



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV EKONOMIKY

INSTITUTE OF ECONOMICS

FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

DEVELOPMENT PROJECTS FINANCING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Michal Foral

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Tomáš Heralecký, Ph.D.

BRNO 2022

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav ekonomiky
Student: Michal Foral
Vedoucí práce: Ing. Tomáš Heralecký, Ph.D.
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:

Financování developerských projektů

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:

Hlavním cílem práce je ukázat možnosti financování developerského projektu. K hlavnímu cíli pak náleží vlastní návrh řešení na konkrétním příkladu z praxe. Vedlejším cílem práce je teoreticky vypracovat postup plánování projektu a rizika s ním spojená.

Základní literární prameny:

COLLIER Nathan, COLLIER Courtland a HALPERIN Don. The Process of Real Estate Development, Appraisal, and Finance. 4. vyd. John Wiley & Sons 2008. 544 s. ISBN 978-0-470- 03731-7.

FOTR Jiří., SOUČEK Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha: Grada publishing a.s. 2010. 416 s. ISBN 9788024774336.

REJNUŠ Oldřich. Finanční trhy. 1. vyd Praha: Grada publishing a.s. 2016. 384 s. ISBN 978-80-247-5871-8.

SMEJKAL Vladimír, RAIS Karel. Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 4. aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Grada publishing a.s. 2009. 488 s. ISBN 978-80-247-4644-9.

VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2., přepracované vyd. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

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

Tato bakalářská práce se zaměřuje na téma financování developerských projektů. Práce je rozdělena na tři části, teoretickou, analýzu současného stavu a praktickou.

První částí jsou teoretická východiska a základní pojmy potřebné k pochopení problematiky.

V druhé části je provedena analýza současného stavu na trhu nemovitostí a na trhu úvěrů. Následně jsou vypracovány analýzy ke konkrétnímu developerskému projektu.

Třetí částí je praktická část práce, ve které je poukázáno, jak může být developerský projekt financován a vytvořen vlastní návrh financování.

Abstract

This Bachelor thesis focuses on the topic of financing development projects. The work is divided into three parts, theoretical, analysis of the current status and practical.

The first part is the theoretical starting points and basic concepts needed to understand the issues.

In the second part, an analysis of the current state of the property market and the credit market are made. Afterwards there are analyses of a specific developer project.

The third part is the practical part of the work, which shows how a development project can be financed and its own financing proposal created.

Klíčová slova

Developer, developerský projekt, developerská činnost, nemovitost, financování, projektové financování.

Key words

Developer, development project, development activity, real estate, financing, project financing.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

FORAL, Michal. Financování developerských projektů [online]. Brno, 2022 [cit. 2022-05-09]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/139874>. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce Tomáš Heralecký.

Čestné prohlášení

Čestné prohlášení Prohlašuji, že předložená diplomová 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

.....

podpis autora

Obsah

Úvod	11
Cíle práce, metody a postupy zpracování	12
1 Teoretická východiska práce	13
1.1 Developerská činnost	13
1.2 Developerský projekt	13
1.3 Developer.....	14
1.4 Fáze projektu.....	14
1.4.1 Předinvestiční fáze	15
1.4.2 Investiční fáze	17
1.4.3 Provozní fáze	19
1.4.4 Ukončení provozu a likvidace	20
1.5 Účastníci na developerském projektu	20
1.5.1 Generální dodavatel	21
1.5.2 Projektant.....	22
1.5.3 Finanční instituce	22
1.5.4 Stavební úřad	23
1.6 Ekonomické ukazatele.....	24
1.6.1 LTV	24
1.6.2 DSCR	25
1.6.3 Equity	25
1.7 Rizika projektu.....	25
1.7.1 Co znamená riziko	26
1.7.2 Pojmy spojené s riziky	26
1.7.3 Identifikace rizik	27

1.7.4	Analýza rizik.....	27
1.7.5	Hodnocení rizik.....	28
1.7.6	Ošetření rizik	28
1.7.7	Obchodní rizika.....	29
1.7.8	Právní rizika.....	30
1.8	Ekonomické hodnocení projektu	31
1.8.1	Statické metody.....	31
1.8.2	Dynamické metody	32
1.9	Zdroje financování developerských projektů	33
1.9.1	Členění zdrojů financování.....	33
2	Analýza současného stavu	37
2.1	Současný stav na trhu s nemovitostmi	37
2.2	Současný stav úvěrového trhu	38
2.3	SLEPT analýza.....	39
2.3.1	Společenské faktory	40
2.3.2	Právní faktory	40
2.3.3	Ekonomické faktory.....	40
2.3.4	Politické faktory.....	41
2.3.5	Technologické faktory.....	41
2.4	Porterova analýza pěti konkurenčních sil.....	41
2.4.1	Stávající konkurenti	42
2.4.2	Potencionální konkurenti.....	42
2.4.3	Dodavatelé	42
2.4.4	Kupující	42
2.4.5	Substituty	42
2.5	SWOT analýza.....	43

2.5.1	Silné stránky	43
2.5.2	Slabé stránky.....	43
2.5.3	Příležitosti.....	44
2.5.4	Hrozby	44
3	Vlastní návrh řešení.....	45
3.1	Představení developerské společnosti	45
3.2	Představení developerského projektu.....	45
3.2.1	Komerční plochy a bytové jednotky	46
3.2.2	Lokalita.....	47
3.2.3	Harmonogram	48
3.3	Prodejní ceny bytových jednotek a komerčních prostorů	49
3.4	Varianty financování	51
3.4.1	Financování z vlastních zdrojů	51
3.5	Financování při použití externích zdrojů.....	51
3.5.1	Financování pomocí bankovních úvěrů	51
3.5.2	Financování pomocí nebankovního úvěru	52
3.6	Čistá současná hodnota projektu.....	52
3.6.1	Peněžní toky projektu.....	52
3.6.2	Výpočet čisté současné hodnoty	53
3.7	Požadavky na financování pomocí bankovních institucí	53
3.7.1	Úvěr od bankovní instituce Česká spořitelna, a.s.	54
3.7.2	Úvěr od bankovní instituce TRINITY BANK a.s.	55
3.7.3	Úvěr od bankovní instituce Komerční banka, a.s.	55
3.8	Požadavky na financování pomocí nebankovní instituce.....	55
3.8.1	Úvěr od nebankovní instituce Upvest s.r.o.....	56
3.8.2	Úvěr od nebankovní instituce RONDA INVEST a.s.....	56

3.9	Porovnání úvěrových možností	57
3.10	Vložení úvěru od Upvest s.r.o. do projektu.....	58
3.10.1	Daňový štít pro úroky.....	58
3.10.2	Rentabilita vlastního kapitálu	59
3.11	Zisk z developerského projektu	59
3.12	Analýza rizik.....	60
3.12.1	Nedodržení harmonogramu	60
3.12.2	Bankrot společnosti.....	60
3.12.3	Získání administrativních povolení.....	60
3.12.4	Riziko nedostatečného zájmu o jednotky	60
3.12.5	Překročení celkových nákladů.....	60
3.12.6	Lokalita projektu.....	61
	Závěr.....	62
	Seznam použitých zdrojů.....	63
	Seznam obrázků	67
	Seznam tabulek	68
	Seznam grafů.....	69

Úvod

Trh s nemovitostmi v České republice zažívá v posledních letech velký boom. I přes velký nárůst cen stavebních materiálů roste počet developerských projektů. Dochází k růstu nabídky bydlení ve velkých i malých městech. Staví se nové rezidenční čtvrti, kancelářské budovy nebo logistické parky.

Poptávka po bydlení prudce klesá z důvodu růstu cen nabízených nemovitostí spojené s koronavirovou pandemií. Na konci roku chvíli rostl počet poskytnutých hypoték zřejmě kvůli obavám zmenšené dostupnosti hypotečních úvěrů. Na začátku roku 2022 počet hypoték a s tím spojený celkový objem, klesají poměrně stálým tempem. Důvodem mohou být rostoucí úrokové sazby. Celkový objem hypoték se momentálně pohybuje okolo 26 miliard Kč.

Pro developerské projekty je velice důležité zvolit správnou možnost financování. Na trhu se v dnešní době vyskytuje mnoho způsobů financování a developer se tak musí rozhodnout pro tu nejlepší možnost. Špatná volba financování může projekt dovést k neúspěchu.

Tato práce se především zaměřuje na zpracování zdrojů financování developerských projektů a zpracování návrhu financování u reálného developerského projektu. Nedílnou součástí této práce je vysvětlení základních pojmů, fází projektu, rizika projektu atd.

Cíle práce, metody a postupy zpracování

V mé bakalářské práci se budu zabývat tématem financování developerských projektů. Hlavním cílem práce je navrhnout financování developerského projektu, kterým je výstavba polyfunkčního domu.

V teoretické části je dílčím cílem představit základní pojmy potřebné k pochopení problematiky. Dále se čtenář seznámí s fázemi projektu, s účastníky projektu, ekonomickými ukazateli, rizika spojenými s touto problematikou, zdroji financování a ekonomickým hodnocením projektu.

V analytické části je dílčím cílem zanalyzovat momentální situaci na trhu s nemovitostmi a na trhu s úvěry. Dalšími dílčími cíli v této části je vypracování analýzy SLEPT, Porterovy analýzy a SWOT analýzy.

V praktické části budu vycházet z reálných informací předložených developerem, jako jsou základní informace o projektu a očekávané výnosy z výstavby. Dále se budu zabývat variantami financování s cílem vybrat nejvýhodnější způsob financování pro projekt. V závěru praktické části provedu analýzu rizik.

1 Teoretická východiska práce

V této části práce je vypracována teorie potřebná k vysvětlení problematiky financování developerských projektů. Nejprve jsou vysvětleny základní pojmy a fáze projektu. Dále se zabývám ekonomickými ukazateli, riziky spojenými s touto problematikou a úlohou dalších účastníků projektu. V závěru pak budou navazovat nástroje pro ekonomické zhodnocení projektu a zdroje financování.

1.1 Developerská činnost

V České republice je mnoho společností, zabývajících se právě developerskou činností, ale pro tento výraz není v odborné literatuře mnoho zmínek. Společnosti, které nabízejí developerskou činnost, definují tento výraz různě.

I přes různé definice existuje mnoho aktivit spojených s developerskou činností. Na začátku projektu patří do těchto činností vytipování lokality a zhotovení marketingového průzkumu pro projekt. Dále se vykupují a scelují pozemky pro vybudování projektu, jedná se se správci sítí a komunikací a s orgány veřejné a státní správy. Vypracovávají se úvodní stavebně-technické a ekonomické studie. Řeší se financování projektu, stavební povolení a posuzují se ekologické vlivy stavby. Tvoří se projektová dokumentace pro územní řízení a projektová dokumentace pro stavební povolení, nákladové studie a rozpočty. Developer pak musí řídit stavbu a provádět kontrolu nad stavbou. Provádí se kontrola a řízení nákladů. Připravuje se a provádí se kolaudace. (1)

U developerských projektů je často možné, že developer je i dodavatelem stavby, tedy generálním dodavatelem. Toto spojení je flexibilnější a má výrazně menší administrativní a správní zátěž. (2)

1.2 Developerský projekt

„Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Klíčovým znakem developerské činnosti je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob.“ (3)

1.3 Developer

Developer je investor (fyzická nebo právnická osoba), který investuje do výstavby nemovitostí (obytné domy, kancelářské či průmyslové budovy) určených k jejich dalšímu prodeji nebo pronájmu. Developer obvykle koupí nemovitost, pak dohlíží na celý investiční proces od fáze projektování do ukončení stavby (resp. renovace) a její prodej nebo pronájem. (4)

Developer obvykle dodává základní kapitál potřebný k tomu, aby dostal projekt do bodu, kdy jsou všechny rozvojová práva zaručena. Počáteční kapitál, potřebný k tomuto bodu projektu, je několik procent z výsledné hodnoty projektu. Například u projektu za 25 milionů by měl mít developer připravenu minimálně 1/10 z této částky. Tyto prostředky jsou obvykle spláceny na začátku výstavby nebo na konci stavebního úvěru investorem, který na projekt poskytl vlastní kapitál. (5)

Kvalitní developer pokryje celou škálu potřebných služeb, od vyhledávání vhodného pozemku, přes zajištění stavebních a dalších povolení, po doporučení vhodného způsobu financování projektu. Kvalitním developerem nemusí nutně být velká stavební společnost. Developer je zejména zprostředkovatel a koordinátor služeb, a i velké stavební společnosti často využívají subdodávky od dalších společností působících v odvětví. (6)

Pro konečného zákazníka má využití služeb developera mnoho výhod. Pokud zákazník potřebuje byt či rodinný dům, stačí mu vyhledat pro něj vhodný plánovaný, probíhající nebo už dokončený projekt a sám si vybrat. O všechno potřebné už se pak stará developer a zákazník tak dostane už hotovou stavbu do užívání, aniž by musel např. plánovat a realizovat stavbu. V případě ekonomické stavby komerčních objektů a větších zakázek je situace trochu jiná. Stavební společnosti nabízejí pro takové případy developerské projekty se širokou nabídkou služeb, které zajistí realizaci celého projektu přesně tak, jak zákazník požaduje. (6)

Developerské společnosti se podílejí na tváři města. Mají totiž na starosti stavební projekty od samého začátku až do konce. Stavějí buď na podnět určitého zákazníka nebo za účelem pozdějšího zisku z prodeje nebo pronájmu. Právě developery jsou stavěny třeba nákupní centra, satelitní městečka s rodinnými domy nebo bytové rezidence.

1.4 Fáze projektu

Vlastní přípravu a realizaci projektů od identifikace určité základní myšlenky projektu až po ukončení jeho provozu a likvidaci lze chápat jako určitý sled čtyř fází:

- předinvestiční (předprojektová příprava),
- investiční (projektová příprava a realizace výstavby),
- provozní (operační),
- ukončení provozu a likvidace.

