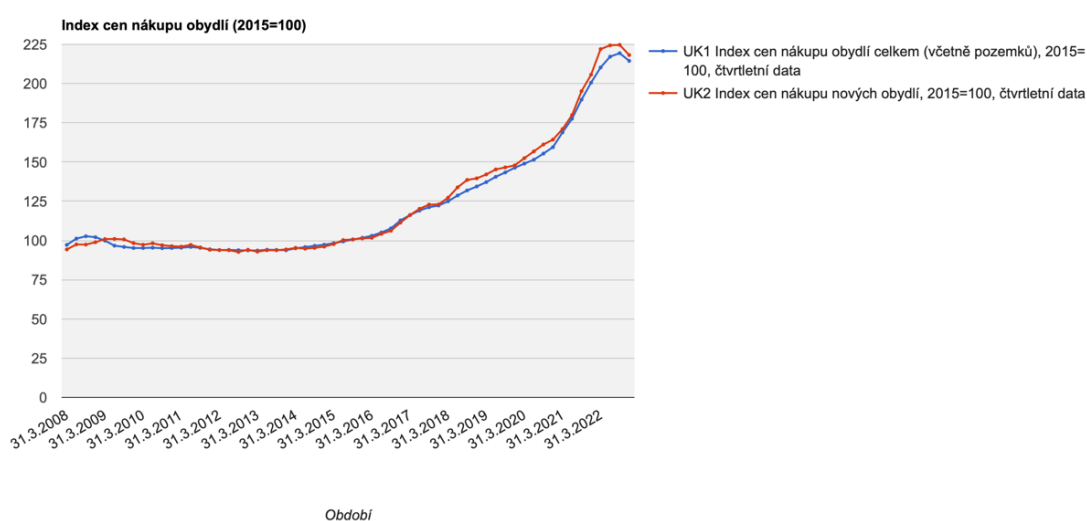
Ceny nových obydlí v letech 2015–2022 stabilně rostly, dle již zmiňovaného průměru. V roce 2022 dochází ke stabilizaci cen. Mezi 3. a 4. čtvrtletím roku 2022 dochází k poklesu o 6,5 % nových obydlí a v rámci veškerých nemovitostí včetně pozemků dochází k poklesu o 4,9 %. Stabilizaci a následný pokles cen nemovitostí ke konci roku 2022 lze odůvodnit nárůstem rizika v podobě zvyšování inflace a s tím spojeným zvýšením úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, což zapříčinilo nižší dostupnost hypotečních úvěrů. Dále došlo ke zdražení cen energií a v důsledku těchto aspektů i poklesu poptávky po nemovitostech (Česká národní banka, 2022a).

Růst poptávky po rekreačních stavbách (chalupách a chatách) nastal během pandemie covid-19, kdy byla nízká inflace, nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů a lidé neměli možnost vycestovat do zahraničí. Cena se téměř zdvojnásobila a nabídka byla kvůli opravdu velké poptávce velmi malá. Poptávka se udržela i po začátku válečného konfliktu na Ukrajině, nicméně od té doby začala klesat z důvodu navyšování

inflace, navyšování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, zvýšení cen energií, možnosti již opět cestovat do zahraničí a tím, že mít rekreační stavbu je luxus (Bajtler, 2023).

Mezi rekreační stavby, které si udržely poměrnou poptávku, lze zařadit stavby nacházející se v horách, v blízkosti jezer či toků, které jsou v dojezdové vzdálenosti do 50–70 kilometrů od větších okresních měst. K tomu nahrává fakt, že většina těchto rekreačních staveb se při koupi nefinancuje využitím hypotečního úvěru (Bajtler, 2023).

V rámci vkladů ohledně změny vlastnického práva se mezi lety 2015 až 2022 počet vkladů stabilně pohybuje mezi 425 000 až 490 000 ročně (ČÚZK, 2023)



Obrázek č. 4: Vývoj ceny nemovitostí od roku 2015 do roku 2022

(Zdroj: Česká národní banka, 2023)

### 2.1.2 Změny a chystané úpravy stavebního zákona

V posledních letech došlo v České republice k několika změnám stavebního zákona, které se týkají především stavebních řízení. Zde jsou některé z těchto změn:

Od 31. 8. 2018 má účinnost novela o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Tato novela urychluje získání práv k pozemkům vlastněných soukromými vlastníky, určených pro uskutečnění těchto staveb (Blažek, 2019).

Roku 2020 byla přijata novela stavebního zákona, která umožňuje zrychlení a zjednodušení stavebních řízení. Nově také umožňuje vydání stavebního povolení

i v případech, kdy jsou stavební úpravy prováděny na stávajících stavbách, což může zlepšit možnosti rekonstrukcí a modernizací (Nový stavební zákon, 2020).

Chystaná změna stavebního zákona se týká mimo jiné zjednodušení stavebních řízení pro menší stavební úpravy, úpravy řízení o odstranění staveb, úpravy procesu vydávání stavebních povolení a vydávání rozhodnutí o umístění stavby, kdy si občané budou moci vyřídit vše na svém stavebním úřadě nebo využít chystaný internetový portál stavebníka. Stavebník bude podávat pouze jednu žádost k obstarání schválení, bude mu stačit jedno razítko a nebude docházet k předávání mezi úřady, které budou mít pevně stanovené odvolací lhůty. Další změny se týkají například ochrany před povodněmi a zásadních stavebních úprav, které se mají vztahovat na části staveb nebo objekty, které jsou již v provozu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2022).

Je třeba poznamenat, že tyto změny stavebního zákona mohou mít vliv na postupy v oblasti stavebnictví a jejich důsledky se mohou lišit v závislosti na konkrétní situaci.

### **2.1.3 Vývoj inflace**

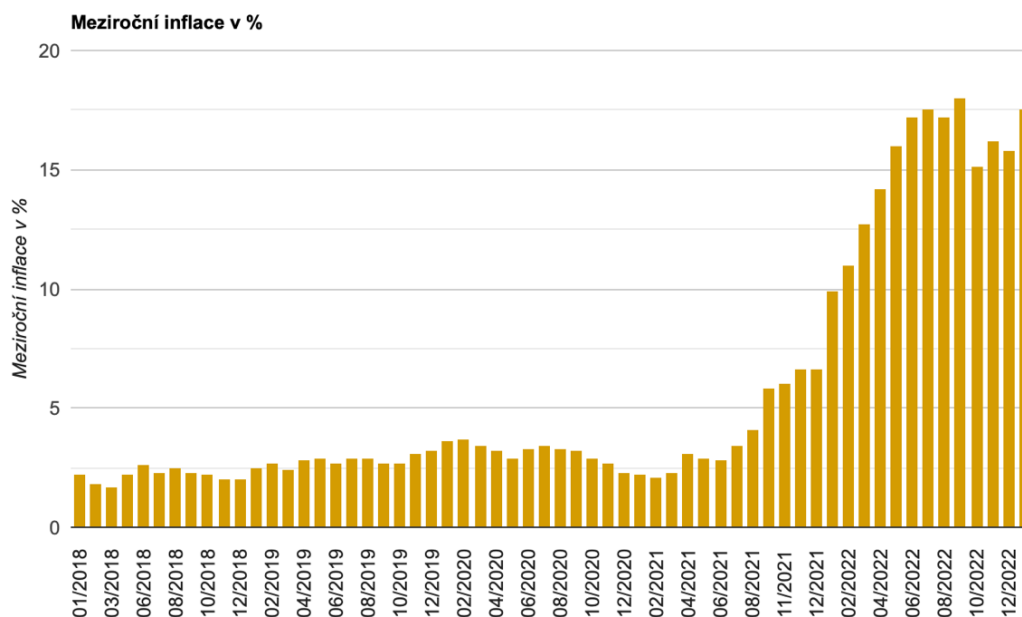
Od roku 2018 se inflace v ČR pohybovala v rozmezí 1–3 % ročně, což bylo v souladu s cílovou inflační mírou České národní banky stanovenou na 2 %. V první polovině roku 2020, před vypuknutím pandemie covid-19, se inflace pohybovala kolem 3 %, což bylo dáno zejména růstem cen služeb a zboží (Kurzy.cz, 2023a).

Avšak v důsledku pandemie a opatření, která byla k jejímu ovládnutí zavedena, došlo ke značnému poklesu ekonomické aktivity a následně i k výraznému snížení inflace. V lednu a únoru 2021 dosáhla inflace v ČR svého nejnižšího bodu za posledních několik let, kdy se pohybovala kolem 2,2 % a 2,1 % (Kurzy.cz, 2023a).

Nicméně, od druhé poloviny roku 2021 docházelo k postupnému zvyšování inflace, což bylo způsobeno hlavně vládními stimulačními opatřeními, včetně navýšení peněz v ekonomice, nízkými úrokovými sazbami, obnovou ekonomické aktivity a zrušením superhrubé mzdy (Kurzy.cz, 2023a).

K dalšímu růstu inflace došlo při začátku válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem v únoru roku 2022. Vliv na zvýšení inflace byl především v důsledku navýšení cen ropy, plynu a elektřiny, které jsou důležitými vstupními surovinami pro mnoho odvětví (Kurzy.cz, 2023a).