Každá z fází developerského projektu je velice důležitá k jeho úspěchu. Zvýšenou pozornost bychom měli věnovat **předinvestiční fázi**, jelikož v této fázi bude úspěch a neúspěch daného projektu záviset na informacích a poznatcích marketingové, technicko-technologické, finanční a ekonomické povahy získaných v rámci předprojektové analýzy. (7)

1.4.1 Předinvestiční fáze

V předinvestiční fázi je hlavní definovat účel a cíle projektu. V této fázi především sbíráme informace, analyzujeme a vyhodnocujeme je. Cílem této fáze je shromáždit informace a poznatky z hlediska marketingového, technického, ekonomického a finančního a tyto poznatky vyhodnotit. (8)

Výstupem této fáze je rozhodnutí, zda se projekt bude realizovat či nebude. U složitějších projektů se obvykle zpracovávají různé studie podnikatelských příležitostí, které posuzují a vyhodnocují podrobné propracování investičního záměru (9)

Tuto fázi dále můžeme rozdělit do 3 různých dílčích etap, které mají pomoci lepšímu analyzování. (7)

1.4.1.1 Identifikace podnikatelských příležitostí

Identifikace podnikatelských příležitostí může být pro mnohé investory signálem pro mobilizaci finančních zdrojů. Identifikace podnikatelských příležitostí zahrnuje poptávku po určitých produktech, službách, exportních možnostech, odhalení zdrojů významných surovin nebo objevení nových výrobků a jejich následné uvedení na trh. Tyto získané informace je potřeba řádně posoudit a podrobně vyhodnotit a následně propracovat do podoby investičního projektu. Výsledkem z těchto identifikací by měl být předběžný seznam příležitostí. (7)

1.4.1.2 Předběžná technicko-ekonomická studie

Předběžná technicko-ekonomická studie patří mezi nejnáročnější část předinvestiční fáze. Zpracování této studie je časově náročný úkol, který vyžaduje hodně nákladů.

Mezi cíle této studie je patří:

- vyšetření a posouzení všech možných variant projektu,
- zjištění povahy a náplně projektu,
- aspekty projektu a jeho doplňkové studie, mezi které patří marketingové průzkumy nebo laboratorní testy,
- základní myšlenka, na které je projekt založen,
- zdali je podnikatelská příležitost slibná a na základě informací rozhodnout o realizaci projektu,
- stav životního prostředí v předpokládané lokalitě. (7)

Struktura i náplň předběžné technicko-ekonomické studie i technicko-ekonomické studie projektu jsou analogické. Rozdíl spočívá především v tom, jak jsou informace detailní a v hloubce analýzy a prověřování variant projektu. Je potřebné upozornit na to, že relativně podrobné vyšetření existujících variant projektu by mělo proběhnout již v rámci předběžné technicko-ekonomické studie, neboť kdyby se provádělo až v rámci technicko-ekonomické studie, bylo by to příliš časově náročné a nákladné. (10)

1.4.1.3 Technicko-ekonomická studie projektu

Technicko-ekonomická studie by měla poskytnout veškeré podklady potřebné pro investiční rozhodnutí. Tato studie formuluje a technicky řeší základní požadavky projektu, jako jsou komerční, technické, finanční a ekonomické požadavky a požadavky týkající se životního prostředí. (10)

Součástí technicko-ekonomické studie jsou:

Stanovení investičních a provozních nákladů

Velikost investičních nákladů je jedna z nejvýznamnější veličin, která ovlivňuje ekonomickou efektivnost projektu.

Hodnocení a výběr variant

Výběr variant může proběhnout již v předběžné technicko-ekonomické studii, ale zde se provádí přesnější odhady výnosů a nákladů.

Zpracovatelský tým

Zpracovatelský tým zpracovává technicko-ekonomickou studii a měl by být složen z odborníků z různých profesí, aby byly odborně pokryty všechny významné oblasti projektu.

Náklady a časová náročnost technicko-ekonomických studií

Pro odhad nákladů na zpracování studií je čas, který se počítá v tzv. člověkoměsících (1 člověkoměsíc = 1 člověk za 1 měsíc). Odhady na časovou náročnost jsou 2-3 člověkoměsíce u studií podnikatelských příležitostí, 6-12 člověkoměsíců na předběžnou technicko-ekonomickou studii a technicko-ekonomická studie 12-15 člověkoměsíců. (10)

Závislost složek technicko-ekonomické studie

Technicko-ekonomická studie nemůže probíhat v přímém sledu určitých po sobě jdoucích fází, jejichž náplní je specifikace jednotlivých prvků projektu. Výchozím budou převážně informace marketingového charakteru, ale hodně fází probíhá současně při respektování vazeb a závislostí jednotlivých prvků projektu. (10)

1.4.2 Investiční fáze

Investiční fáze zpravidla zahrnuje velký počet činností, které jsou potřebné k vlastní realizaci projektu. Pro zahájení investiční fáze je základní vytvořit právní, finanční a organizační rámce. (7)

Investiční fázi lze rozdělit do 6 etap:

- zpracování zadání stavby,
- zpracování úvodní projektové dokumentace,
- zpracování realizační projektové dokumentace,
- realizace výstavby,
- příprava uvedení do provozu, uvedení do provozu a zkušební provoz,
- aktualizace dokumentace systému. (10)

1.4.2.1 Zadání stavby

Po fázi předinvestiční se pokračuje v projektu právě přípravou dokumentů zadání stavby. Dokumenty zadání stavby udávají důvody vzniku, souvislosti, cíle a rozsah projektu. Tento dokument uvádí všechny základní informace potřebné pro provedení návrhu a realizaci projektu. Může také specifikovat předběžně zvolená technologická řešení. Zadání stavby může sloužit také jako podklad pro výběr vhodného dodavatele pro

zpracování úvodní projektové dokumentace. Na základě zadání stavby dochází k rozhodnutí, jestli bude projekt pokračovat nebo se odloží. (7)

1.4.2.2 Úvodní projektová dokumentace

Zadání stavby je žádoucí položkou potřebnou pro vypracování projektové dokumentace. Projektová dokumentace dělí projekt na menší úrovně, které jsou vhodné pro zpřesnění odhadu nákladů. To je potřeba pro získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, a především ke konečnému schválení projektu. (7)

Úvodní projektovou dokumentací můžeme rozdělit na dvě složky:

- dokumentace pro územní rozhodnutí,
- dokumentace pro stavební povolení.

Na základě dokumentace pro územní rozhodnutí dochází k povolení pro umístění stavby. Investor je objednavatelem a předkládá žádost o vydání územního rozhodnutí. Jedná se o jednoduchou projektovou dokumentaci, ve které je řešeno např. rozvržení ploch nebo rozvržení inženýrských sítí. (9)

Dokumentace pro stavební povolení se předkládá k žádosti o vydání stavebního povolení. Tato dokumentace je podrobnější než dokumentace pro územní rozhodnutí. Dokumentace obsahuje zejména technické a materiálové řešení, rozvody inženýrských sítí, základní statické ověření konstrukce, souhrnnou zprávu a situaci stavby. Klient je hlavním udělovatelem požadavků na provedení stavby, protože stavba musí být navržena právě tak, aby byla proveditelná v souladu s jeho požadavky. Dále musí být proveditelná s podmínkami územního rozhodnutí, podle technických a bezpečnostních požadavků. (9)

Částí úvodní projektové dokumentace je vyhodnocení dopadu na životní prostředí. Náklady potřebné na zpracování této části dokumentace nejsou ve většině případů až tak významné. (7)

1.4.2.3 Realizační projektová dokumentace

V realizační projektové dokumentaci je účelem umožnit vypracovat všechny inženýrské výpočty, výkresy a dokumenty pro výstavbu, popř. realizaci projektu. Tato dokumentace musí hlavně odpovídat požadavkům dokumentací pro územní rozhodnutí a stavební povolení. (7)

1.4.2.4 Realizace výstavby

V této fázi se objednávají materiály potřebné pro montáž, avšak některé materiály, které mají delší dodací lhůtu, by se měly objednávat již ve fázi projektování. Samotná výstavba musí vycházet a probíhat podle realizační projektové dokumentace. (7)

1.4.2.5 Aktualizace dokumentace

V aktualizaci dokumentace dochází k úpravě technické dokumentace podle příslušných norem společnosti, které zohledňují skutečný stav změn při realizaci projektu. V této fázi se zajišťují všechny aspekty nového zařízení tak, aby se správně zpracovaly do dokumentace a do veškerých dotčených systémů. Přestože tato aktualizace dokumentace je velkou součástí přípravy projektu a jeho realizace, bývá často zanedbávána.

Aktualizace dokumentace zahrnuje:

- konečnou podobu všech nových dokumentů,
- aktualizaci a modifikaci existující dokumentace,
- modifikaci veškerých systému. (7)

1.4.3 Provozní fáze

Provozní fáze projektu má jako své hlavní cíle minimalizovat provozní náklady, optimalizovat činnosti a pracovní zatížení osob, identifikovat možnosti rozšíření projektu a identifikovat nedostatečnou efektivitu projektu. (11)

V této fázi dochází k aktualizování popisu projektu o průběžné výstupy či služby, které má projekt v této fázi poskytovat. Také dochází k aktualizaci rozpočtu projektu. Provádí se také analýza rizik. (11)

Provozní fázi lze rozdělit na dvě části podle časového hlediska, a to na krátkodobou a dlouhodobou.

1.4.3.1 Krátkodobý pohled

V krátkodobém pohledu se provádí kontrola prvotního uvedení do provozu. V prvotním uvedení do provozu můžou vznikat určité problémy, které vznikají z nezvládnutí technologického procesu, výrobních zařízení nebo z nedostatečné kvalifikace pracovníků. Většinou tyto problémy mohou vznikat již v realizační fázi projektu. (7)

1.4.3.2 Dlouhodobý pohled

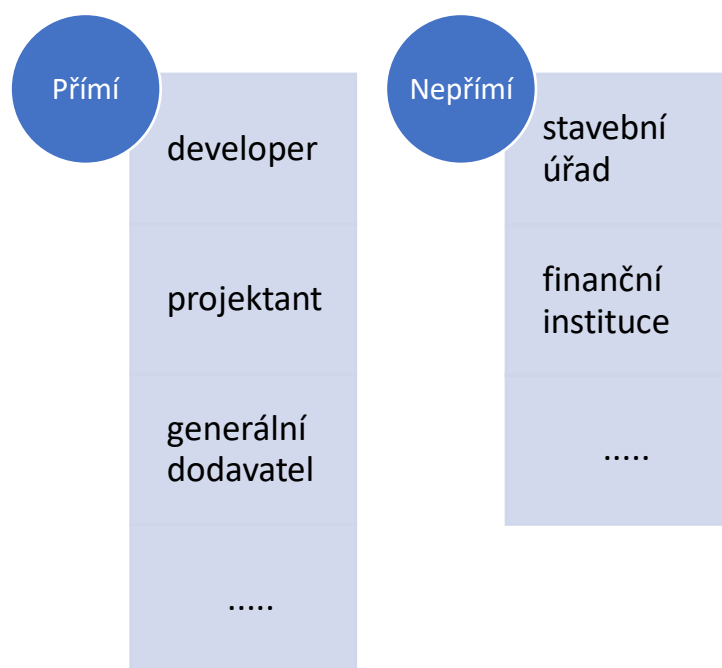
Dlouhodobý pohled se zejména zabývá celkovou strategií, pro kterou byl samotný projekt založen. Řeší se zde hlavně výnosy a náklady projektu. Výnosy a náklady mají

přímý vztah k informacím, ze kterých se vycházelo při vypracování technicko-ekonomické studie. Pokud by byly některé informace a základní předpoklady falešné, může dojít k tomu, že realizovaný projekt bude nákladnější a obtížnější, než měl původně být. (7)

1.4.4 Ukončení provozu a likvidace

Jde o poslední fázi samotného projektu. Ve fázi ukončení provozu a likvidace jsou ukázány příjmy z likvidovaného majetku a náklady spojené s jeho likvidací. Při hodnocení výhodnosti projektu musí být brány v potaz i náklady spojené s ukončením provozu. Rozdílem příjmů a nákladů z likvidace projektu se dostaneme k tzv. likvidační hodnotě projektu. Kladná likvidační hodnota projektu znamená zvýšení ukazatelů ekonomické efektivnosti projektu. Na druhé straně záporná likvidační hodnota projektu znamená zhoršení ukazatelů efektivnosti, např. čistá současná hodnota či vnitřní výnosové procento. V praxi je ukázáno, že odhady likvidační hodnoty projektu bývají často optimistické, protože většinou výdaje převyšují příjmy z likvidace. (10)

1.5 Účastníci na developerském projektu



Obrázek 1: Účastníci na developerském projektu

(Zdroj: vlastní zpracování)

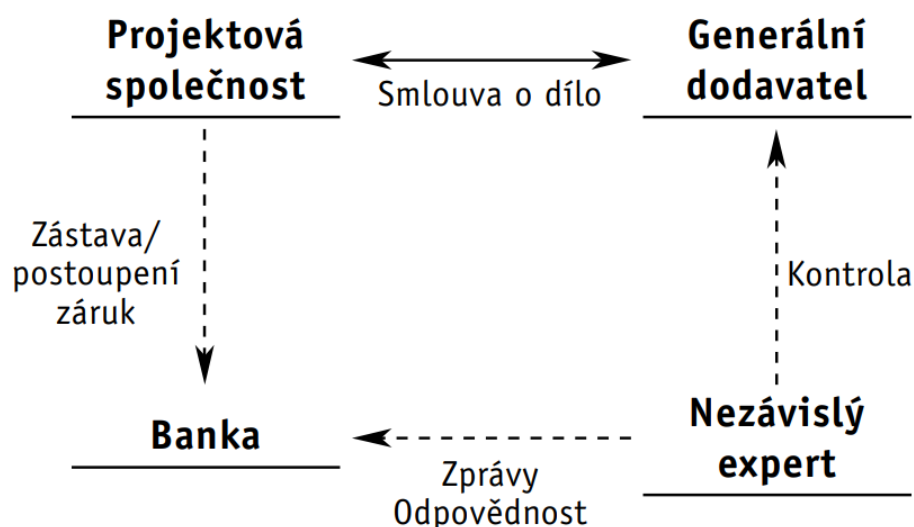
Příprava staveb, realizace staveb i uvedení nových staveb do provozu je příliš složitý proces na to, aby ho byl schopný zvládnout jediný subjekt zcela sám. Na obrázku je vyobrazena jen malá část těchto subjektů a v této části budu pracovat právě jen s výše

uvedenými. V realitě však existuje spousta dalších subjektů, které se mohou podílet na projektu.

Každý subjekt má v projektu svou roli a z této role vyplývá i poslání, které pro projekt daný subjekt má. Účastníci se při zpracovávání projektu řídí pravidly a vztahy mezi účastníky jsou upravovány řadou právních předpisů, jako je správní řád, občanský zákoník aj.

1.5.1 Generální dodavatel

Generální dodavatel provádí samotnou výstavbu projektu. Tuto výstavbu musí provádět už podle předem schváleného projektu (ověřeného ve stavební řízení), který mu předá investor. Generální dodavatel uzavírá smlouvu o dílo s investorem. A zároveň je kontrolován nezávislou 3. stranou, která komunikuje např. s bankou.



Obrázek 2: Vztah dodavatele s ostatními subjekty

(Zdroj: 13, s. 17)

Dále pak vede na stavbě stavební deník, který musí být přístupný hlavně investorovi projektu. (5)

Generální dodavatel dále provádí technickou přípravu celé výstavby, a to následovně:

- vyčlenění kvalifikovaného příprave a vedoucích pracovníků stavby,
- zpracuje časový plán výstavby,
- zřídí zařízení staveniště,
- sjedná odběrové smlouvy,
- objedná veškerý stavební materiál,

- zabezpečí dopravní prostředky, stroje, mechanizaci a pracovníky. (12)

Samotný generální dodavatel však nemusí všechny pracovníky, či stroje sám vlastnit, a proto si je zapůjčuje od specializovaných firem. To samé platí i u stavebního materiálu. Generální dodavatel tak musí oslovit specializované podniky (subdodavatele) a sjednává smlouvy o dodávkách na plánované termíny dle harmonogramu. Termíny z harmonogramu jsou uváděny ve smlouvách a stávají se z nich smluvní termíny a jejich nesplnění znamená pokutu sjednanou ve smlouvě. (12)

1.5.2 Projektant

„Je (má být) po odborně technické stránce nej kvalifikovanějším účastníkem výstavby. Má mít přehled o tendencích technického rozvoje u těch druhů staveb, na které se specializuje (mosty, komunikace, stavby pro průmysl, obchod, skladování), mít ověřené zkušenosti z různých realizovaných řešení ve světě, znát možnosti moderních stavebních technologií, novinky v používaných materiálech, mít kontakty na výzkumná pracoviště, zkušebny, přední výrobce materiálů, montážní firmy, stavební podniky.“ (12)

Projektant hlavně odpovídá za použití správného nosného konstrukčního systému, umístění stavby do krajiny, správnost výpočtů a správnost řešení provozních návazností na okolní výstavbu. V určitých podmínkách musí projektant dopracovat investiční záměr až do stupně projektu stavby, který může být posouzen ve veřejném projednání. Investorovi pomáhá veřejnoprávně projednat daný projekt, aby projekt dostal povolení od stavebního úřadu (12).

1.5.3 Finanční instituce

Finanční instituce jsou společnosti bankovního či nebankovního druhu, které půjčují své finanční prostředky k financování daného projektu. Své finance půjčují zejména developerovi, který je potřebuje na financování projektu, ale i budoucím zájemcům o vybudovaný projekt nebo dodavatelům podílejících se na projektu. Všechny subjekty využívají těchto společností hlavně v případě, když momentálně nedisponují dostatečným vlastním kapitálem. Výhodou pro developera využít finanční instituce může být tzv. finanční páka, což znamená, že vypůjčením kapitálu od těchto institucí zvyšuje výnosnost vlastních prostředků.

Finanční instituce můžeme rozdělit do několika sektorů:

- bankovníctví,
- nebankovní instituce poskytující investiční služby,

- pojišťovnictví,
- ostatní licencované subjekty. (14)

Finanční instituce si však dávají velký pozor komu, či pro jaký developerský projekt své finance půjčují. Do výhodné pozice se dostávají klienti, kteří si od vybrané instituce půjčují peníze již po několikáté nebo mají bezproblémově splacené úvěry. Pro finanční instituce je zajímavější půjčovat prostředky na projekty, které jsou něčím zajímavé, např. projekty navázané na turistický ruch nebo projekty „*v kvalitních lokalitách – nejlépe z industriálního anebo rezidenčního segmentu (včetně stále populárnějšího družstevního bydlení).*“ (15) Finanční instituce se nevstupují do projektů do té doby, dokud nebudou projektu plně svěřena všechna práva potřebná k výstavbě. (15)

1.5.4 Stavební úřad

Stavební úřady v České republice vykonávají svou činnost podle stavebního zákona. Do činností prováděných stavebním úřadem patří zejména vydávání stavebních povolení, územních souhlasů, územních rozhodnutí, rozhoduje o kolaudaci nebo o odstranění stavby. (16)

Stavební úřady se dělí na několik druhů podle působnosti a jejich pravomocí, a to na:

- „*obecné stavební úřady – krajské úřady, pověřené obecní úřady,*
- *speciální stavební úřady – Úřad pro civilní letectví, drážní správní úřady, silniční správní úřady,*
- *vojenské speciální úřady - Újezdni úřad vojenského újezdu Boletice, Újezdni úřad vojenského újezdu Brdy, Újezdni úřad vojenského újezdu Březina, Újezdni úřad vojenského újezdu Hradiště, Újezdni úřad vojenského újezdu Libavá*
- *jiné stavební úřady – Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti, Ministerstvo průmyslu a obchodu.*“ (17)

Tabulka 1: Přehled pravomoci územního rozhodování a povolování staveb u jednotlivých druhů stavebních úřadů

Zdroj: (17)

	Územní rozhodování	Povolování staveb
Obecný stavební úřad	ANO u všech druhů staveb	ANO u obecných staveb
Speciální stavební úřad	NE	ANO u speciálních staveb
Vojenský stavební úřad	ANO pouze na území voj. újezdu	ANO pouze na území voj. újezdu
Jiný stavební úřad	NE	ANO u jiných staveb

1.6 Ekonomické ukazatele

V této části uvedu několik ekonomických ukazatelů spojených s problematikou financování developerských projektů.

1.6.1 LTV

Zkratka LTV znamená Loan To Value, v překladu půjčka proti hodnotě. Doslovný překlad nám však nic neřekne, a proto se používá následující definice, což je poměr mezi výší půjčky a odhadem tržní ceny nemovitosti. S tímto ukazatelem se hlavně potkáme ve fázi investiční.

Počítá se tedy následovně:

$$\text{LTV} = \text{výška půjčky} / \text{odhad tržní ceny nemovitosti} \times 100 \%$$

Výsledná hodnota LTV je uvedena v procentech. LTV 65 % tedy znamená, že 65 % je výše půjčky a 35 % jsou vlastní prostředky. Podle hodnoty LTV se dostaneme i k úrokové míře, kterou obdržíme u různých půjček. Nejvýhodnější úrok získáme zpravidla u LTV do 80 %. V dnešní době je v České republice povoleno mít u hypoték nejvyšší hodnotu LTV 90 %. „Na tuto možnost si však sáhnou pouze vysoce bonitní žadatelé a jedná se zejména o situaci, kdy jako klient kupujete nestandardní typ nemovitosti, jejíž zástavní hodnota byla smluvním znalcem banky určena níže, než je pořizovací cena této nemovitosti).“ (18)

U žadatelů, kteří nesplatí hodnotu LTV si banky ve smlouvách vyhrazují právo požadovat předčasné splacení úvěru. (3)

1.6.2 DSCR

DSCR neboli Debt Service Coverage Ratio znamená ve volném překladu ukazatel krytí dluhové služby. Tento ukazatel tedy vyjadřuje poměr příjmů příjemce půjčky v průběhu splácení této půjčky.

Vzorec DSCR:

$$\text{DSCR} = \text{příjmy v době půjčky} / \text{celková půjčka} \times 100\%$$

Hodnotu DSCR můžeme uvádět v %, ale ve většině případů se uvádí jako desetinné číslo. Obvyklá hodnota DSCR se pohybuje okolo 1,2. DSCR bývá zpravidla sledován ročně a podkladem výpočtu jsou účetní výkazy, které byly ověřeny auditorem. (3)

1.6.3 Equity

Equity neboli vlastní kapitál jsou finanční prostředky, které nepochází z půjčky jakéhokoli druhu. V rozvaze na tuto hodnotu dojdeme odečtením cizího kapitálu od celkových aktiv.

Do vlastního kapitálu můžeme zahrnout několik položek, a to:

- základní kapitál,
- kapitálové fondy,
- výsledek hospodaření minulých let,
- výsledek hospodaření běžného účetního období,
- fondy ze zisku.

Developer obvykle poskytuje vlastní kapitál potřebný k tomu, aby se začal stavět projekt. Developer však často nemusí mít dostatek vlastního kapitálu, a proto musí kontaktovat investory. Investoři mohou vstoupit do SPV (společnosti založené za účelem provedení konkrétního projektu) jako společníci nebo poskytnou podřízený dluh. (3)

1.7 Rizika projektu

Developerský projekt se během všech fází své životnosti dostane do spousty situací a interakcí, kde může vzniknout mnoho rizik. Riziko může, ale i nemusí nastat a na některá rizika se musíme při projektu připravit. (19)

1.7.1 Co znamená riziko

Riziko může mít mnoho významů. Výraz riziko se objevuje již v 17. století, kdy se objevil v souvislosti s lodní plavbou. V tomto spojení riziko znamenalo vystavit se nepříznivým okolnostem. (19)

V dnešní době však neexistuje žádná přesná definice. Z mnoha definic mi přijde nejpřesnější k danému tématu vyložit pojem riziko jako situaci, která, pokud nastane, tak se dosažení cíle stane obtížnějším nebo nákladnějším. (19)

Riziko jako takové vzniká při působení hrozby na aktiva. Některé hrozby však nemusí být vázány s žádným aktivem a nemusíme je tak brát v úvahu. Úroveň rizika je složena z hodnoty aktiva, jeho zranitelnosti a úrovně hrozby. (19)

1.7.2 Pojmy spojené s riziky

S riziky se pojí hned několik pojmů. Některé tyto pojmy jsou vázány přímo na riziko, a to jak na jeho odhad, tak na jeho řešení. Další řeší dopady rizika na projekt a také jejich řešení. (19)

1.7.2.1 Hrozba

Pojem hrozba můžeme chápat jako události nebo osoby, které mohou mít nepříznivý vliv nebo způsobit škodu. Hrozeb může v projektu být hned několik, a to jak vyvolané něčí vinou nebo vinou externích živlů. Hrozby vyvolané něčí vinou může být například požár na výstavbě. Do externích živlů bych zahrnul např. přírodní katastrofy. Hrozba, která způsobí škodu na určitém aktivu, se nazývá dopad hrozby. Tento dopad je vypočítán jako absolutní hodnota ztrát, s kterými jsou spojeny náklady na jejich obnovu. (19)

1.7.2.2 Zranitelnost

„Zranitelnost je nedostatek, slabina nebo stav analyzovaného aktiva, který může hrozba využít pro uplatnění svého nežádoucího vlivu.“ (19, s. 95)

Ke zranitelnosti dochází tam, kde se hrozba setkává s aktivem. K hodnocení zranitelnosti se používají dva faktory, a to citlivost, která znamená, jak je velká šance na poškození aktiva hrozbou, a kritičnost, což znamená, jak je aktivum přínosné pro daný subjekt. (19)

1.7.2.3 Protiopatření

Protiopatření neboli ošetření rizika, znamená proces nebo postup, který je vytvořen pro zmírnění působení hrozby, snížení úrovně zranitelnosti anebo dopadu hrozby. (19)

1.7.3 Identifikace rizik

Riziko v projektu musíme prvně nějak najít či identifikovat. Rizika, která dokážou nějak ohrozit projekt, pak zaznamenáváme a popisujeme. I přes všechny snahy však nemůžeme identifikovat úplně všechna rizika, a proto se snažíme identifikovat hlavně ta, která by projekt dostávala do největšího nebezpečí. Některá rizika mohou být identifikována už z předešlých zkušeností subjektů, účastníků se na projektu, a kontrolují se tak hlavně rizika, která by mohla ohrozit stávající projekt. (20)

„Správný popis rizika projektu je ve formátu hrozba – scénář – popis dopadu, přičemž scénář může být složen i z vícero příčin a následků za sebou.“ (20)

1.7.4 Analýza rizik

Pro rizika, která jsou vložena do určitého seznamu, musíme určit pravděpodobnost daného scénáře a zároveň určit velikost nebezpečí pro náš projekt.

Pro analýzu rizik používáme nástroj matice pravděpodobnosti a dopadu. Z této matice zjistíme hodnotu rizika. (20)

4 Vysoká pravděpodobnost				
3 Spíše vyšší pravděpodobnost				
2 Spíše nižší pravděpodobnost				
1 Nízká pravděpodobnost				
	1 Malý dopad	2 Spíše menší dopad	3 Spíše větší dopad	4 Velký dopad

Obrázek 3: Matice pravděpodobnosti a dopadu

Zdroj: (20)

Zjištěná hodnota rizika z této matice není příliš přesná, naopak postup této metody je rychlý a rizika jsou rozdělena dostatečně podle závažnosti. Následně může být provedena tzv. kvalitativní analýza rizik, která bývá o dost přesnější, protože pravděpodobnost a dopad vyčíslujeme v penězích. (20)

1.7.5 Hodnocení rizik

Hodnocením rizika rozhodujeme o tom, které riziko musíme ošetřit a které riziko naopak můžeme zanedbat. V praxi se vychází z Paretova pravidla 80/20. 20 % největších rizik pro náš projekt musí být ošetřeno výrazným způsobem, např. využitím velkého množství prostředků. Zbytek prostředků si necháváme jako rezervu. (20)

1.7.6 Ošetření rizik

Pro rizika, která jsme se rozhodli nějakým způsobem řešit, musíme vymyslet opatření a přiřadit k nim odpovědnou osobu, která za dané riziko bude zodpovídat. Ošetřením rizika chceme dosáhnout toho, že projekt bude mít velkou pravděpodobnost na svou realizaci (20).