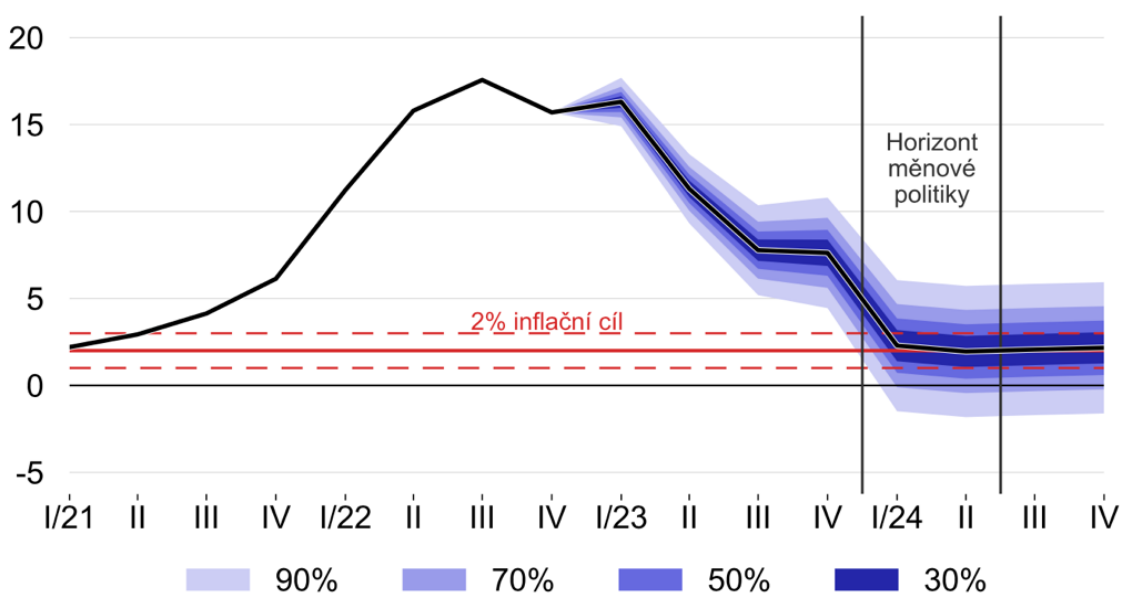




**Obrázek č. 5: Vývoj inflace od roku 2018 – současnost**

(Zdroj: Kurzy.cz, 2023a)

Aktuální prognóza České národní banky z března 2022 předpokládá, že inflace v roce 2024 dosáhne úrovně 2,1 %, což odpovídá inflačnímu cíli České národní banky stanovenému na 2 %. Je třeba si uvědomit, že prognózy jsou spojeny s mírou nejistoty a mohou být ovlivněny různými faktory, včetně pandemie, geopolitických rizik a dalších makroekonomických vlivů (Česká národní banka, 2023).

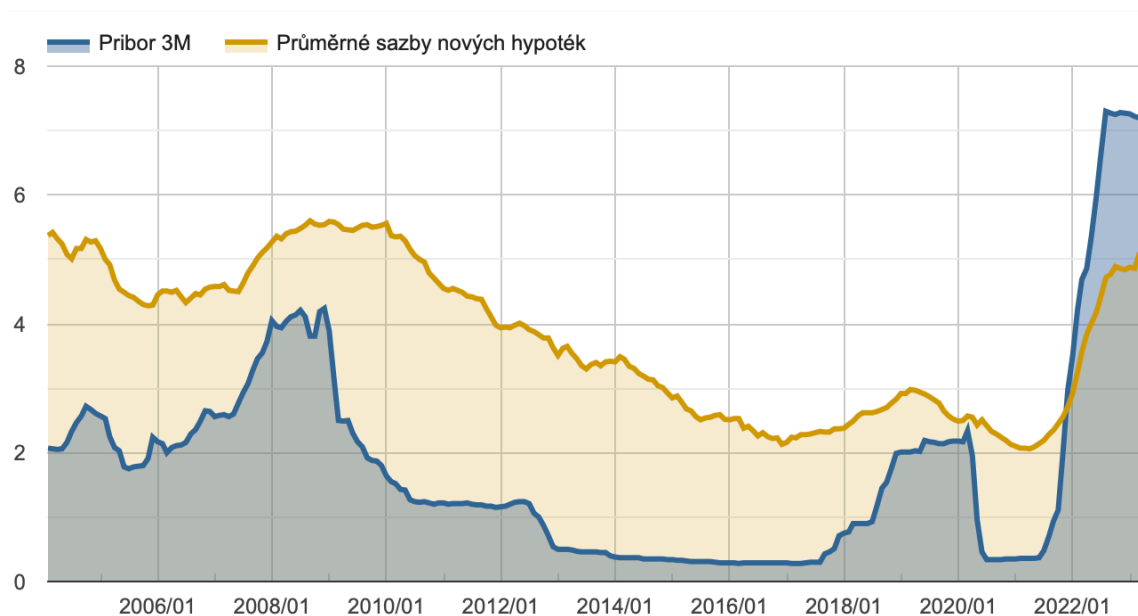


**Obrázek č. 6: Predikce inflace podle České národní banky**

(Zdroj: Česká národní banka, 2023)

## 2.1.4 Vývoj hypoteční sazby

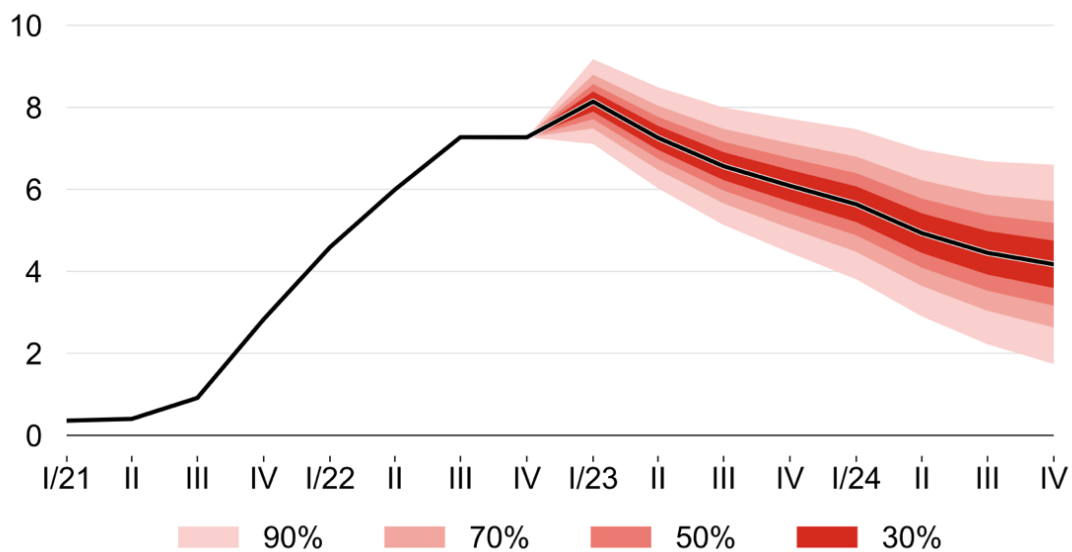
Od roku 2017 docházelo k mírnému růstu hypoteční sazby. Na přelomu roku 2018 a 2019 se sazba zastavila na hranici 3 % a následně došlo k poklesu. V roce 2020 byl historický minimální záznam průměrné hypoteční sazby, a to 1,7 %. Nicméně v dalších letech dochází k jejímu zvyšování (Kurzy.cz, 2023b).



**Obrázek č. 7: Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů**

(Zdroj: Kurzy.cz, 2023b)

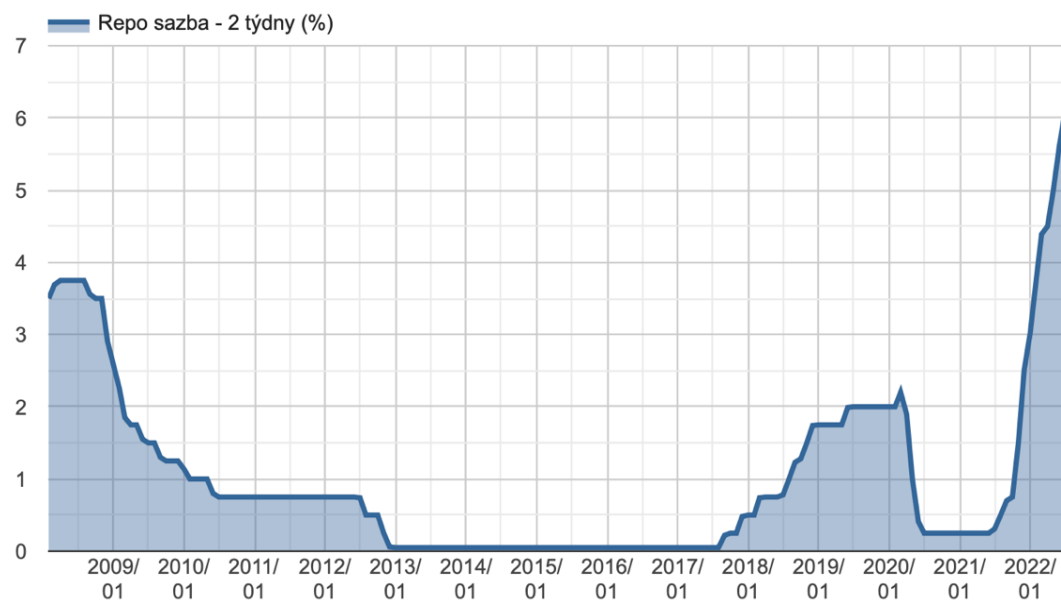
Prognóza České národní banky z března 2022 předpokládá, že úroková sazba 3M PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate) bude v roce 2024 dosahovat hranice 4,8 %, PRIBOR je odhad úrokových sazeb, za které je referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu. Předpokládaný pokles úrokových sazeb lze odůvodnit předpokládaným poklesem inflace v roce 2024 (Česká národní banka, 2023).



**Obrázek č. 8: Predikce vývoje 3M PRIBOR podle České národní banky**  
(Zdroj: Česká národní banka, 2023)

Dvoutýdenní repo sazba je úroková sazba, která přímo ovlivňuje výši úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, které nabízejí banky svým klientům (Kurzy.cz, 2023c).

Jak lze vidět na obrázku č. 9, sazba od roku 2017 roste, následně od roku 2020 výrazně klesá. V roce 2021 dochází k velkému růstu.



Česká národní banka doporučuje poskytovatelům hypotečních úvěrů dodržovat pravidla a opatření, která mají minimalizovat rizika spojená s poskytováním těchto úvěrů a zajišťovat stabilitu finančního trhu.

Momentálně jsou pravidla platná od 1. dubna 2022 a jsou následující:

1. Limit ukazatele DTI (celkový dluh žadatele o úvěr vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního platu) je 8,5násobek (u žadatele mladšího 36 let je násobek 9,5), úvěr tedy nesmí přesáhnout 8,5násobek ročního čistého příjmu žadatele.
2. Limit DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) je na 45 % (u žadatele mladšího 36 let je na 50 %).
3. Horní limit LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) je na 80 % (u žadatele mladšího 36 let je na 90 %), to znamená, že žadatel o hypoteční úvěr musí financovat 20 % z hodnoty nemovitosti vlastními zdroji.
4. Banky mohou udělat výjimku každé čtvrtletí u 5 % celkového objemu hypotečních úvěrů, kdy limity použít nemusí.  
(Česká národní banka, 2022b).

**Tabulka č. 1: Příklad modelové hypotéky podle ČNB**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

	<b>Žadatel starší 36 let</b>	<b>Žadatel mladší 36 let</b>
<b>Čistý měsíční příjem (Kč)</b>	34.000	34.000
<b>Čistý příjem za rok (Kč)</b>	408.000	408.000
<b>Maximální měsíční splátka (Kč)</b>	15.300	17.000
<b>Maximální hypoteční úvěr (Kč)</b>	3.468.000	3.876.000
<b>Vlastní prostředky (Kč)</b>	693.600	387.600
<b>Cena nemovitosti (Kč)</b>	4.161.600	4.263.600

### 3 Analýza konkrétního developerského projektu

Projekt areálu Kozlany 1 se nachází v katastrálním území Kozlany, lokalita Za Sinčou. Jedná se o ucelené území 10 pozemků o celkové výměře 14 613 m<sup>2</sup>. Podle územního plánu vydaného dne 18. 3. 2016 se řešené území vymezuje následujícím způsobem.

Osm pozemků o celkové výměře 3 806 m<sup>2</sup> je rozděleno na pozemky o výměře 399–501 m<sup>2</sup>, lze na nich vybudovat stavby pro rodinnou rekreaci s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím a zastřešeným parkovacím stáním. Rekreční chaty budou zrcadlově obrácené a budou mít zastavěnou plochu 61 m<sup>2</sup>, tj. maximální povolená zastavitelná plocha chaty v rámci jednoho pozemku podle územního plánu. Dále se jedná o pozemek o výměře 300 m<sup>2</sup> určený k využití jako nezpevněná příjezdová komunikace ke čtyřem severním pozemkům a pozemek o výměře 10 507 m<sup>2</sup> je zemědělská půda (viz obrázek č. 10).

Konkrétní lokalita nabízí rozvinutí uceleného urbanistického celku chatové oblasti v souladu s územním plánem a developerovi poskytuje možnost rozšiřovat dané území jen na základě jeho povolení přístupu přes dané pozemky.



Obrázek č. 10: Řešené území

(Zdroj: Vlastní zpracování)

**Tabulka č. 2: Pozemky řešeného developerského projektu**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra pozemků v m <sup>2</sup>
602	Kozlany	10 507
603	Kozlany	300
604	Kozlany	399
605	Kozlany	402
606	Kozlany	500
607	Kozlany	501
608	Kozlany	501
609	Kozlany	501
610	Kozlany	501
611	Kozlany	501
<b>Celková výměra:</b>		<b>14 613</b>

### 3.1 Varianty prodeje 1, 2, 3

V této části práce jsou rozebrány tři varianty prodeje řešeného území. Prodej by realizovala vybraná realitní kancelář, která by prodej přidělila konkrétnímu realitnímu makléři, a ten by za prodej inkasoval provizi za realitní zprostředkování od kupujících.

**První variantou** prodeje je prodej celého daného území o výměře 14 613 m<sup>2</sup> včetně projektové dokumentace uceleného celku osmi chat se stavebním povolením. Tato varianta by byla nejméně časově náročná a realizovatelná za použití minimálních vlastních finančních prostředků, zároveň je předpokládána nejmenší tržba. Nabídka by mohla být zajímavá pro developera, který by koupí získal dané pozemky a zamezil by vstupu jiného developera do chatové oblasti. Jednalo by se o krátkodobou investici s realizací do 12 měsíců.

**Druhou variantou** je prodej po vybudování inženýrských sítí a vypracování projektové dokumentace uceleného celku osmi chat se stavebním povolením. Varianta obsahuje vstupní položky na vybudování inženýrských sítí a náklady na vyhotovení projektové dokumentace dle územního plánování obce Kozlany. Prodej by mohl být zajímavý jak pro developera, tak pro koncové zákazníky, kteří by realizovali výstavbu chaty např. svépomocí. Zde by se jednalo o střednědobou investici s realizací do 2 let.

Do výpočtu nákladů se započítá hodnota peněz, jako náklady obětované příležitosti, z důvodů čerpání vlastních prostředků, a to  $3r \text{ á } 10 \% \text{ p.a.}$  Sazba zohledňuje výši úrokové sazby na spořicíh účtech u bank či státních dluhopisů, dále se využije kvůli zmírnění rizika.

**Třetí variantou** je prodej osmi rekreačních chat a pozemků. Varianta obsahuje vstupní položky na vybudování inženýrských sítí, vyhotovení projektové dokumentace, výstavbu chat stavební firmou vybranou podle výběrového řízení a podaných nabídkových cen na výstavbu osmi rekreačních chat. Tento projekt by cílil na koncové zákazníky. V tomto případě by se jednalo o střednědobou investici s realizací do 3 let, do výpočtu nákladů se započítá hodnota peněz  $3r \text{ á } 10 \% \text{ p.a.}$ , z již zmiňovaných důvodů.

### **3.1.1 Způsob stanovení prodejní ceny pozemků**

V každé variantě se musí určit prodejní cena pozemků. K tomu je potřeba rozdělit výměry dle typu pozemků, a to na stavební a ostatní plochu. Pozemky určené pro výstavbu rekreačních chat jsou přiděleny do zemědělského půdního fondu, ale k produkčním účelům nejsou užívány, proto budou vyňaty ze zemědělského půdního fondu v místě zastavěných ploch. Po vymezení velikostí pozemků dle jejich účelů se pomocí srovnávací metody zjistí prodejní cena stavebních pozemků a cena ostatní plochy. Pokud nebude dostatečné množství relevantních porovnaní, využije se služby vyhotovení odhadu tržní ceny pozemků od realitní kanceláře působící v dané lokalitě.

**Tabulka č. 3: Výměra pozemků dle účelu**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra pozemků v m <sup>2</sup>	Stavební pozemky v m <sup>2</sup>	Ostatní plocha v m <sup>2</sup>
602	Kozlany	10 507		10.507
603	Kozlany	300		300
604	Kozlany	399	399	
605	Kozlany	402	402	
606	Kozlany	501	500	
607	Kozlany	501	501	
608	Kozlany	500	501	
609	Kozlany	501	501	
610	Kozlany	501	501	
611	Kozlany	501	501	
<b>Celková výměra:</b>		<b>14 613</b>	<b>3806</b>	<b>10 807</b>

## 3.2 Prodej varianty 1

V rámci první varianty se jedná prodej celého daného území o výměře 14 613 m<sup>2</sup>. Varianta 1 obsahuje vstupní nákladové položky projektové dokumentace a vyřízení stavebního povolení na stavbu osmi rekreačních chat, které projekční kancelář vyhotoví za 280.000 Kč včetně DPH. Prodej zprostředkuje realitní makléř, který bude inkasovat provizi za zprostředkování a veškeré právní služby od kupujících.

### 3.2.1 Stanovení prodejní ceny pozemků při prodeji varianty 1

Pro stanovení prodejní ceny varianty 1 nelze využít metodu srovnávací, protože se v této lokalitě nenachází dostatečné množství relevantních pozemků určených k prodeji pro výstavbu rekreačních chat. Využije se tedy odhadu tržní ceny od realitní kanceláře působící v dané lokalitě.

Tržní odhad 8 pozemků určených pro výstavbu rekreačních chat podle realitní kanceláře vychází na částku 40 Kč/m<sup>2</sup> + potenciál území. Potenciál území se pohybuje okolo 700–900 Kč/m<sup>2</sup>. Pro výpočet použijeme částku 40 Kč + průměrnou hodnotu potenciálu území 800 Kč, prodejní cena je tedy 840 Kč/m<sup>2</sup>.



Ostatní plochu o výměře 300 m<sup>2</sup>, na které by vedla nezpevněná příjezdová komunikace ke čtyřem rekreačním chatám na severním okraji osmi parcel pozemků, lze srovnat s cenou orné půdy, proto je celý pozemek oceněn částkou 40 Kč/m<sup>2</sup>.

Dále pozemek o výměře 10 507 m<sup>2</sup> vychází na částku 40 Kč/m<sup>2</sup> + potenciál území, který je vyčíslen na částku 80 Kč/m<sup>2</sup>, celkem tedy 120 Kč/m<sup>2</sup>. Tento pozemek lze vnímat s potenciálem do budoucna, protože se otevírá prostor pro jednání s obcí ohledně zařazení pozemku v rámci připravovaného územního plánu od roku 2026 jako pozemek určený k výstavbě staveb pro rodinnou rekreaci.