1.7.6.1 Eliminace rizik

Eliminace rizika je jeden ze způsobů ošetření rizika. Eliminace znamená, že se riziku úplně vyhneme nebo ho úplně vyloučíme. Tento způsob znamená, že najdeme nějaké jiné řešení v dané situaci, které neobsahuje dané riziko. Zvolené jiné řešení může obsahovat další rizika, která ovšem ve většině případů bývají nižší než v původním scénáři a mohou být také méně nákladná. (21)

1.7.6.2 Přenesení rizik

Přenesení rizika je další ze způsobů ošetření rizika. Riziko přenášíme či přesměrováváme na jinou firmu či pojišťovnu. Tento způsob nějak nemění podstatu daného rizika, nýbrž ho přeneseme na třetí stranu. I přes to, že přeneseme riziko na někoho dalšího, můžeme ze vzniklého rizika mít problémy i my. Příkladem může být, že převedeme riziko na pojišťovnu pojištěním budovy s materiálem. Jestliže nějaká katastrofa způsobí škody budově a na materiálu, tak to pro nás znamená, že budeme muset stejně zničený materiál pořídit znovu (22).

Způsoby přenesení rizika jsou následující:

- pojištění – řešíme pouze finanční stránku,
- outsourcing – převedení rizikové práce na jiný subjekt,
- použití finančních instrumentů. (22)

Tento způsob ošetření rizika užíváme hlavně tehdy, pokud je to pro projekt finančně výhodnější.

1.7.6.3 Zmírnění rizik

Zmírněním rizika se rozumí provést opatření, která vedou ke snížení pravděpodobnosti či dopadu rizika na přijatelnou úroveň. Tuto přijatelnou úroveň nazýváme zbytkové riziko. Zmírnění rizika je nejčastější způsob ošetření rizika a využíváme ho tehdy, pokud je to vzhledem k velikosti rizika finančně výhodné. (20)

1.7.7 Obchodní rizika

Obchodním rizikem se rozumí to, zda samotný developer dokáže projekt uplatnit na trhu, tzn., jestli dokáže prodat či pronajmout vystavěné bytové jednotky. Problém může vznikat při sladění zájmu zákazníka s umístěním samotné stavby. (13)

U výstavby obchodních center může vzniknout ještě větší riziko, protože návratnost prostředků vložených do projektu bývá rozložena do delšího časového úseku a samotný úspěch projektu je hodně závislý na tom, zda se nám podaří udržet v pronájmu vystavěné jednotky. Pronájem jednotek v obchodním centru je především spjat s jeho lokalitou a návštěvností. Pokud se nám nepodaří získat důležité nájemníky komerčních prostorů, tak se samozřejmě nebudou chtít přidat i další nájemníci. (13)

„Z pohledu developera, resp. juniorních investorů, je zcela zásadní nastavit projekt tak, aby se pokud možno prodal/pronajal celý, protože větší část příjmu (např. příjem z prodeje/pronájmu prvních 80% jednotek) se musí použít na úhradu nákladů, resp. splacení úvěru bance a pouze zbývající část příjmu představuje zisk, tj. částku rozdělitelnou mezi akcionáře (ostatní investory) projektové společnosti.“ (13)

Velkým rizikem může být faktor času, protože moc dlouhé trvání realizace projektu může být spojeno s pohybem cen v čase. To se pak promítne v nákladech na projekt, např. u možností financování, kdy porostou úroky, zvýšit se může i cena práce na stavbě. Samozřejmě se to promítne i na cenách výstupu projektu, tzn. cena nájmu či cena samotného bytu. (13)

U realitních projektů může být obrovským rizikem úpadek generálního dodavatele nebo jakéhokoliv z menších dodavatelů projektu. Toto může zapříčinit prodloužení výstavby projektu a dokonce i nedokončení výstavby projektu. Po zrealizování projektu mohou také vznikat reklamace závad, které jsou potřeba opravit, a pokud právě dodavatel

již není schopný tyto reklamace vyřizovat, může dojít ke zhoršení pověsti samotného developera a výnosnosti projektu. (13)

1.7.8 Právní rizika

Právním rizikem se rozumí riziko spojené s regulačním rámcem, kterému podléhá samotná společnost. Tzn., že může vzniknout možná ztráta v důsledku nedodržení nebo úpravy zákonů. (23)

Právní rizika můžeme rozdělit následovně:

- transakční rizika,
- vlastnictví nemovitosti,
- regulatorní rizika,
- korporátní rizika. (13)

1.7.8.1 Transakční rizika

Při jakékoli koupi musí developer postupovat obezřetně a bezpečně. Musí si dávat pozor na to, aby nájemci řádně zaplatili dohodnutou cenu nemovitosti. Veškeré platby, které probíhají před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou rizikové. (13)

1.7.8.2 Vlastnictví nemovitosti

Problémem z právního hlediska může být zpochybnění vlastnického práva nemovitosti. Problémem můžou být i nemovitosti, které mají být zbourány a jsou vlastněny 3. osobou. Tato osoba může bránit ve zbourání těchto budov a může tak dojít ke zpomalení celého projektu. (13)

„Vlastnické právo projektové společnosti může být zpochybněno z mnoha důvodů, mezi nejčastější však budou patřit zásadní formální chyby při nabývání nemovitostí, resp. předchozích převodech, restituční spory, popřípadě vadná privatizace.“ (13)

Při financování projektu je samotné vlastnictví nemovitosti nejdůležitějším zajišťovacím prostředkem, proto samotné banky musí pečlivě prověřovat vlastnické právo na každou nemovitost. Problém pro banku vzniká ve chvíli, kdy developer zřizuje zástavní právo na nemovitost, kterou ve skutečnosti nevlastní a nemůže toto zástavní právo realizovat pro uspokojení pohledávek. (13)

1.8 Ekonomické hodnocení projektu

Ekonomické hodnocení projektu se provádí za účelem zjistit, jak je projekt ekonomicky efektivní a vybrat vhodnou variantu řešení projektu. Toto hodnocení se provádí v předinvestiční fázi projektu. (24)

Pro výpočty se používají dvě skupiny metod:

- statické,
- dynamické.

1.8.1 Statické metody

Statickými metodami se rozumí takové metody, které neberou v potaz faktor rizika a čas berou v úvahu v omezené míře. Tyto metody se používají jen tehdy, když faktor času a rizika nemají podstatný vliv. (25)

1.8.1.1 Doba návratnosti

Dobou návratnosti se rozumí, za jaký čas se nám daná investice vrátí. Doba návratnosti je velice prostá na výpočet a dokáže se tak rychle zjistit výsledek, ten ale kvůli jednoduchosti vzorce nemusí být tak přesný. (26)

Dobu návratnosti můžeme vypočítat následujícím vzorcem:

$$DN = \frac{IN}{CF}$$

IN – náklady na investici

CF – roční peněžní tok

1.8.1.2 Návratnost investice (ROI)

Návratnost investice nám vyjadřuje poměr čistého zisku z projektu k penězům, které jsme do projektu investovali. Tuto metodu používáme tehdy, když lze u projektu spočítat celkové zisky i celkové investice. (27)

Návratnost investice můžeme vypočítat následujícím vzorcem:

$$ROI = \frac{Z}{IN} * 100$$

Z – čisté celkové zisky

IN – celková investice do projektu

1.8.1.3 Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

Rentabilita vlastního kapitálu nám udává výnosnost vlastního kapitálu vloženého do projektu. Tento ukazatel tuto výnosnost měří z účetní hodnoty kapitálu, nikoliv z hodnoty tržní. Jelikož zde není brán v potaz faktor času, může být výsledek nepřesný. (28)

Rentabilitu vlastního kapitálu můžeme vypočítat následující vzorcem:

$$ROE = \frac{Z}{VK} * 100$$

Z – čisté celkové zisky

VK – vlastní kapitál

1.8.2 Dynamické metody

Dynamické metody se používají naopak tehdy, když rizika a faktor času hrají významnou roli pro výpočet. (25)

1.8.2.1 Čistá současná hodnota

„Tento ukazatel počítá jen s budoucími finančními toky (cash flow) a informuje, kolik finančních prostředků daná investice (projekt) ve zvolené době životnosti přinese. Jakákoli záporná hodnota ČSH znamená, že je zamýšlený projekt ztrátový. ČSH se nehodí k hodnocení dlouhodobějších strategických projektů (investic).“ (29)

Čistou současnou hodnotu můžeme vypočítat následujícím vzorcem:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_n}{(1 + r_d)^n} - IN$$

NPV – net present value (Čistá současná hodnota)

n – doba životnosti investice

t – období od 1 po n

CF_n – cash flow v době n

r_d – diskontní úroková sazba pro určité období

IN – celková investice do projektu (30)

Jako peněžní toky (CF) se do vzorečku dosazují hlavně – provozní zisky, splatná daň, ▲ pracovního kapitálu, investiční platy/příjmy a synergické efekty. (31)

„Velikost čisté současné hodnoty finanční investice závisí nejen na budoucích příjmech plynoucích z předmětného finančního investičního instrumentu, ale i na jeho pořizovací ceně.“ (30, s. 155)

Pokud porovnáváme více projektů mezi sebou pomocí metody čisté současné hodnoty za účelem vybrání nejvýhodnější možnosti, vybereme tu, u které vychází hodnota NPV nejvyšší.

1.8.2.2 Vnitřní výnosové procento (VVP)

Metoda vnitřního výnosového procenta znamená hledání míry výnosu, při které se současná hodnota investice rovná investičním nákladům vynaložených na investici. (30)

Vnitřní výnosové procento můžeme vypočítat následujícím vzorcem:

$$VVP = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} = IN$$

IRR – internal rate of return (vnitřní míra výnosu)

CF_n – cash flow v době n

n – doba životnosti investice

IN – celková investice do projektu (30)

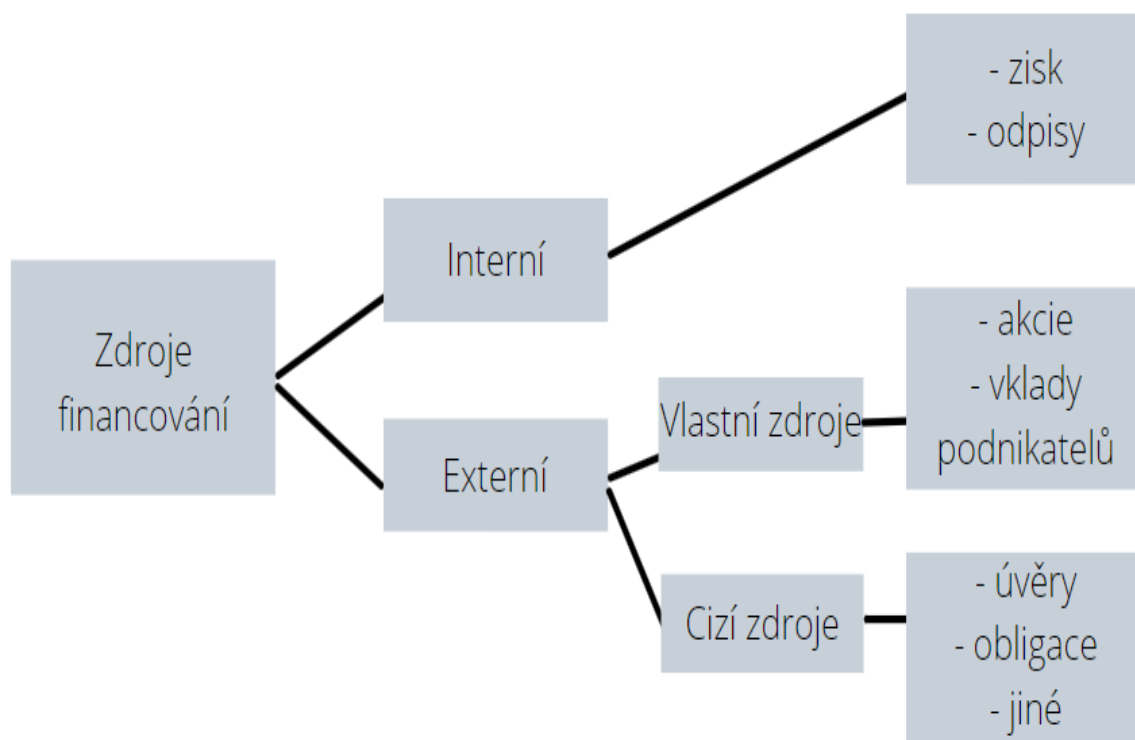
Investice, u které úrok z VVP je vyšší než požadovaná minimální výnosnost z investice, se pokládá za výhodnou.

1.9 Zdroje financování developerských projektů

Pokud chce podnik investovat, musí prvně být opatřen kapitálem, a to v dostatečném objemu. Financování do developerského projektu musí být složeno z různých finančních zdrojů v optimálním složení. Pro zajištění zdrojů financování se zpracovává dokumentace. Podle dokumentace se do projektu dostávají např. banky nebo vlastníci. (7)

1.9.1 Členění zdrojů financování

Zdroje financování můžeme rozdělit do několika skupin podle různých hledisek. Nejčastějším hlediskem je rozdělení podle místa získání těchto zdrojů, a to na interní a externí.