#### Tabulka č. 4: Přehled výdajů a příjmů při prodeji variantou 1

(Zdroj: vlastní zpracování)

Položka	Výdaje v Kč	Příjem v Kč
Projektová dokumentace vč. správních poplatků a vyřízení stavebního povolení	280.000	
3 806 m <sup>2</sup> k výstavbě rekreačních chat		3.197.040
300 m <sup>2</sup> příjezdové komunikace		12.000
10 507 m <sup>2</sup> zemědělské plochy		1.260.840
Celkem	280.000	4.469.880
<b>Zisk</b>		<b>+ 4.189.880</b>

### 3.2.2 Shrnutí

Celkový zisk z prodeje pozemků v případě prodeje variantou číslo 1 je 4.189.880 Kč. Tržba se skládá z prodeje 8 pozemků určených k výstavbě rekreačních chat o celkové výměře 3806 m<sup>2</sup>, naceněných pomocí realitní kanceláře na 840 Kč/m<sup>2</sup>. Dále je v částce zahrnuta nezpevněná příjezdová komunikace o výměře 300 m<sup>2</sup>, která byla oceněna pomocí srovnávací metody na 40 Kč/m<sup>2</sup>, a zemědělská půda s potenciálem o výměře 10 507 m<sup>2</sup> vyčíslená pomocí realitní kanceláře na 120 Kč/m<sup>2</sup>. Od tržby se odečetl náklad v podobě projektové dokumentace, jejíž vyhotovení stojí 280.000 Kč včetně DPH.

### **3.3 Prodej Varianty 2**

Prodej varianty číslo 2 zahrnuje opět prodej kompletního řešeného území o výměře 14 613 m<sup>2</sup>, s projektovou dokumentací včetně správních poplatků a vyřízení stavebního povolení na stavbu osmi rekreačních chat. Na rozdíl od první varianty obsahuje nákladové vstupní položky v podobě vybudování inženýrských sítí, nákladů na vložený kapitál a rozdíl ve stanovení prodejní ceny pozemků určených k výstavbě rekreačních chat, které lze nyní vnímat jako stavební pozemky, díky vybudování inženýrských sítí.

#### **3.3.1 Stanovení prodejní ceny pozemků při prodeji varianty 2**

V chatové oblasti u obce Kozlany se mezi lety 2020 a 2022 prodalo celkem pět stavebních pozemků určených k výstavbě rekreačních chat, které byly napojeny na vodovodní řád a elektřinu. Výměra pozemků byla od 295 m<sup>2</sup> do 639 m<sup>2</sup>. Realizační i prodejní cena pozemků se pohybovala od 319.500 Kč do 3.195.000 Kč.

Ve výše uvedeném období se v rámci realizačních cen za prodané pozemky nacházíme v rozpětí 1.700–2.300 Kč/m<sup>2</sup>. Realizační cenu pro výpočet je vhodné zvolit na střední hranici 2.000 Kč/m<sup>2</sup>. Po vybudování inženýrských sítí se tedy mění prodejní cena osmi pozemků určených k výstavbě rekreačních chat, a to na cenu za stavební pozemky, tedy z 840 Kč/m<sup>2</sup> na 2.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Cena za nezpevněnou příjezdovou komunikaci o výměře 300 m<sup>2</sup> a zemědělskou plochu o výměře 10 507 m<sup>2</sup> zůstává stejná, viz prodejní ceny varianty 1.



Obrázek č. 11: Prodané pozemky mezi lety 2020–2022

(Zdroj: vlastní zpracování)

### 3.3.2 Náklady při prodeji varianty 2

Náklady na vybudování inženýrských sítí projekční kancelář odhadla na 1.045.200 Kč včetně DPH.

Podrobný položkový rozpočet na vybudování inženýrských sítí zohledňující projektovou dokumentaci a administrativní náklady je vyobrazen v tabulce č. 5.

Náklady celkem činily 1.045.200 Kč. Po zohlednění časové hodnoty peněz, a to v případě hodnoty peněz 3r á 10 % p.a., jsou celkové náklady 1.391.161 Kč (viz tabulka č. 6).

**Tabulka č. 5: Položkový rozpočet na vybudování inženýrských sítí**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Inženýrské sítě	Metr	Počet	Cena za jednotku (Kč)	Celkem (Kč)
Vodovodní řád	60	1	2.100	126.000
Vodovodní přípojka		8	40.900	327.200
Poplatek za vybudování přípojky elektřiny		8	5.000	40.000
Jímka		8	34.000	272.000
Projektová dokumentace vč. správních poplatků a vyřízení stavebního povolení		1	280.000	280.000
<b>Celkem s DPH</b>			<b>1.045.200</b>	

**Tabulka č. 6: Přehled výdajů při prodeji variantou 2**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Položka	Výdaje (Kč)
Vybudování a projekce inženýrských sítí	1.045.200
Hodnota peněz 3r á 10% p.a.	345.961
<b>Celkem</b>	<b>1.391.161</b>

**Tabulka č. 7: Přehled výdajů a příjmů při prodeji variantou 2**

(Zdroj: Vlastní zpracování).

Položka	Výdaje (Kč)	Příjem (Kč)
Vybudování a projekce inženýrských sítí	1.045.200	
Hodnota peněz 3r á 10% p.a.	345.961	
Tržba z prodeje 8 stavebních pozemků		7.612.000
300 m <sup>2</sup> příjezdové komunikace		12.000
10 507 m <sup>2</sup> zemědělské plochy		1.260.840
<b>Celkem</b>	<b>1.391.161</b>	<b>8.884.840</b>
<b>Zisk</b>		<b>+ 7.493.679</b>

### 3.3.3 Shrnutí

Celkový zisk z prodeje pozemků v případě prodeje variantou číslo dvě je 7.493.679 Kč. Tržba se navyšuje z prodeje 8 stavebních pozemků o celkové výměře 3806 m<sup>2</sup> naceněných pomocí srovnávací metody na 2.000 Kč/m<sup>2</sup>, nezpevněné příjezdové komunikace o výměře 300 m<sup>2</sup>, která byly oceněny pomocí srovnávací metody na 40 Kč/m<sup>2</sup>, a zemědělské půdy s potenciálem o výměře 10 507 m<sup>2</sup> vyčíslené pomocí realitní kanceláře na 120 Kč/m<sup>2</sup>. Celkové náklady činí 1.391.161 Kč a skládají se z projektové dokumentace, vybudování inženýrských sítí, které projekční kancelář nacenila na částku 1.045.200 Kč včetně DPH, a nákladů na čerpání vlastního kapitálu na 3r á 10 % p.a., a to 345.961 Kč.

Tímto jsme zjistili, že prodej varianty 2 dosahuje většího zisku než prodej varianty 1, zároveň dochází k většímu riziku v podobě investice vlastního kapitálu na vybudování inženýrských sítí a realizace projektu je v rámci středně dlouhé investice. Dále se přesuneme na analýzu prodeje varianty 3.

### 3.4 Prodej varianty 3

Prodej varianty 3 obsahuje výstavbu osmi samostatných rekreačních chat, která se předpokládá do 2 let od vydání stavebního povolení.

Všechny chaty budou zrcadlově obrácené, přízemní v návaznosti na předchozí zástavbu, bez podsklepení, se sedlovou střechou a obytným podkrovím o dispozici 3+kk s obestavěným prostorem 344 m<sup>3</sup>. První podlaží bude tvořit vstup z krytého parkovacího stání, koupelnu s toaletou, obývací pokoj s kuchyňským koutem a schodiště, kterým se dostaneme do obytného podkroví se dvěma prostornými ložnicemi.

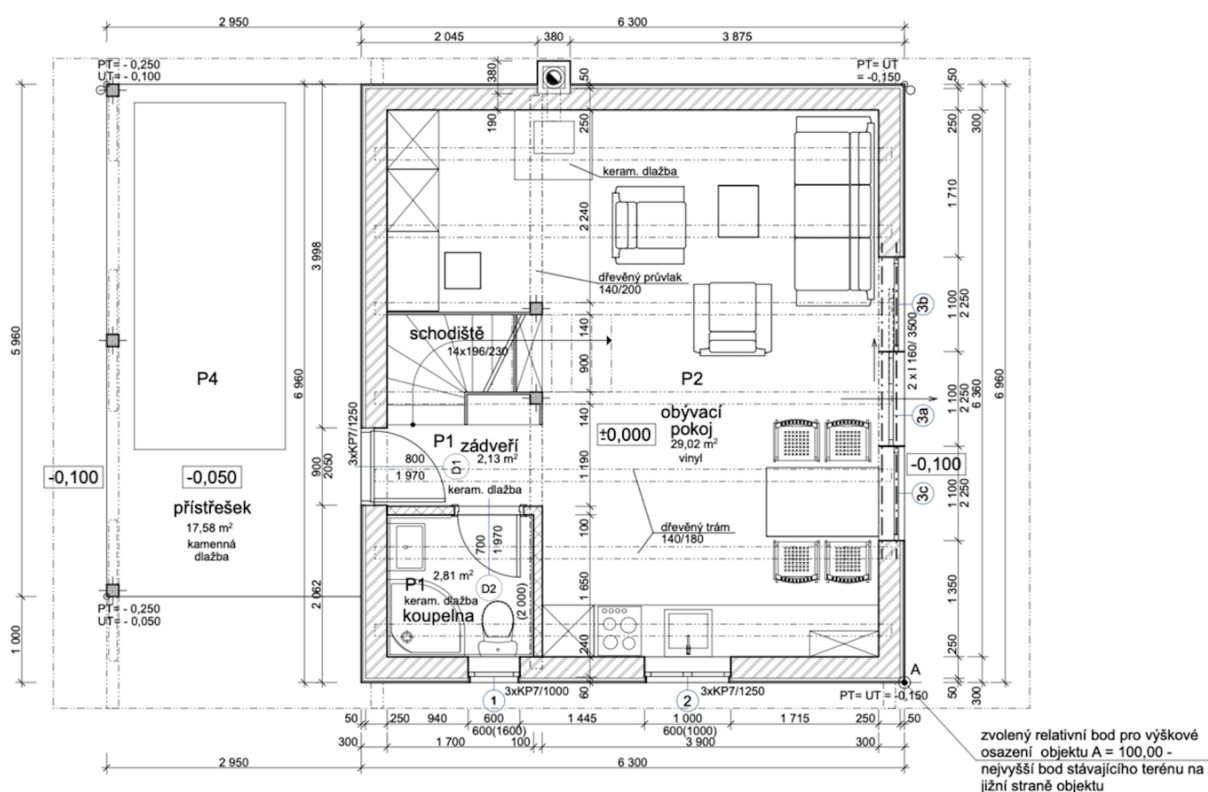
Chaty budou napojeny na inženýrské sítě – elektřinu, pitná voda do chat bude přivedena z obecního vodovodu, odpadní vody budou svedeny do jímky. Vytápění chaty obstarají krbová kamna a podlahové elektrické rohože, ohřev vody zajistí elektrický bojler. Chaty budou zděné, zateplené a obložené dřevem. Použita budou EURO dřevěná okna a střešní krytina z betonových tašek. Příjezdová komunikace k chatě povede po zpevněné polní cestě.