Obrázek 4: Rozdělení zdrojů financování

Zdroj: (vlastní zpracování, podle 32)

1.9.1.1 Interní zdroje financování

Interní zdroje financování se používají hlavně u projektů firmy, která je už dlouho existující. Hlavním interním zdrojem jsou totiž zisky po zdanění, což je výsledek podnikatelské činnosti firmy za předešlé období. (33)

Dalšími interními zdroji jsou:

- základní kapitál,
- navýšení základního kapitálu,
- odpisy,
- nerozdělený zisk z minulých období. (7)

1.9.1.2 Externí zdroje financování

V této části se budu zabývat pouze cizími zdroji externího financování.

Za externí zdroje, nebo také cizí zdroje, můžeme považovat všechny zdroje, které nepochází z interních zdrojů. Jsou to tedy prostředky, které si podnik půjčí a musí je někdy v budoucnu vrátit i s úrokem. (33)

Bankovní úvěry

Nejčastějším způsobem získávání prostředků pro projekty jsou úvěry od bank. Samotné banky často mají možnosti dlouhodobého financování, které mají nazvané jako projektové financování. Toto projektové financování půjčují investorovi jen s cílem financovat projekt. (7)

Každou žádost o bankovní úvěr žadatelem musí banka ověřit a udělat analýzu bonity. Po výsledku analýzy pak je pouze na bance, jestli žadateli vyhoví nebo nevyhoví. U bankovních úvěrů si žadatelé musí dát pozor na to, že ne každý žadatel má stejně velkou šanci úvěr získat. Tato šance je závislá na mnoha faktorech. (7)

Bankovní úvěry se v rozvaze rozčlení na následující:

- rezervy,
- dlouhodobé závazky,
- krátkodobé závazky,
- ostatní pasiva.

Obligace

Jedná se o další externí zdroj financování. Obligace jsou charakteristické tím, že se jedná o dlouhodobé dluhopisy a všeobecně mají délku splatnosti delší než jeden rok. S obligacemi je úzce spojen požadavek investorů na jejich veřejnou obchodovatelnost. (30)

U obligací má věřitel nárok na úrok, který se ve spojení s obligacemi nazývá kupon. Kuponem se rozumí vyplácení v předem stanovených termínech nominální ceny obligace. Jelikož jsou obligace cenným papírem, jsou obchodovatelné na kapitálovém trhu. (7)

Firemní financování

Jedná se o jednu z nejčastějších forem financování projektů.

„Podnik obvykle může získat úvěr ve dvou podobách:

- *Bankovní (finanční úvěr), poskytovaný komerčními bankami a též pojišťovacími společnostmi nebo penzijními fondy. Investiční projekty jsou obvykle financovány prostřednictvím střednědobých (se splatností jeden rok až pět let) nebo dlouhodobých úvěrů (se splatností čtyři a více let).*
- *Dodavatelský úvěr, poskytovaný dodavateli dlouhodobého majetku (zpravidla strojů a zařízení) odběratelům.“ (7, s. 51)*

Poskytnuté investiční úvěry jsou umořovány splátkami v celé době jeho trvání i včetně plateb úroků. U tohoto typu úvěru pak můžeme část (úroky) zahrnout do investičních výdajů.

Dodávaný majetek u dodavatelského úvěru je odběratelem splácen po určitou sjednanou dobu, a to postupně nebo jednorázově i včetně úroků. Úroky u dodavatelského úvěru nejsou vyjadřovány v procentech ceny dodávky, ale jsou zakomponovány do jednotlivých splátek. Tyto úroky pak můžeme vypočítat jako rozdíl mezi okamžitým a postupným splácením úvěru. (7)

Projektové financování

Pro projektové financování je typické oddělení financování projektu od podnikatelských aktivit investorské společnosti. Poskytnutí tohoto druhu úvěru je přímo návazné na peněžní toky ve fázi výstavby, i v následném provozování projektu. Charakteristikou projektového financování je to, že bývá poskytnuto na delší dobu pro rozsáhlejší projekty. (7)

BOOT financování

Je jedna ze zvláštních forem financování developerského projektu. Toto financování umožňuje sdílet riziko projektu, kdy privátní sektor, který se zabývá podnikáním v oboru projektu, získává právo na financování, projektování a realizaci výstavby. Dočasně může provozovat projekt i pro veřejný sektor, ale později se projekt převede zpět na developera.

Z realizací pomocí BOOT se musí zvážit několik aspektů:

- náklady projektu,
- předpokládaný podíl na rozhodování privátního investora,
- schopnosti, kompetence a reference privátního investora. (7)

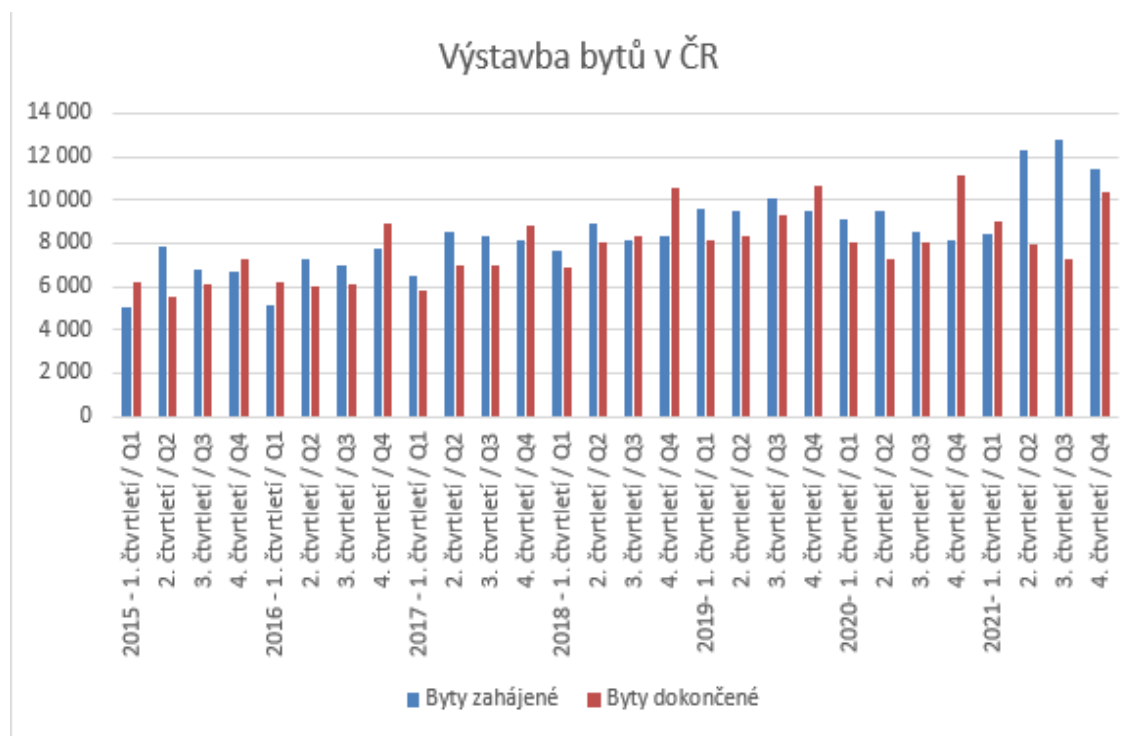
2 Analýza současného stavu

V druhé části bakalářské práce se zaměřím na analýzu současného stavu na trhu s nemovitostmi. Dále se podíváme na vývoj trhu s úvěry. Na závěr analytické části provedu SWOT a SLEPT analýzu.

2.1 Současný stav na trhu s nemovitostmi

Jelikož projekt vzniká jako nemovitost, je důležité provést analýzu trhu s nemovitostmi. Pro developerské projekty a jejich ceny jsou velice důležité ceny nemovitostí, ale také výše úrokové míry.

Od roku 2015 je možnost sledovat v oblasti bydlení rapidní nárůst cen nemovitostí. Zvyšování cen nemovitostí dohání podobným tempem i ceny energií, které se za poslední roky rapidně zvyšují. Zvýšené ceny energií značně ovlivňují ceny nájmu bytů a také samotné prodejní ceny bytů.



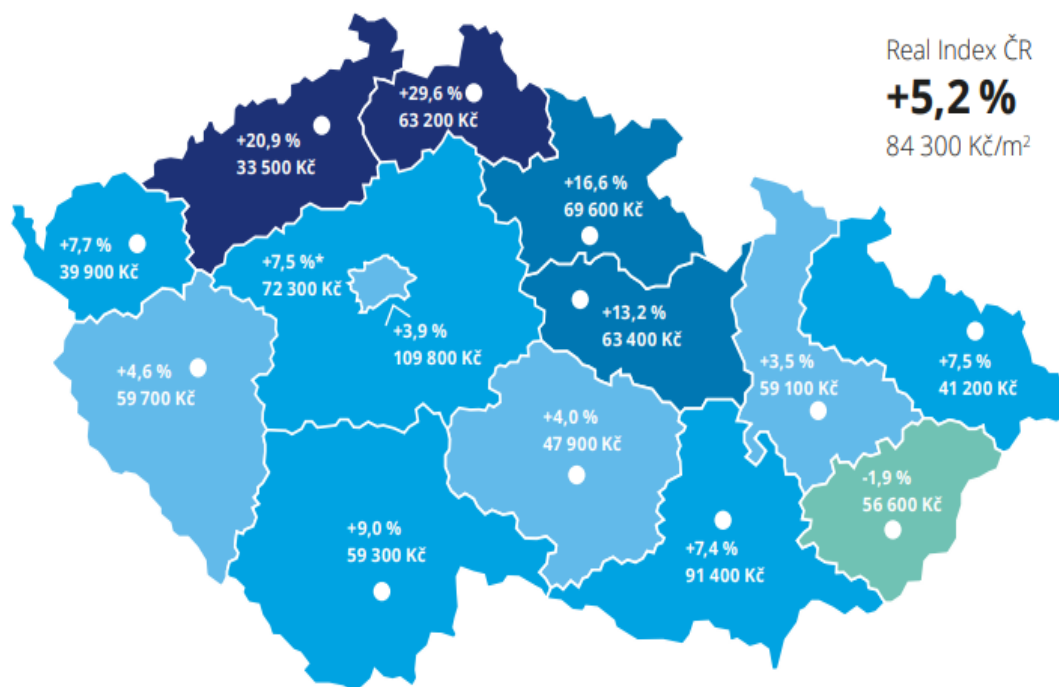
Graf 1: Počet ukončených a zahájených výstavby bytů v ČR

Zdroj: (vlastní zpracování, podle 34)

I přes rostoucí ceny nemovitostí můžeme vidět, že od roku 2015 postupně roste i počet zahájených výstavby. Pokles tohoto trendu začíná ve 3. čtvrtletí roku 2019, v době kdy již několik měsíců trvala koronavirová pandemie, začaly růst ceny stavebních materiálů a docházelo i k jejich nedostatku. Naštěstí pro stavby, které byly ve 3. čtvrtletí roku 2019 už

rozpracované, byly dokončeny ve správný čas. K propadu dokončených staveb došlo až v roce 2020, kdy se trend růstu cen materiálu a zároveň i práce na stavbách nezastavil.

Průměrná cena bytů z developerských projektů činila ve 3. čtvrtletí roku 94 300 Kč za m². Celková částka prodeje v tomto období činila 16,4 miliard Kč při prodeji 2 744 bytových jednotek. (35)



Obrázek 5: Průměrné ceny za m² v krajských městech ČR

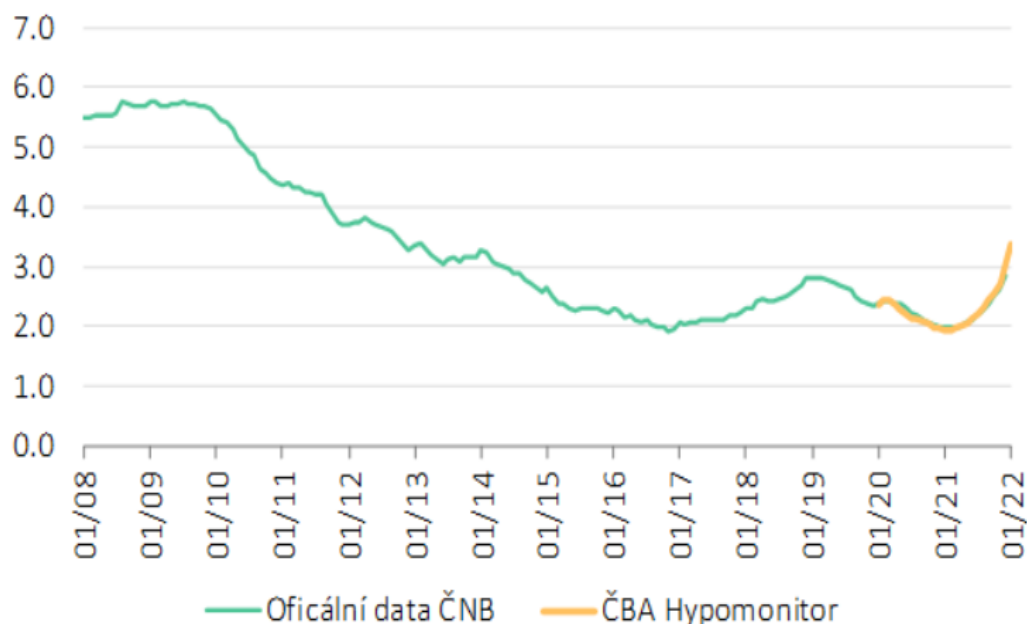
Zdroj: (35)

Jak je z obrázku patrné, ve 3. čtvrtletí roku 2021 se v České republice průměrná cena všech bytových jednotek vyšplhala na částku 84 300 Kč za m². K jedinému zlepšení došlo ve Zlínském kraji, a to o 1,9 %. V Jihomoravském kraji, kde bude probíhat výstavba developerského projektu, o kterém se budu zmiňovat ve 3. části této práce, došlo v tomto období ke zvýšení ceny za m² o 7,4 %. V roce 2021 rostly ceny za m² poměrně stálým tempem, které se pohybovalo okolo 5-6 %, a i přes to dochází ke zvětšení počtu zahájených výstaveb nových bytů. (35)

2.2 Současný stav úvěrového trhu

Navzdory růstu úrokových sazeb v roce 2021 v listopadu došlo ke zvětšení objemu poskytnutých hypoték. Tento zájem mohly vyvolat obavy domácností ze zmenšené dostupnosti hypotečních úvěrů kvůli růstu úrokových sazeb.

Naopak v roce 2022 dochází ke značným poklesům poskytnutých hypoték kvůli rostoucí úrovni úrokových sazeb. „Objem nově poskytnutých hypoték v lednu 2022 klesl ze 34,2 miliardy na 26,3 miliardy korun, u refinancovaných úvěrů z deseti na 6,3 miliardy korun. Počet nově poskytnutých hypoték klesl meziměsíčně z 9900 na 7700.“ (36)



Obrázek 6: Průměrná hypoteční sazba od roku 2008

Zdroj: (37)

Rostoucí tendence úrokové míry však neskončila lednem a k poklesu hypotečních úvěrů dochází i v únoru 2022. Meziměsíčně dochází k poklesu celkového objemu poskytnutých hypoték o zhruba 1,5 miliardy Kč na 25,1 miliard Kč. (38)

2.3 SLEPT analýza

SLEPT analýza se používá k hodnocení budoucí situace vnějšího prostředí. Analýza SLEPT se skládá z 5 faktorů a to:

- „Social – společenské faktory
- Legal – právní faktory
- Economic – ekonomické faktory
- Political – politické faktory
- Technological – technologické faktory“ (39)

2.3.1 Společenské faktory

Společenským faktorem v Jihomoravském kraji, kde se projekt uskutečňuje, může být věková struktura. V tomto kraji se rok od roku zvyšuje průměrný věk obyvatel a naposled byl českým statistickým úřadem uveden průměrný věk 42,6 roku. (40) Oproti sousednímu Zlínskému kraji, kde je průměrný věk 43,3 roku je Jihomoravský kraj v podobné situaci, takže projekt by měl v tomhle ohledu podobný úspěch v obou krajích, co se týče věku. (41)

V Jihomoravském kraji činila průměrná hrubá mzda ve 3. čtvrtletí roku 2021 částku 36 852 Kč, která je nominálně o 6% vyšší než v předešlých obdobích. (42) Opět ve srovnání se Zlínským krajem, kde průměrná hrubá mzda činila ve stejném období částku 33 794 Kč. (43) V tomto ohledu je pro projekt lokalita zvolená developerem vhodnější, protože s vyšší průměrnou hrubou mzdou mohou obyvatelé více investovat do svého bydlení a tím zvýšit šanci na prodej jednotek z projektu.

2.3.2 Právní faktory

Samotný developerský projekt spadá do několika odvětví, ve kterých je potřeba dodržovat zákony a splňovat dané normy. Projekt se musí podrobit stavebnímu zákonu, a to jak na samém počátku projektu, tak ve fázi realizační.

Developerský projekt nadále musí dodržet zákon na ochranu životního prostředí, takže se při plánování projektu musí myslet na okolnosti vázané s tímto zákonem.

Při předávání projektu lidem, kteří si zakoupili jednotky, se ovšem musí řešit vlastnická práva spojená s těmito jednotkami.

2.3.3 Ekonomické faktory

Jako jeden z hlavních ekonomických faktorů je třeba uvést vývoj míry inflace. Můžeme říci, že od koronavirové situace míra inflace roste poměrně stálým tempem.

Tabulka 2: Vývoj inflace od roku 2019

Zdroj: (vlastní zpracování, podle 44)

2019	2,8 %
2020	3,2 %
2021	3,8 %
leden 2022	9,9 %

Z tabulky můžeme vidět i poměrně velký skok v inflaci, kdy během několika měsíců míra inflace v roce dosahuje 9,9 %, což má velký dopad na hrubý domácí produkt.

Jak již bylo zmíněno v (2.3.1) této práce, průměrná hrubá mzda v Jihomoravském kraji se koncem roku 2021 pohybovala kolem částky 37 000 Kč. Tato částka byla prozatím nejvyšší v historii a v porovnání s rokem 2020, kdy tato částka byla 34 843 Kč, můžeme předpokládat následný růst i do budoucna. Tento růst může být velkým přínosem pro projekt, jelikož lidé budou mít více peněz pro investování do svého bydlení.

2.3.4 Politické faktory

Developerské projekty byly v posledních měsících limitovány rostoucími cenami stavebních materiálů. V roce 2021 došlo k setrvalému růstu cen nemovitostí a zároveň k rekordně nízké nabídce bytů v hlavním městě Praha, která se na konci roku 2021 pohybovala okolo 2750 bytů. Na podzim roku 2021 došlo k volbám do poslanecké sněmovny. Navzdory výsledku voleb nedošlo k výrazným změnám ve výstavbách projektů.

2.3.5 Technologické faktory

Developerské projekty jako takové budou mít pořád větší požadavky na technologický vývoj. Momentálně se však dá říct, že technologická úroveň je poměrně vysoká a tyto faktory projektům hodně pomáhají k rychlosti realizace.

Pro projekty je však hodně důležité investovat do stále novějších technologií. Samotný stát napomáhá vývoji výzkumných center na vysokých školách, kde se postupně zvyšuje úroveň vzdělávání, a do budoucna tak můžeme očekávat větší kvalitu developerských projektů.

2.4 Porterova analýza pěti konkurenčních sil

Porterova analýza pěti konkurenčních sil zkoumá odvětví a jeho rizika. Tento model v podstatě prognózuje vývoj konkurence v odvětví na základě odhadu chování ostatních subjektů v budoucnosti působících na stejném trhu a také hrozící rizika pro podnik ze strany konkurence.

Pět konkurenčních sil:

- stávající konkurenti,
- potencionální konkurenti,
- dodavatelé,

- kupující,
- substituty. (45, s. 41)

2.4.1 Stávající konkurenti

V boji se stávajícími konkurenty bývá bráno v úvahu několik faktorů, které mohou být využity jako konkurenční výhoda. Jedním z těchto faktorů je historie firmy, kde při delším působení firmy, bývá firma zpravidla zkušenější. Tato výhoda pak může být použita při jednání s ostatními subjekty jako jsou dodavatelé nebo bankovní instituce. Dále pak firmy s větším množstvím kapitálu mohou např. nabídnout lepší projekt, který může být pro zákazníky přitažlivější a tím si je získat na svou stranu.

2.4.2 Potencionální konkurenti

Potencionálních konkurentů v blízké době nepřibývá příliš mnoho, zvláště pak v Jihomoravském kraji v okrese Hodonín. V dnešní době to je především způsobeno rostoucími cenami materiálu. Firmy tak musí mít větší množství kapitálu pro vstup na tento trh.

2.4.3 Dodavatelé

S dodavateli je spojena hlavně jejich schopnost ovlivnit cenu vstupů a také jejich množství. Pro získání lepších podmínek tak firmy musí využít svých zkušeností a použít je k vyjednání lepších cen, které pak značně sníží celkové náklady projektu. Výhodou při nevyhovujících podmínkách dodavatele je, že v dnešní době je na trhu velký počet dodavatelů, a tak developer má hodně na výběr. Důležitým faktorem pro výběr dodavatele je také jeho spolehlivost a kvalita, kde při opoždění dodávek může dojít ke zpoždění projektu.

2.4.4 Kupující

Kupující mohou značně ovlivnit cenu výstupu. Při nedostatečném počtu zájemců o nemovitost, musí dojít ke snížení ceny nemovitosti pro získání kupujících.

2.4.5 Substituty

Substituty můžeme chápat jako zaměnitelné výrobky/služby. Pro stavební odvětví je hlavně důležité způsob a kvalita zpracování projektu. V tomto odvětví vzniká menší množství substitutů, jelikož každý projekt se od sebe liší kvalitou, která je pak započtena do pořizovací ceny.

2.5 SWOT analýza

SWOT analýza se většinou vytváří k získání přehledu o slabých a silných stránkách projektu a pomáhá nám zjistit na co si máme dát pozor, ale také čeho můžeme využít ve vlastní prospěch. Zkratka SWOT znamená S – strenghts (silné stránky), W – weaknesses (slabé stránky), O – opportunities (příležitosti) a T – threats (hrozby). Ke každé z těchto skupin se musíme postavit rozdílným způsobem. (46)



Obrázek 7: SWOT analýza

Zdroj: (47)

2.5.1 Silné stránky

Mezi silné stránky developera bych zařadil zkušenosti s developerskými projekty, a to jak z jejich plánování, tak z jejich řízením a realizací. S projektem této velikosti má developer již svoji zkušenost, takže se nehrne do něčeho, s čím ještě nebyl seznámen.

Dále může být výhodou lokalita, která se nachází v Jihomoravském kraji, ve městě Veselí nad Moravou, kde má developer za sebou již několik developerských projektů a není tak pro něj problém řešení formálních záležitostí přímo s městem.

2.5.2 Slabé stránky

Slabou stránkou pro tento projekt je nedostatek kompetentních osob pro realizaci projektu. Toto může způsobit určité problémy s dodržením časového plánu některých fází projektu, což by v důsledku mohlo vyústit k nedodržení harmonogramu celého projektu.

Další slabou stránkou je nedostačující marketing ze strany developera. V dnešní době je důležité propagovat online, hlavně na sociálních sítích, což se u tohoto projektu neděje. Jedinou propagací jsou menší billboardy v malém okolí města nebo přímo ve městě.

2.5.3 Příležitosti

Hlavní příležitostí projektu je to, že v daném městě se ještě nenachází takto velký projekt s větším počtem komerčních ploch. Navíc přímo v lokalitě projektu se nenachází velký počet obchodů, takže by neměl být větší problém s prodejem těchto ploch. Samotná lokalita je dostupná ze všech směrů, leží v těsné blízkosti náměstí a má vysokou dostupnost městské hromadné dopravy.

Další příležitostí může být menší počet bytových jednotek v okolí projektu, takže by měl být velký zájem právě o byty z projektu.

2.5.4 Hrozby

Hlavní hrozbou mohou být jiné projekty realizované ve stejné lokalitě jinými developerskými společnostmi. Může se jednat o společnosti s větším dostupným kapitálem na projekt.

Jednou z dalších hrozeb může být opětovný růst cen materiálů, případně jejich nedostatek. Situace je sice momentálně poměrně ustálená, ale nemusí tomu tak být v následujícím období.

3 Vlastní návrh řešení

Ve 3. části projektu představím společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o., která je developerem projektu. Poté popíšu samotný developerský projekt, popíšu jeho části, lokalitu a harmonogram. Dále vypracuji ukazatel čistá současná hodnota, který ovlivňuje projekt, a následně vyberu variantu financování a zhodnotím ji oproti původní variantě financování.

3.1 Představení developerské společnosti

Společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. vznikla 13. února 2015 k realizaci výstavbových projektů. Developerské projekty společnosti se většinou pohybují na jihu Jihomoravského kraje a ve Zlínském kraji. Společnost má za sebou výstavbu bytových, nebytových, komerčních a polyfunkčních objektů.

3.2 Představení developerského projektu

Projekt je vytvořen jako dva polyfunkční domy spojené podzemní garáží. Polyfunkční domy se skládají ze 4 částí – A, B, C a D. Každá část představuje vchod do objektu, z toho část D je samostatná a je spojená s ostatními částmi podzemní garáží. Každá část má v 1. NP 2 komerční plochy pro obchody a ve společných prostorech také výtah a schodiště.

Projekt byl vybrán ve veřejné soutěži města Veselí nad Moravou jako nejlepší nabídka. Jak je patrné ze smlouvy s městem Veselí nad Moravou, bude objekt mít celkovou výměru 2 182 m². K objektu bude vybudována dopravní a technická infrastruktura v blízkosti pozemků určených k realizaci. (48)



Obrázek 8: Vizualizace projektu

Zdroj: (48)

3.2.1 Komerční plochy a bytové jednotky

V projektu bude vybudováno celkem 8 komerčních a 61 bytových jednotek. Bytové jednotky budou v dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Většina bytových jednotek obsahuje vlastní lodžie. Byty budou vybaveny základními spotřebiči, elektroinstalací a vzduchovou instalací. (48)



Obrázek 9: Řez projektu části D spojené s částí A

Zdroj: (48)



Obrázek 10: Řez částí A, B a C.

Zdroj: (48)

Jakožto samotná část, odpojená od všech ostatních, je část D největší částí projektu. V části D bude vystaven větší počet bytových jednotek než v ostatních částech. Vjezd do podzemní garáže bude vystaven v části D. V částech A-C budou 3 podlaží s byty a v části D budou 4 podlaží s byty.

3.2.2 Lokalita

Projekt se bude nacházet ve městě Veselí nad Moravou v Jihomoravském kraji. Ve městě žije přes 11 000 obyvatel. Přesná lokalita projektu je náměstí Míru.



Obrázek 11: Lokalita projektu.

Zdroj: (49)

Stavba bude umístěna na pozemcích p. č. st. 26/2, 22/1, 22/4, 31/13, 1056/1, 2921/1, 2921/3, 3623/1, 3666/3, 3666/46, 3666/55, 3666/145, 3695/1, 3695/8, 3696/5, 3696/6, 3696/8, 4974 v k. ú. Veselí-Předměstí ve vlastnictví: Město Veselí nad Moravou, tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou.

V okolí polyfunkčního objektu se nachází ve vzdálenosti do 200 m autobusové a vlakové nádraží, které budou mít pro kupující velký přínos. Pod objektem a kolem objektu se nachází dostatečné množství parkovacích míst. Parkovací místa pod objektem budou dostupná s koupí bytové jednotky.

3.2.3 Harmonogram

Harmonogram polyfunkčního domu byl vypracován jako odhad projekčních prací a realizace projektu. Projekt se zatím nachází ve fázi vypracování studie pro město Veselí nad Moravou. Město následně musí s vypracovanou studií souhlasit, aby mohlo dojít k pokračování v harmonogramu projektu.