Okolí Dalešické přehrady se vyznačuje hlavně klidem a možností odpočinku od ruchu velkoměsta. Pouhých 40 minut jízdy od Brna zaručí naprostý klid v krásné přírodě. Velkou výhodou této rekreační chaty je to, že bude k celoročnímu užití a bude mít své vlastní evidenční číslo, tudíž ji lze financovat hypotečním úvěrem.

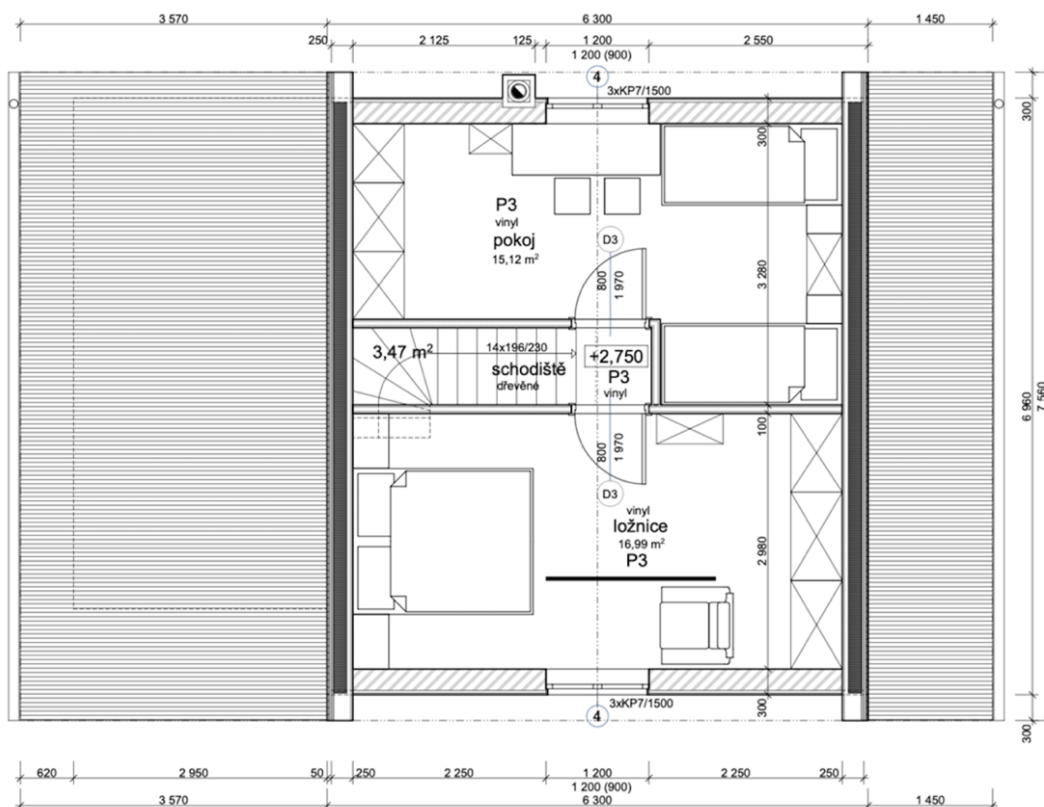
Konstrukce všech chat je navržena v kombinaci zdi z cihelných tvarovek, obvodové zdi budou opatřeny dřevěným obkladem, strop a krov budou taktéž dřevěné. Obvodový sendvičový plášť tloušťky 300 mm, vnější dřevěný obklad, který se vyplní tepelně izolačními minerálními deskami.

Chata bude prodávána ve zkolaudovaném stavu včetně vyhotovení interiérů dle požadavků kupujícího na podlahovou krytinu, schodiště, koupelnu a sanitární zařízení, topení a krbová kamna.

Podle cenového ukazatele stavebnictví pro rok 2022 vyjde 1 m<sup>3</sup> rekreační chaty se svislou nosnou konstrukcí ze zděných cihel, tvárnic a bloků na 8.361 Kč/m<sup>3</sup> včetně DPH, cena výstavby jedné chaty o obestavěném prostoru 344 m<sup>3</sup> se tedy odhaduje na částku 2.876.184 Kč včetně DPH (Cenová soustava, 2022).



Obrázek č. 12: Půdorys přízemí  
(Zdroj: Vlastní zpracování)



**Obrázek č. 13: Půdorys obytného podkroví**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

### 3.4.1 Způsob financování ze strany kupujících a CF developera

Cash flow developera a schopnost získat kapitál bez potřeby využití cizího či vlastního kapitálu na celou výstavbu je pozitivně ovlivněna průběžným financováním ze strany kupujících. Platební kalendář je vytvořen pro kupujícího v rámci každého prodeje a kupující podle něj zároveň pozná, v jaké fázi se výstavba nachází.

Realitní kancelář, která zprostředkovává prodej rekreačních chat, přijímá v první fázi rezervační poplatek ve výši 3 % + 21 % DPH. Po podpisu rezervační smlouvy je rezervační poplatek splatný do 5 pracovních dnů. Je hrazen kupujícím a není zahrnutý v kupní ceně za nemovitost a pozemek.

Následně dochází k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí mezi developerem a kupujícím, která obsahuje podmínky plateb ve fázích prodeje. Podmínky plateb jsou rozepsány do 6 následujících fází:

1. Uhrazení 10 % kupní ceny po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí, a to do 5 pracovních dnů.
2. Uhrazení 10 % kupní ceny po dokončení výkopových prací, základových pásů, základové desky a připojení vodovodní přípojky na vybudovaný vodovodní řád, a to do 10 pracovních dnů od informování kupujících developerem.
3. Uhrazení 25 % kupní ceny po dokončení uzavřené hrubé stavby (hrubá stavba, okna, střešní krytina včetně klempířských prací, zastřešené parkovací stání, venkovní omítky, vchodové dveře, okapy, svody, izolace), a to do 10 pracovních dnů od informování kupujících developerem.
4. Uhrazení 30 % kupní ceny po dokončení kompletního interiéru, a to do 10 pracovních dnů od informování kupujících developerem.
5. Uhrazení 15 % kupní ceny po dokončení kolaudace chaty, a to do 10 pracovních dnů od informování kupujících developerem.
6. Uhrazení 10 % kupní ceny po předání chaty kupujícím, a to do 10 pracovních dnů od informování kupujících developerem.

### 3.4.2 Prodejní cena chaty

Rekreační chata o dispozici 3+kk bude k prodeji za 3.150.000 Kč + prodejní cena stavebního pozemku. V ceně není zahrnuta prodejní cena stavebního pozemku, průměrná výměra osmi stavebních pozemků pro stavbu rekreačních chat je 475 m<sup>2</sup>. Cena se byla stanovena pomocí srovnávací metody na částku 2.000 Kč/m<sup>2</sup> stavební plochy.

Cena za rekreační chatu je 3.150.000 Kč a za pozemek 950.000 Kč, celková kupní cena je tedy 4.100.000 Kč.

**Tabulka č. 8: Přehled ceny pozemku a chaty**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Položka	Cena za pozemek (Kč)	Cena za chatu (Kč)	Cena celkem (Kč)
<b>Chata</b>	950.000	3.150.000	4.100.000



### Tabulka č. 9: Přehled výdajů a příjmů při prodeji variantou 3

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Položka	Výdaje (Kč)	Příjem (Kč)
Náklady celkem (bez nákladů na stavbu chat)	1.391.161	
Náklady na výstavbu chat	23.009.472	
Tržba za prodej 8 rekreačních chat + stavební pozemky		32.800.000
300 m <sup>2</sup> příjezdové komunikace		1
10 507 m <sup>2</sup> zemědělské plochy		1.260.840
Celkem	24.400.633	34.060.841
<b>Zisk</b>		<b>+ 9.660.208</b>

#### 3.4.3 Shrnutí

Celkový zisk v případě prodeje variantou číslo 3 je 9.660.208 Kč. Tržba se navyšuje z prodeje 8 rekreačních chat + stavebních pozemků o průměrné výměře 475 m<sup>2</sup> naceněných pomocí srovnávací metody na 2.000 Kč/m<sup>2</sup>, pozemek o výměře 10 507 m<sup>2</sup> byl ohodnocen realitní kanceláří na 120 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak se tržba snížila při prodeji příjezdové komunikace o výměře 300 m<sup>2</sup>, která se prodala obci za symbolickou 1 Kč. Celkové náklady činí 1.391.161 Kč a skládají se z projektové dokumentace, vybudování inženýrských sítí, které projekční kancelář vyčíslila na částku 1.045.200 Kč včetně DPH a náklady na čerpání vlastního kapitálu 3r á 10 % p.a., a to 345.961 Kč. Do vstupních nákladů se nepočítají náklady na výstavbu chat, protože ta bude průběžně financována ze strany kupujících.