POLYFUNKČNÍ DŮM - VESELÍ NAD MORAVOU	
HARMONOGRAM PRACÍ - ODHAD	
PROJEKČNÍ PRÁCE	
dopracování studie	11/2021
projekt pro stavební povolení	03/2022
povolení stavby - předpoklad	09/2022
projekt pro provedení stavby	08/2022
výběrové řízení na dodavatele stavby	09/2022
REALIZACE - odhad - předpoklad pro započetí prací je vydání stavebního povolení	
HRUBÁ STAVBA	
přípravné práce, přeložky inženýrských sítí	02/2023
výkopy, základy, 1.PP - ŽB kce, hydroizolace vodorovná a svislá, tepelná izolace, vyzdívky, zasypání, hutnění, atp.	06/2023
1.NP - 5.NP - ŽB kce svislé a vodorovné, nosné vyzdívky, příčky, ocelové konstrukce, pojistné hydroizolace, atp.	10/2023
DOKONČOVACÍ PRÁCE VNĚJŠÍ	
okna s příslušenstvím	12/2023
zateplovací systém, střešní plášť	04/2024
DOKONČOVACÍ PRÁCE VNITŘNÍ	
příčky, instalační stěny	04/2024
rozvody technologických instalací, instalační stěny	06/2024
podlahy, vnitřní omítky, výmalby, obklady, dokončovací práce	10/2024

Obrázek 12: Harmonogram projektu

Zdroj: (48)

Po souhlasu města s vypracovanou studií bude developer žádat o stavební povolení a celkové povolení ke stavbě. Developer momentálně nemá hlavního dodavatele stavby, a proto bude vyhlašovat výběrové řízení. K samotné výstavbě by podle odhadu mohlo dojít na počátku roku 2023 a k ukončení v roce 2024.

3.3 Prodejní ceny bytových jednotek a komerčních prostorů

Po provedení analýzy na trhu s nemovitostmi v Jihomoravském kraji a hlavně okresu Hodonín jsem určil cenu za m² bytové jednotky 76 400 Kč. Bytových jednotek se v projektu nachází 61. Jejich celková výměra je 3417,44 m² a k většině jednotek náleží lodžie o celkové výměře 287,4 m².

Komerčních prostorů se v projektu vyskytuje celkem 8. Jejich prodejní cenu za m² jsem určil na částku 72 400 Kč. Celková výměra komerčních prostorů je 1109,45 m².

Garáže mají celkovou výměru 423 m². Jejich cena byla stanovena na hodnotu 25 000 Kč za m².

Tabulka 3: Prodejní ceny bytových jednotek a komerčních prostorů

Zdroj: (vlastní zpracování, podle 48)

Byt č.	Dispozice	Podlahová plocha v m ²	Velikost lodžie v m ²	Prodejní cena v Kč
A.2.1	2+kk	61,41	6,43	5182976
A.2.2	2+kk	57,25	3,43	4635952
A.2.3	3+kk	71,49	5,16	5856060
A.2.4	2+kk	56,84	5,16	4736800
B.2.1	2+kk	61,41	3,43	4953776
B.2.2	2+kk	56,24	4,06	4606920
B.2.3	2+kk	57,25	3,43	4635952
B.2.4	2+kk	56,01	3,43	4541216
B.2.5	1+kk	36,19	3,43	3026968
C.2.1	2+kk	56,84	5,16	4736800
C.2.2	3+kk	71,49	5,16	5856060
C.2.3	2+kk	57,25	3,43	4635952
C.2.4	2+kk	61,41	3,43	4953776
D.2.1	1+kk	39,56		3022384
D.2.2	2+kk	50,16	3,43	4094276
D.2.3	3+kk	69,65	5,16	5715484
D.2.4	2+kk	56,71	5,16	4726868
D.2.5	2+kk	50,04	3,43	4085108
D.2.6	1+kk	39,2		2994880
D.2.7	1+kk	37,87	3,43	3155320
A.3.1	2+kk	61,41	3,43	4953776
A.3.2	2+kk	57	3,43	4616852
A.3.3	3+kk	67,84	7,74	5774312
A.3.4	2+kk	57,23	3,77	4660400
B.3.1	2+kk	61,41	3,43	4953776
B.3.2	2+kk	56,88	3,43	4607684
B.3.3	2+kk	56,24	4,06	4606920
B.3.4	2+kk	56,01	3,43	4541216
B.3.5	1+kk	39,55		3021620

C.3.1	2+kk	57,23	3,77	4660400
C.3.2	3+kk	67,84	7,74	5774312
C.3.3	2+kk	56,88	3,43	4607684
C.3.4	2+kk	61,41	3,43	4953776
D.3.1	1+kk	36,15	3,43	3023912
D.3.2	2+kk	50,1	3,43	4089692
D.3.3	3+kk	67,42	7,07	5691036
D.3.4	2+kk	57,95	3,53	4697072
D.3.5	2+kk	49,98	3,43	4080524
D.3.6	1+kk	35,79	3,43	2996408
D.3.7	1+kk	37,21	3,45	3106424
A.4.1	2+kk	61,41	3,43	4953776
A.4.2	2+kk	56,24	4,06	4606920
A.4.3	3+kk	71,32	5,16	5843072
A.4.4	2+kk	56,85	5,16	4737564
B.4.1	2+kk	61,41	3,43	4953776
B.4.2	2+kk	57,19	3,43	4631368
B.4.3	2+kk	56,88	3,43	4607684
B.4.4	2+kk	51,56	5,5	4359384
B.4.5	1+kk	36,19	3,43	3026968
C.4.1	2+kk	56,85	5,15	4736800
C.4.2	3+kk	71,32	5,16	5843072
C.4.3	2+kk	56,24	4,06	4606920
C.4.4	2+kk	56,26	5,5	4718464
D.4.1	1+kk	36,2	3,43	3027732
D.4.2	2+kk	50,16	3,43	4094276
D.4.3	3+kk	69,91	5,16	5735348
D.4.4	2+kk	56,7	5,16	4726104
D.4.5	2+kk	50,04	3,43	4085108
D.4.6	1+kk	35,8	3,43	2997172
D.4.7	1+kk	41,14		3143096
D.5.1	3+kk	131,97	51,85	14043848
Byty		3417,44	287,4	283049776
A.1.1		113,96		8250704
A.1.2		153,42		11107608
B.1.1		96,21		6965604
B.1.2		197,84		14323616
C.1.1		221,68		16049632
C.1.2		52,16		3776384
D.1.1		115,74		8379576
D.1.2		158,44		11471056
Komerce		1109,45		80324180
Garáže		423		10575000
Celkem		4949,89		373948956

Výsledná hodnota všech bytových jednotek se vyšplhala na částku 283 049 776 Kč. Komerční prostory dosáhly částky 80 324 180 Kč a garážová stání částku 10 575 000 Kč. Celkovou částku 373 948 956 Kč budu pro výpočty peněžních toků a čisté současné hodnoty používat jako příjem.

3.4 Varianty financování

Každý developerský projekt musí zvolit nejlepší variantu financování. Varianty financování přímo ovlivňují průběh projektu, a výslednou hodnotu zisku.

3.4.1 Financování z vlastních zdrojů

Financování developerského projektu z vlastních zdrojů je velmi finančně náročnou volbou financování. Developerské společnosti, které volí tuto variantu financování, musí mít velké množství finančních prostředků a musí dosahovat vysoké likvidity.

Jak již bylo zmíněno společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. použila tuto variantu financování, protože má k dispozici velké množství vlastního kapitálu. Tento kapitál používá především pro financování svých developerských projektů.

3.5 Financování při použití externích zdrojů

Pro projekty je důležité financování z externích zdrojů. Každý projekt je identifikován podle různých faktorů, které rozhodují o jeho financování. Klíčovým faktorem u projektu je jeho velikost. Projekty můžeme podle velikosti rozdělit na malé, střední a velké. Dalšími důležitými faktory mohou být také lokalita a typ nemovitosti.

3.5.1 Financování pomocí bankovních úvěrů

Každá společnost, která nemá příliš velké množství vlastního kapitálu pro financování developerského projektu z vlastních zdrojů, volí variantu financování pomocí bankovních úvěrů. Tento typ financování bývá používán jako jeden z nejčastějších. Developerské projekty mají v poslední době rostoucí tendenci a zájem o úvěry na financování těchto projektů stále roste.

Každá z bankovních institucí má velice přísné požadavky při žádání o úvěr. Banky přebírají riziko nezaplacení při krachu projektu. Při žádání o úvěr tak musí mít developer vysokou bonitu, ale také samotný projekt musí mít dobré předpoklady k prodeji po provedení ocenění nemovitosti.

Developerské úvěry nejsou u bankovních institucí většinou přímo vyčíslené. Pro tento typ úvěrů musí developer přímo kontaktovat banku, která si pak stanoví podmínky a faktory pro čerpání tohoto typu úvěru.

3.5.2 Financování pomocí nebankovního úvěru

Financování pomocí nebankovního úvěru je jednou z nejrozšířenějších možností financování developerských projektů. Na českém trhu se totiž nachází více nebankovních institucí, které nabízejí tento druh financování.

3.6 Čistá současná hodnota projektu

Pro výpočet čisté současné hodnoty je potřeba znát hodnoty celkové investice do projektu, diskontní sazbu a peněžní toky.

Celková investice do projektu byla vyčíslena na částku 212 672 420 Kč a diskontní sazba byla určena na hodnotu 14,84 %. Celý projekt je investován pomocí vlastního kapitálu. (48)

3.6.1 Peněžní toky projektu

Z odhadu harmonogramu projektu je určena doba trvání projektu na 4 roky. Pro tuto dobu trvání musím rozdělit celkovou investici do projektu a také příjem vyčíslený v předchozí tabulce.

V 1. roce budou předpokládané investiční výdaje představovat hodnotu 20 % z celkové částky. Pro 1. rok se nepočítá s žádným příjmem od klientů.

Předpokládané investiční výdaje budou v 2. roce představovat hodnotu 45 %. V tomto roce by mělo dojít k zahájení stavebních prací. Příjmy ze záloh od klientů dosáhnou hodnoty 30 % celkových příjmů.

Ve 3. roce budou předpokládané investiční výdaje 20 % z celkové částky a příjmy 45 %.

V posledním roce dojde k dostavení projektu, doplacení celkových částek a předání bytů klientům. V tomto roce budou tedy předpokládané investiční výdaje 15 % a příjmy 25 % celkových částek.

Tabulka 4: Předpokládané peněžní toky projektu

Zdroj: (vlastní zpracování, podle 48)

Předpokládané peněžní toky					
	2022	2023	2024	2025	Celková hodnota
Příjmy (v tis. Kč)	0	112184	168277	93487	373948
Výdaje (v tis. Kč)	42534	95703	42534	31901	212672
CF (v tis Kč)	-42534	16481	125743	61586	161276

Příjmy od klientů, a tím pádem i celé hodnoty peněžních toků, jsou optimistické. Developer projektu sice počítá s touto variantou, tzn. prodejem všech bytových jednotek a komerčních ploch po dobu trvání projektu, ale v realitě tomu tak být nemusí.

3.6.2 Výpočet čisté současné hodnoty

Pro výpočet čisté současné hodnoty po vypracování předpokládaných peněžních toků projektu tak máme vše připravené.

Tabulka 5: Čistá současná hodnota

Zdroj: (vlastní zpracování, podle 48)

Čistá současná hodnota					
	2022	2023	2024	2025	Celková hodnota
Příjmy (v tis. Kč)	0	112184	168277	93487	373948
Výdaje (v tis. Kč)	42534	95703	42534	31901	212672
CF (v tis. Kč)	-42534	16481	125743	61586	161276
Diskontní sazba	0,1484	0,1484	0,1484	0,1484	0,1484
ČSH (v tis. Kč)	-37037,6	12496,8	83024,1	35408,6	93891,9

Pro tento projekt vychází čistá současná hodnota 93891,9 tis. Kč.

3.7 Požadavky na financování pomocí bankovních institucí

Po kontaktování bankovních institucí byly faktory pro čerpání jejich úvěrů většinou hodně podobné.

Základní faktory požadované bankovními institucemi:

- výše úvěru,
- typ nemovitosti,
- prodejní nebo pronájemový development,
- lokalita projektu,
- délka splatnosti,
- předběžný harmonogram projektu,
- předprodej nemovitostí.

Jelikož bankovní instituce nenabízí developerský úvěr jako přímo vyčíslený produkt, jsou podmínky od těchto institucí použitelné jen pro tento projekt. Každá bankovní instituce si kladla jiné podmínky.

Banky, s kterými proběhlo domluvení podmínek čerpání úvěru:

- Česká spořitelna, a.s.
- TRINITY BANK a.s.
- Komerční banka, a.s.

Tyto tři bankovní instituce nepatří mezi všechny kontaktované bankovní instituce. Právě tyto tři instituce však měly smysluplné podmínky a výši úvěru pro tento developerský projekt.

3.7.1 Úvěr od bankovní instituce Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna, a.s., působí na českém trhu již od roku 1991 a patří tak mezi jednu z nejdéle fungujících bankovních institucí u nás. Společnost je opatřena základním kapitálem ve výši 15 000 000 000 Kč.

Pro poskytnutí úvěru společnosti ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. si společnost Česká spořitelna, a.s., klade podmínky následovně.

Délku splácení si společnost určila na 1-8 let a úvěr musí být splacen maximálně 1 rok od dokončení projektu. Dále poskytuje úvěr do maximální výše 65 % z celkových investičních nákladů, tzn., že společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. musí pro čerpání úvěru dosahovat 35 % celkových investičních nákladů. Procento předprodeje bytových jednotek je stanovena minimálně na 12 % kvůli snížení rizika pro společnost. Pro tento projekt společnost nabídla maximální výši úvěru 110 000 000 Kč. Pro takhle velkou úvěrovou částku byla určena úroková míra na 4,3 % p.a.

3.7.2 Úvěr od bankovní instituce TRINITY BANK a.s.

TRINITY BANK a.s. se u nás objevila v roce 1996. Tento rok už u nás bude působit 26. rok. Společnost nabízí financování jak pro pronájemový development, tak i pro prodejní development. Základní kapitál společnosti je 1 700 000 000 Kč.