#### 3.4.4 Postup při prodeji varianty 3

Prodejní marketingová propagace probíhá současně při vyřizování stavebního povolení na stavbu rekreačních chat, jakmile se stavební povolení vyřídí, začíná prodej vyvrcholením marketingové propagace. Ta probíhá ve formě webových stránek, na kterých jsou zveřejněny nabídkové ceny s možností rezervace termínu prohlídky, dále dochází k propagaci na sociálních sítích jako Facebook či Instagram. V rámci propagace budou pomáhat i okolní obce ve svých místních novinách a uvolní se místa na billboardech. Tímto bude pokryto široké spektrum obyvatel, na které tato propagace bude cílit.

Jakmile dojde ke spuštění oficiálního prodeje, dojde k prohlídkovému dni, kterého se zúčastní všichni účastníci developerského projektu. Následně dojde k podpisu rezervačních smluv se zájemci a poté k podpisu budoucích kupních smluv o koupi nemovitosti. Po prodeji 5 chat dojde k navýšení kupní ceny o 100.000 Kč a tím dojde ke zvýšení zisku před o 300.000 Kč.

Marketingová propagace bude uhrazena realitní kanceláří, která má pro tuto kampaň určenou maximální výši nákladů 270.000 Kč. Realitní kancelář bude zprostředkovávat prodej rekreačních chat a náklady pokryje provizí, kterou jí zaplatí kupující.

### **3.5 SWOT analýza**

K dokončení analýzy developerského projektu je nezbytné provést SWOT analýzu, aby se získal přehled o vnitřních a vnějších faktorech, které ovlivňují řešený developerský projekt Kozlany, lokalita Za Sinčou. Silné a slabé stránky se týkají vnitřních faktorů, zatímco příležitosti a hrozby se vztahují k faktorům vnějším.

#### **3.5.1 Silné stránky**

Výměra pozemků pro developerský projekt Kozlany je jednou z výhod projektu. Lokalita je velmi dobře přístupná, protože cesta k ní vede po udržované zpevněné obecní komunikaci. Další výhodou je vlastnictví pozemků developerem, kdy může dojít k prodeji jinému developerovi kdykoliv během realizace projektu. Dále financování, které je použito bez bankovního ústavu, a možnost jednání s obcí o novém územním plánu pro rozšíření části chatarské oblasti.

#### **3.5.2 Slabé stránky**

Slabou stránkou je nestálost cen v rámci stavebnictví a nákladů na vybudování inženýrských sítí. Dalším slabým místem je případný odchod pracovníků developera určených pro realizaci projektu. Slabou stránkou tohoto projektu mohou být případné neshody mezi vlastníky pozemků ohledně způsobu realizace, stanovení prodejních cen, schvalovacích procesů a možné úmrtí některého z vlastníků.

### **3.5.3 Příležitosti**

Příležitostí je podpora od obce Kozlany s případným rozšířením projektu ve stávající chatové oblasti. Projekt reaguje na zvýšenou poptávku rekreačních chat se zděnou konstrukcí. Jelikož se v dané lokalitě nenachází žádná novostavba rekreační chaty, natož se zděnou konstrukcí, dá se o tento projekt očekávat zvýšený zájem.

### **3.5.4 Hrozby**

Hrozbou je momentální politická situace ve světě a hrozba války. K další hrozbě může dojít v případě ekonomické recese a zmenšení poptávky po zbytkové nemovitosti, kterou jsou právě rekreační chaty. Dalším ohrožením je další růst inflace, úrokových sazeb a zprísnění podmínek potřebných k vyřízení hypotečního úvěru. Klimatickou hrozbou je výskyt tornád na jižní Moravě v roce 2021 či omezená kapacita veřejných sítí.

## 4 Vlastní návrh řešení

Hlavním cílem bakalářské práce je navržení nejvhodnějšího řešení pro investici do konkrétního developerského projektu v oblasti rekreačního bydlení. Úkol zadali vlastníci pozemků určených k výstavbě staveb pro rodinnou rekreaci (chaty), zemědělskou plochu a příjezdovou komunikaci v okrese Třebíč, obec Kozlany. Pozemky se nachází v jedné ze tří chatových lokalit v katastru obce, jsou v docházkové vzdálenosti od Dalešické přehrady, leteckého muzea, obchodu, autobusové zastávky a restaurace. Lokalita je ideální pro rekreaci z následujících důvodů: nabízí využití různých aktivit a zábavy, jako jsou vodní sporty, relaxace, pěší turistika, cyklistické stezky, dále se v blízkosti nachází základní občanská vybavenost a je v dosahu okresních měst v okruhu 50 kilometrů (Brno, Znojmo, Třebíč, Jihlava).

V rámci řešeného území se jedná o osm pozemků, které změnil svůj účel užívání ze zemědělské plochy na pozemky k výstavbě staveb pro rodinnou rekreaci dle územního plánu vydaného dne 18. 3. 2016. Dále pozemek určený jako příjezdová komunikace a pozemek, kterému zůstal účel, a to zemědělská plocha.



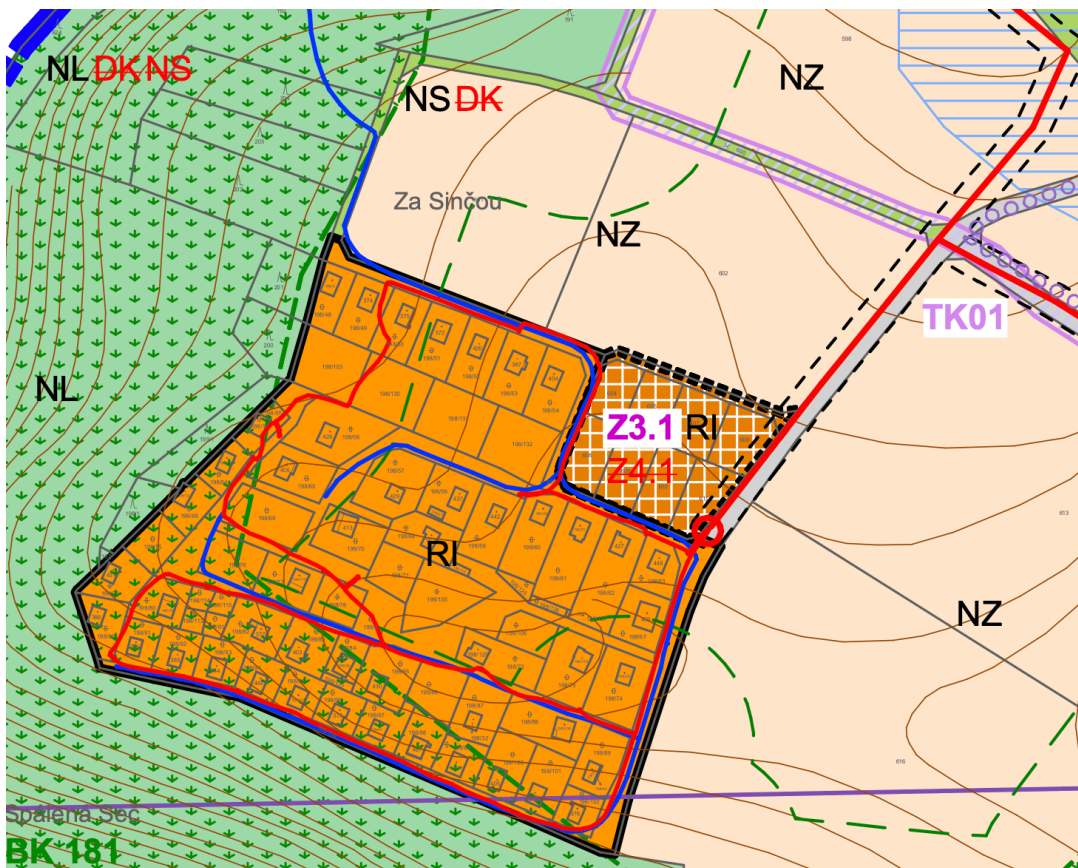
**Obrázek č. 14: Řešené území**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Změny užívání v rámci rekreačního bydlení ve třech chatových lokalitách v katastru obce Kozlany se týkají pouze řešeného území, tedy těchto 8 pozemků. Ty jsou momentálně jedinou možnou variantou výstavby chat pro rodinnou rekreaci.

Celková plocha pro developerský projekt je osm pozemků o výměře 3 806 m<sup>2</sup> (v průměru 475 m<sup>2</sup>), nezpevněná příjezdová komunikace o výměře 300 m<sup>2</sup> a zemědělská plocha o výměře 10 507 m<sup>2</sup>.

Pro zahájení výstavby rekreačních chat je nutné vybudovat inženýrské sítě.



Obrázek č. 15: Koordinační výkres územního plánu obce Kozlany, Lokalita Z3.1 a NZ řešené území

(Zdroj: Třebíč, 2022)

V chatové lokalitě vede vodovodní řád přes obecní příjezdovou komunikaci a ve východní straně lokality se nachází rozvodna elektrické sítě. Je nutné prodloužit současný vodovodní řád, aby bylo možné vybudovat samostatné vodovodní přípojky k jednotlivým pozemkům.

Vodovodní řád bude dlouhý 60 metrů a povede středem řešeného území, tím se minimalizují náklady na vybudování jednotlivých vodovodních přípojek, jejichž celková délka bude 119 metrů. Oblast se nachází v distribučním území společnosti EG.D a tato společnost za úplatu vybuduje přípojky elektrické energie. V lokalitě

nejsou vybudovány rozvody veřejné kanalizace, odpadní vody budou svedeny do jámky na vyvážení a dešťová voda bude svedena na terén. Příjezdová komunikace povede po zpevněné obecní komunikaci.

Řešené území je tedy vhodné pro výstavbu osmi staveb pro rodinnou rekreaci. Pozemky jsou přiděleny do zemědělského půdního fondu, ale k produkčním účelům nejsou užívány, proto bude provedeno vynětí ze zemědělského půdního fondu v místě zastavěných ploch. Po vynětí zastavěných ploch bude ke každé chatě náležet pozemek o výměře od 337 m<sup>2</sup> do 439 m<sup>2</sup>.

Příjezdová komunikace o výměře 300 m<sup>2</sup> se po dokončení staveb daruje obci.

Pozemek o výměře 10 507 m<sup>2</sup> lze vnímat s potenciálem do budoucna, protože se otevírá prostor pro jednání s obcí ohledně zařazení pozemku v rámci připravovaného územního plánu od roku 2026 jako pozemku určeného k výstavbě staveb pro rodinnou rekreaci.

#### **4.1 Ekonomické vyhodnocení variant prodeje**

Ekonomické vyhodnocení obsahuje tři varianty prodeje, kdy se jedná o prodej kompletního řešeného území, a to osmi pozemků určených pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci o celkové výměře 3 806 m<sup>2</sup>, příjezdovou komunikaci o velikosti 300 m<sup>2</sup> ke čtyřem severním pozemkům a zemědělskou plochu o výměře 10 507 m<sup>2</sup>.

**První varianta** obsahuje náklad projektové dokumentace včetně správních poplatků a vyřízení stavebního povolení, celkem 280.000 Kč. Realizace této varianty se odhaduje do 12 měsíců, obsahuje nízké požadavky na vlastní kapitál z důvodu nízkých počátečních investic. Rychlost prodeje snižuje riziko ekonomické ztráty. Celková tržba za prodej kompletního řešeného území je tržním odhadem místní realitní kanceláře, a to 4.469.880 Kč, zisk po odečtení nákladů činí **4.189.880 Kč**.

Náklady **varianty 2** obsahují stejný prvotní náklad jako varianta číslo 1, a to v podobě projektové dokumentace včetně správních poplatků a vyřízení stavebního povolení. Dále se náklady navyšují o výstavbu inženýrských sítí, což projekční kancelář ocenila na 1.045.200 Kč a náklady na čerpání vlastního kapitálu 3r á 10 % p.a., a to 345.961 Kč. Náklady celkem činí 1.391.161 Kč. Předpokládaná prodejní cena pozemků

určených k realizaci staveb pro rodinnou rekreaci byla stanovena pomocí srovnávací metody na 2.000 Kč za metr čtvereční. Celková tržba při prodeji varianty 2 je 8.884.840 Kč, po odečtení nákladů zisk činí **7.493.679 Kč**.

V rámci prodeje **variantou 3** se jedná o výstavbu osmi rekreačních chat, kdy výstavba jedné chaty je dle cenového ukazatele stavebnictví pro rok 2022 za 1 m<sup>3</sup> se svíslou nosnou konstrukcí ze zděných cihel, tvárnic a bloků chaty vyčíslena na 8.361 Kč/m<sup>3</sup> včetně DPH. Cena výstavby jedné chaty o obestavěném prostoru 344 m<sup>3</sup> se přibližně odhaduje na částku 2.876.184 Kč včetně DPH. Náklady na výstavbu osmi chat činí 23.009.472 Kč. K těmto nákladům je třeba připočíst náklady předchozích variant, celkové náklady tedy činí 24.400.633 Kč. Cena jedné chaty a pozemku je 4.100.000 Kč, celková tržba se navýší na 34.060.841 Kč, po odečtení nákladů zisk činí **9.660.208 Kč**. Pokud by po prodeji prvních 5 chat došlo k navýšení prodejní ceny o 100.000 Kč, došlo by i k navýšení zisku celkem o 300.000 Kč, nicméně tento údaj do celkového propočtu nevstupuje, bere se v potaz horší scénář prodeje.

**Tabulka č. 10: Přehled variant**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

	Výdaje (Kč)	Příjmy (Kč)	Zisk (Kč)
<b>Varianta 1</b>	280.000	4.469.880	4.189.880
<b>Varianta 2</b>	1.391.161	8.884.840	7.493.679
<b>Varianta 3</b>	24.400.633	34.060.841	9.660.208

## 4.2 Shrnutí rizik

Do rizik realizace developerského projektu lze zahrnout momentální nestálost cen stavebního materiálu a prací, předpokládaný pokles poptávky po zbytné nemovitosti, jako je právě rekreační chata, více vlastníků řešeného území, přírodní jevy, rozšíření válečného konfliktu na Ukrajině, omezenou kapacitu sítí, další navýšení úrokových sazeb a zprísňení podmínek pro získání hypotečních úvěrů.

Nestálost cen stavebního materiálu a prací představuje riziko, které může způsobit nepředvídatelné změny v nákladech na výstavbu nemovitostí. Toto riziko může být

způsobeno faktory, jako jsou změny v nabídce a poptávce, globální ekonomické podmínky nebo změny ve vládních regulacích a politikách.

Ekonomická recese může vést k poklesu poptávky po zbytných nemovitostech, kterými jsou chaty. V důsledku toho může developer čelit snížení hodnoty svých investic a nižší poptávce po prodeji těchto nemovitostí.

Více vlastníků řešeného území může mít negativní vliv ohledně domluvy na způsobu realizace, stanovení prodejních cen, rychlosti schvalovacích procesů a možné úmrtí některého z vlastníků.

Přírodní jevy, jako zemětřesení, povodně, bouřky, tornáda nebo lesní požáry, mohou způsobit škody na nemovitostech a infrastruktuře. Tato rizika mohou vést k nákladům na opravy, ztrátě hodnoty nemovitosti nebo dokonce úplné ztrátě investice v případě zničení nemovitosti.

Válka představuje riziko pro nemovitosti, protože může vést k fyzickému zničení infrastruktury, hospodářským a politickým nestabilitám a snížení poptávky po nemovitostech v postižených oblastech.

Omezená kapacita veřejných sítí, jako jsou elektrina, voda a plyn, může ovlivnit hodnotu nemovitosti a způsobit problémy s jejím využitím. Developeri by měli zvážit, zda infrastruktura v oblasti, ve které plánují investovat, dokáže uspokojit potřeby nemovitosti a její potenciální zájemce.

Zvýšení úrokových sazeb a zprísňení podmínek pro získání hypotečních úvěrů může vést k nižší poptávce po nemovitostech, což může mít za následek pokles cen nemovitostí.

### **4.3 Doporučený návrh na realizaci developerského projektu**

Z důvodů blížící se ekonomické recese a zohlednění výše vymezených rizik doporučuji prodejní variantu 2. Celkový zisk po odečtení nákladů ve výši 1.391.161 Kč při prodeji druhou variantou se odhaduje na **7.493.679 Kč**. Časový odhad této varianty je realizace do dvou let, výpočet z hlediska horšího scénáře a snížení rizika počítá s realizací do tří let.



Potenciál prodejní varianty 2 nastává při její úpravě. Pokud by se prodalo pouze osm stavebních pozemků o výměře 3 806 m<sup>2</sup>, byl by zisk **6.220.839 Kč**. Pokud by došlo k úspěšnému jednání s obcí o avizované změně v novém územním plánu ve využití pozemku zemědělské plochy o výměře 10 507 m<sup>2</sup> na účel výstavby staveb pro rodinnou rekreaci, došlo by k logickému rozšíření chatové oblasti a navýšení tržby o **21.014.000 Kč** (2.000 Kč/m<sup>2</sup>) v případě prodeje po vybudování inženýrských sítí. Tato úprava varianty 2 je na zvážení, nicméně do výsledného propočtu nevstupuje, protože vlastníci pozemků chtějí zhodnotit vlastní prostředky a realizovat prodej developerského projektu do tří let.

Z výše zmíněných důvodů doporučuji rodině (developerovi) vlastníci pozemky prodejní variantu 2, kdy investování splňuje podmínky maximálního vloženého vlastního kapitálu ve výši 3.000.000 Kč a realizaci v horším scénáři do tří let. Při realizaci do dvou let tato investice dosahuje odhadovaného zhodnocení 269 % p.a. a při realizaci investice do tří let 179 % p.a.

**Tabulka č. 11: Přehled doporučené varianty 2**

(Zdroj: Vlastní zpracování)

<b>Položka</b>	<b>Výdaje (Kč)</b>	<b>Příjmy (Kč)</b>
<b>Celkové výdaje</b>	1.391.161	
<b>Celkové příjmy</b>		8.884.840
<b>Zisk</b>	<b>+ 7.493.679</b>	
<b>Zhodnocení po dobu dvou let</b>	269 % p.a.	
<b>Zhodnocení po dobu tří let</b>	179 % p.a.	

## Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce bylo navrhnout řešení konkrétního developerského projektu pro investici do nemovitostí v oblasti rekreačního bydlení. Developerem byli v tomto případě vlastníci pozemků v katastrálním území obce Kozlany, nedaleko Třebíče. Vlastníci nejsou plátcí DPH, cena za vybudování inženýrských sítí a výstavbu chat je včetně DPH, a to základní sazby DPH 21 %, protože se jedná o výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci. Jedná se o pozemky nacházející se v těsné blízkosti Dalešické přehrady, která je oblíbenou rekreační lokací a vybudování chatové oblasti se nabízí jako zajímavý investiční projekt.

Nejprve bylo nezbytné se seznámit s dílčími vlastnostmi developerské činnosti a průběhem developerských projektů. To bylo splněno v první části práce, která byla čistě teoretickým podkladem pro následující kapitoly.

Pro dosažení cíle práce byly vytyčeny dva dílčí cíle, které jsou analyzovány v druhé a třetí části práce. První dílčí cíl vymezil aktuální situaci na nemovitostním trhu s ohledem na atributy, které trh ovlivňují. Mezi tyto atributy se řadí důležité změny stavebního zákona, vývoj inflace a hypoteční sazby. Jako druhý dílčí cíl byly navrženy možné varianty investování a následného prodeje konkrétního developerského projektu.

Návrhová část ekonomicky zhodnotila možné varianty, následně na základě vymezení dílčích cílů a požadavků vlastníků pozemků doporučila vhodnou variantu na realizaci developerského projektu. Doporučené vyhodnocení jsem předal vlastníkům pozemků uvedených v bakalářské práci a ti započali realizaci developerského projektu doporučeným způsobem. Budoucí příjem z tohoto projektu bude osvobozený od daně z příjmu. Tržní situace byla řešena k prosinci 2022.

## Seznam použitých zdrojů

### Použitá literatura

- ANDERSEN, B., ANDERSEN, L., Residential real estate development: a practical guide for beginners to experts. LULU.com, 2006, ISBN 1-84728-609-7
- BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy, 5. aktualizované vydání*. Olomouc: ANAG, 2019-. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7554-225-0.
- BLAŽKOVÁ, Martina. *Marketingové řízení a plánování pro malé a střední firmy*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-1535-3.
- FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.
- 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.
- HNILICA, Jiří a Jiří FOTR. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. Praha: Grada, 2009. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-2560-4.
- PEISER, R. B., FREJ, A. B., *Professional Real Estate Development. 2. vydání*. Washington D.C.: ULI - the Urban Land Institute, 2003, ISBN 987-0874208948
- PERLÍK, Martin. *Rekonstrukce rodinného domu: 100+5 tipů. 3., aktualizované a rozšířené vydání*. Praha: Grada Publishing, 2019. ISBN 978-80-271-2912-6.
- REJNUŠ, O., *Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd.*, Praha: Grada, 2014. Partners., ISBN 978-80-247-3671-6
- SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.
- TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D., MĚŠŤANOVÁ, D., *Příprava a řízení staveb*. Praha: ČVUT, 2008, ISBN 978-80-01-04166-6

VITÁSEK, Stanislav a Renáta SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ. *Oceňování staveb: od přípravy po realizaci*. Praha: Verlag Dashöfer, [2021]. ISBN 978-80-7635-087-8.

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

## **Elektronické zdroje**

BAJTLER, Martin. Zájem o chaty a chalupy padá. Cenu si drží prémiové nemovitosti na horách. In: *Forbes* [online]. 2023 [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: <https://forbes.cz/zajem-o-chaty-a-chalupy-pada-cenu-si-drzi-premieve-nemovitosti-na-horach/>

Cenová soustava: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022. In: *Cenová soustava* [online]. 2022 [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: [http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2022.html](http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html)

Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2019/2020: Slovníček pojmů [online]. 2020. 4 [cit. 2023-01-14]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2019-2020/fs\\_2019-2020\\_slovnicek.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020_slovnicek.pdf)

Česká národní banka. Index cen nákupu obydlí (2015=100). *Česká národní banka: ARAD - Systém časových řad* [online]. 2022a [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_sestuid=51269&p\\_uka=1,2&p\\_strid=ACBHA&p\\_sort=2&p\\_od=200803&p\\_do=202212&p\\_period=3&p\\_des=50&p\\_format=4&p\\_decsep=,&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=51269&p_uka=1,2&p_strid=ACBHA&p_sort=2&p_od=200803&p_do=202212&p_period=3&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS)

Česká národní banka: ČNB potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry, proticyklickou kapitálovou rezervu ponechala na 2,5 %. *Česká národní banka* [online]. 2022b [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrdila-nastaveni-limitu-pro-hypotecni-uvery-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-ponechala-na-25--00002/>

Česká národní banka: Prognóza ČNB - jaro 2023. *Česká národní banka* [online]. 2023 [cit. 2023-02-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Česko. Zákon č. 39 ze dne 19. 12. 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů. *Sbírka zákonů České republiky* [online]. 2020. [cit. 2022-12-07]. Dostupné z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=64915>

Česko. Zákon č. 151 ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku. *Sbírka zákonů České republiky* [online]. 1997. [cit. 2022-12-07]. Dostupné z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045>

Český statistický úřad. 6-7. Úhrnné indexy cen nemovitostí (průměr 2015 = 100) [online]. 2022 [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/165351385/0140162211.pdf/e7b2be27-d4ed-4b91-9185-0ca9e8505681?version=1.1>

ČÚZK. Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. 2023 [cit. 2023-01-23]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Kurzy.cz: HDP 2023, vývoj hdp v ČR. *Kurzy.cz* [online]. 2023a [cit. 2023-02-15]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/>

Kurzy.cz: Hypotéky – hypoteční kalkulačka, výpočet hypotéky. *Kurzy.cz* [online]. 2023b [cit. 2023-02-15]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/>

Kurzy.cz: Repo sazba - Úrokové sazby ČNB. *Kurzy.cz* [online]. 2023c [cit. 2023-02-15]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/ekonomika/sazby-cnb/repo/>

MAREČKOVÁ, Martina. Deset developerů vládne všem. Podívejte se, kdo vytváří ceny nových bytů v Praze. *Aktuálně.cz: Zprávy* [online]. 2019 [cit. 2023-01-24]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/kdo-v-praze-stavi-byty-projdete-si-zebricek-deseti-nejvetsic/>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Novela stavebního zákona. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2023-02-11]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/novela-stavebniho-zakona>

Nový stavební zákon. Novela stavebního zákona a správního řádu od ledna 2021 urychlí povolování staveb. *Nový stavební zákon* [online]. 2020 [cit. 2023-01-23]. Dostupné z: <https://www.novystavebnizakon.cz/post/novela-stavebniho-zakona-a-spravniho-radu-od-ledna-2021-urychli-povolovani-staveb>

PAVLÁT, Josef. Základní pojmy: Některé základní definice a pojmy z investiční výstavby. *Ing. Josef Pavlát - soudní znalec* [online]. 2014a [cit. 2022-11-27]. Dostupné z: <https://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>

PAVLÁT, Josef. Účastníci výstavby, jejich funkce a vzájemné vztahy, účastníci územního řízení a účastníci stavebního řízení. *Ing. Josef Pavlát - soudní znalec* [online]. 2014b [cit. 2022-11-27]. Dostupné z: <https://pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr08.html>

Třebíč: Změna č. 1 ÚP Kozlany. In: *Třebíč* [online]. 2022 [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: [https://www.trebic.cz/assets/File.ashx?id\\_org=16973&id\\_dokumenty=56397](https://www.trebic.cz/assets/File.ashx?id_org=16973&id_dokumenty=56397)

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Kritéria výběru financování .....	18
Obrázek č. 2: Fáze projektu.....	24
Obrázek č. 3: SWOT Matice .....	29
Obrázek č. 4: Vývoj ceny nemovitostí od roku 2015 do roku 2022.....	31
Obrázek č. 5: Vývoj inflace od roku 2018 – současnost .....	33
Obrázek č. 6: Predikce inflace podle České národní banky .....	33
Obrázek č. 7: Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů .....	34
Obrázek č. 8: Predikce vývoje 3M PRIBOR podle České národní banky .....	35
Obrázek č. 9: Vývoj 2T repo sazby .....	35
Obrázek č. 10: Řešené území .....	37
Obrázek č. 11: Prodané pozemky mezi lety 2020–2022 .....	43
Obrázek č. 12: Půdorys přízemí .....	46
Obrázek č. 13: Půdorys obytného podkroví .....	47
Obrázek č. 14: Řešené území .....	52
Obrázek č. 15: Koordinační výkres územního plánu obce Kozlany, Lokalita Z3.1 a NZ řešené území .....	53

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Příklad modelové hypotéky podle ČNB.....	36
Tabulka č. 2: Pozemky řešeného developerského projektu.....	38
Tabulka č. 3: Výměra pozemků dle účelu .....	40
Tabulka č. 4: Přehled výdajů a příjmů při prodeji variantou 1.....	41
Tabulka č. 5: Položkový rozpočet na vybudování inženýrských sítí .....	44
Tabulka č. 6: Přehled výdajů při prodeji variantou 2 .....	44
Tabulka č. 7: Přehled výdajů a příjmů při prodeji variantou 2.....	44
Tabulka č. 8: Přehled ceny pozemku a chaty .....	48
Tabulka č. 9: Přehled výdajů a příjmů při prodeji variantou 3.....	49
Tabulka č. 10: Přehled variant.....	55
Tabulka č. 11: Přehled doporučené varianty 2 .....	57