Podmínky pro poskytnutí úvěru společnosti ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. si TRINITY BANK a.s. klade podmínky následovně.

Délka splatnosti úvěru si společnost určila na 1-6 let. Úvěr je poskytnut do maximální výše 65 % celkových investovaných nákladů, tzn., že společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. musí mít minimálně 35 % celkových investičních nákladů pro čerpání úvěru. Společnost si neklade žádné podmínky na předprodej bytových jednotek, což může být výhodou při volení investiční možnosti. Výši úvěru společnost stanovila maximálně na částku 95 000 000 Kč, což nebývá u této bankovní instituce tak časté, protože ještě do nedávna půjčovala do výše 85 000 000 Kč. Výše úrokové sazby byla určena na 8,5 p.a.

3.7.3 Úvěr od bankovní instituce Komerční banka, a.s.

Komerční banka, a.s., působí na českém trhu již od roku 1992 a je tak u nás druhou nejstarší bankovní institucí vůbec. Základní kapitál společnosti je nejvyšší ze všech třech bankovních institucí, a to 19 000 000 000 Kč. Společnost nabízí nejvíce strukturované produkty, pro které jsou přísně dané podmínky.

Pro poskytnutí úvěru společnosti ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. si společnost Komerční banka, a.s., klade podmínky následovně.

Délka úvěru souvisí s výší úvěru. Společnost totiž může poskytnout libovolně vysokou výši úvěru s tím, že pro tento projekt se musí úvěr splatit rok a půl po ukončení projektu. Pro projekt si klade poměrně přísnou podmínku na předprodej bytových jednotek. Požaduje totiž 25 % předprodeje kvůli snížení rizika. Společnost poskytuje úvěr do maximální výše 70 %, což údajně bývá pro každý projekt stejné. Pro společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. tzn., že musí pro čerpání úvěru dosahovat 30 % celkových investičních nákladů. Jedná se tak o nejvyšší procentuální úvěr od všech třech bankovních institucí. Úroková míra se vyšplhala na 4 % p.a.

3.8 Požadavky na financování pomocí nebankovní instituce

Základní faktory pro poskytnutí úvěru se od bankovních institucí nijak neliší, protože se jedná o tentýž projekt.

Podmínky jsou opět přímo stanovené jen pro tento developerský projekt, takže nejsou použitelné pro jiné projekty.

Nebankovní instituce, u kterých proběhlo domluvení podmínek:

- Upvest s.r.o.
- RONDA INVEST a.s.

Opět tyto dvě nebankovní instituce nepatří mezi všechny kontaktované, ale měly jako jediné smysluplné podmínky pro čerpání úvěru pro projekt.

3.8.1 Úvěr od nebankovní instituce Upvest s.r.o.

Společnost Upvest s.r.o. vznikla na českém trhu teprve nedávno, a to v roce 2017. Upvest s.r.o. patří pod společnost Komerční banka, a.s. Díky této spolupráci má poměrně velkou možnost poskytování úvěrů pro financování developerských projektů i s nižším základním kapitálem.

Pro poskytnutí úvěru společnosti ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. si společnost Upvest s.r.o. klade podmínky následovně.

Délka poskytnutí úvěru je společností určena na 1-5 let. Pro poskytnutí úvěru požaduje společnost dosahovat alespoň 30 % celkových investičních nákladů, tzn., že poskytuje úvěr do maximální výše 70 % celkových investičních nákladů. Společnost si neklade žádné podmínky na předprodeje bytových jednotek, což může být jednou z předností produktu nabízeného od této nebankovní instituce. Maximální výše poskytnutí úvěru se vyšplhala na částku 130 000 000 Kč. Jelikož si společnost nekladla žádné podmínky na předprodej bytových jednotek, zvolila vyšší úrokovou sazbu, a to 7,5 % p.a. Jedná se o pevně danou úrokovou sazbu.

3.8.2 Úvěr od nebankovní instituce RONDA INVEST a.s.

Společnost RONDA INVEST a.s. působí na českém trhu od roku 2017. Jedná se o jednu u nás krátce působící nebankovní instituci. Společnost patří do skupiny Alphaduct, a.s. Společnost Alphaduct, a.s., má základní kapitál ve výši 1 400 000 000 Kč, což společnosti RONDA INVEST a.s. umožňuje větší možnosti pro poskytování úvěrů svým zákazníkům.

Podmínky pro poskytnutí úvěru společnosti ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. si RONDA INVEST a.s. klade podmínky následovně.

Délka poskytnutí úvěru je určena na 0,5-4 roky. Dále poskytuje úvěr do maximální výše 70 % celkových investičních nákladů, tzn., že společnost ŠKODÁK INVEST PLUS

s.r.o. musí dosahovat alespoň 30 % celkových investičních nákladů. Společnost si neklade žádné podmínky na předprodeje bytových jednotek. Maximální výše úvěru dosáhla částky 115 000 000 Kč. Jedná se o jednu z vyšších částek poskytovaných touto nebankovní institucí. Úroková sazba byla společností určena v rozmezí od 6,5-8,9 % p.a.

3.9 Porovnání úvěrových možností

Z mnoha možných bankovních a nebankovních institucí došlo k dohodnutí smysluplných podmínek u tří bankovních institucí a dvou nebankovních institucí. Všechny instituce se nachází v České republice.

Všechny instituce nabízely podmínky přímo pro tento projekt. Lokalitu nemusíme brát jako zkoumaný ukazatel, protože ta je neměnná.

Mezi zkoumané ukazatel patří:

- maximální výše poskytnutí úvěru v %,
- úroková sazba v %,
- předprodej v %,
- délka poskytnutí úvěru,
- maximální výše poskytnutí úvěru v Kč.

Tabulka 6: Porovnání úvěrových možností

Zdroj: (vlastní zpracování)

Porovnání úvěrových možností					
	Maximální výše úvěru v %	Úroková sazba	Předprodej v %	Delka poskytnutí úvěru	Maximální výše úvěru v Kč
Česká spořitelna, a.s.	65 %	4,3 % p.a.	12 %	1-8 let	110 000 000 Kč
TRINITY BANK a.s.	65 %	8,5 % p.a.	0 %	1-6 let	95 000 000 Kč
Komerční banka, a.s.	70 %	4 % p.a.	30 %	1,5 roku po dokončení výstavby	Libovolná
Upvest s.r.o	70 %	7,5 % p.a.	0 %	1-5let	130 000 000 Kč
RONDA INVEST a.s.	70 %	6,5-8,9 % p.a.	0 %	0,5-4 roky	115 000 000 Kč

V tabulce můžeme vidět úplné porovnání všech domluvených podmínek institucí, s kterými byly tyto podmínky domluveny. Nebankovní instituce nabízejí poměrně lepší

podmínky než instituce bankovní, proto si většinou developeři vybírají právě tuto variantu financování.

Po zvážení možností vyberu produkt od společnosti Upvest s.r.o. Tato společnost poskytuje jednu z nejlepších nabídek, protože nepožaduje předprodej bytových jednotek a nabízí vyšší úvěr.

3.10 Vložení úvěru od Upvest s.r.o. do projektu

Úvěr od společnosti Upvest s.r.o. bude čerpán v jeho maximální výši 130 000 000 Kč. Z celkové investice tak bude muset mít společnost ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o. k dispozici 82 672 420 Kč vlastního kapitálu. Tato částka představuje něco okolo 40 % celkové investice. Úvěr bude čerpán 4 roky s úrokovou sazbou 7,5 % p.a.

Úvěr bude krytý pomocí konstantní platby vyčíslené na 38 813 776 Kč.

Tabulka 7: Splátkový kalendář

Zdroj: (vlastní zpracování)

Splátkový kalendář					
	PS (v tis. Kč)	Úrok (v tis. Kč)	Splátka (v tis. Kč)	Platba (v tis. Kč)	KS (v tis. Kč)
2022	130000,0	9750,0	29063,7	38813,7	100936,3
2023	100936,3	7570,2	31243,5	38813,7	69692,8
2024	69692,8	5226,2	33587,5	38813,7	36105,3
2025	36105,3	2707,9	36105,3	38813,7	0,0

Po vypracování splátkového kalendáře je patrné, že celkové úroky jsou ve výši 25 255 104,5 Kč.

3.10.1 Daňový štít pro úroky

Úroky jsou daňově uznatelným nákladem, a proto na ně můžeme použít vzorec pro výpočet daňového štítu a tím tyto náklady snížit.

$$\text{Daňový štít} = \text{úroková sazba} * (1 - 0,19)$$

0,19 – Sazba daně z příjmů právnických osob

V našem případě vychází daňový štít 0,06075 %. Náklady na cizí kapitál pak roznásobíme tímto číslem a vyjde nám výsledná hodnota 15 342 475,9 Kč.

Při využití daňového štítu se sníží celkové náklady na cizí kapitál o 9 912 628,6 Kč.

3.10.2 Rentabilita vlastního kapitálu

Jak již bylo zmíněno, rentabilita vlastního kapitálu nám udává výnosnost vlastního kapitálu vloženého do investice. V následné tabulce je vypracováno porovnání ROE při použití pouze vlastního kapitálu a při použití cizího kapitálu.

Tabulka 8: Rentabilita vlastního kapitálu

Zdroj: (vlastní zpracování)

Rentabilita vlastního kapitálu							
VK (v tis. Kč)	CK (v tis. Kč)	Výnosnost (Při disk. sazbě 14,98 % v tis. Kč)	Úrok (v tis. Kč)	Zisk před zdaněním (v tis. Kč)	Daň	Zisk po zdanění (v tis. Kč)	ROE
212 672	0	31 560,5	0	31 560,5	19 %	25 564	12 %
82 672	130 000	31 560,5	9750	21 810,5	19 %	17 666,5	21 %

Po použití cizího kapitálu se zvýší rentabilita vlastního o 9 %. Hodnoty ROE jsou zde vypočítány podle vzorce ROE jako zisk po zdanění/VK.

3.11 Zisk z developerského projektu

Tabulka 9: Zisk z developerského projektu

Zdroj: (vlastní zpracování)

Zisk z developerského projektu		
	Financování z vlastních zdrojů	Financování pomocí cizích zdrojů
Výnosy (v tis. Kč)	373 948	373 948
Náklady na výstavbu (v tis. Kč)	212 672	212 672
Náklady na úvěr (v tis. Kč)	0	15 342
Zisk (v tis. Kč)	161 276	145 934

Celkový zisk z developerského projektu vychází nižší o 15 342 000 Kč při použití cizích zdrojů financování. Hodnota zisku je zde počítána jako rozdíl celkových výnosu a celkových nákladů.

3.12 Analýza rizik

Analýza rizik bude provedena pomocí matice pravděpodobnosti a dopadu pouze v číselných hodnotách, tzn. pozice 1:1 je dopad 1 a pravděpodobnost 1.

3.12.1 Nedodržení harmonogramu

Nedodržení harmonogramu má v matici pravděpodobnosti a dopadu pozici 3:2. Nedodržení harmonogramu má větší dopad než pravděpodobnost. Toto riziko musí být ošetřeno smlouvami, které jasně dávají časové termíny jednotlivých kroků.

3.12.2 Bankrot společnosti

Bankrot společnosti je velice závažným problémem. V matici pravděpodobnosti a dopadu je na pozici 4:1. I přes to, že se jedná o závažný problém, bych u této společnosti neviděl příliš vysokou pravděpodobnost rizika bankrotu. Společnost by měla hlavně využít prostředků určených přímo na tento projekt.

3.12.3 Získání administrativních povolení

Získání administrativních povolení může prodloužit délku trvání projektu a zvýšit tak pravděpodobnost nedodržení harmonogramu. V matici pravděpodobnosti a dopadu se nachází na pozici 2:1. Riziko získání administrativních povolení je ošetřeno dodržení nabídky v soutěži vyhlášené městem Veselí nad Moravou.

3.12.4 Riziko nedostatečného zájmu o jednotky

Toto riziko se nachází v matici pravděpodobnosti a dopadu na pozici 2:2, kde pravděpodobnost i dopad jsou na stejné úrovni. Riziko může mít dopad na ziskovost projektu, kdy se může snížit zisk, např. z důvodu snížení prodejních cen jednotek. Jako opatření musí být provedena dostatečná marketingová kampaň k propagaci celého projektu a zvýšit tak zájem o jednotky.

3.12.5 Překročení celkových nákladů

Překročení celkových nákladů může vzniknout z mnoha důvodů. Největším důvodem bych viděl změnu cen v průběhu trvání projektu. Toto riziko je na matici pravděpodobnosti a dopadu na pozici 1:2. Menší dopad tohoto rizika je hlavně z důvodu vytvořených rezerv projektu přesně pro tyto případy. Rezerva by měla být dostatečná, aby mohla reagovat na skokové zvýšení cen.

3.12.6 Lokalita projektu

Lokalita projektu má v matici pravděpodobnosti a dopadu pozici 2:1. Lokalita projektu je zvolena soutěží města Veselí nad Moravou. Toto riziko má dopad hlavně na ceny jednotek a na zájem o tyto jednotky. Pravděpodobnost rizika je nízká, protože lokalita se nachází přímo u náměstí, které má ideální dostupnost hromadné dopravy i individuální dopravy.

Závěr

Tato bakalářská práce měla několik cílů, které museli být splněny. V teoretické části byl dílčí cíl představit problematiku financování developerských projektů. V analytické části byl další dílčí cíl zanalyzovat současnou situaci na trhu s nemovitostmi a trhu s úvěry. Hlavním cílem byla praktická část, kde byl představen konkrétní developerský projekt, u kterého bylo ukázáno financování pomocí jiného zdroje.

V rámci teoretické části byly vysvětleny základní pojmy spojené s financováním developerských projektů, fáze developerského projektu, byli představeni účastníci na developerském projektu a vypracovány ekonomické ukazatele spojené s developerskou činností. Dále byla vysvětlena problematika rizik spojená s developerskými projekty, a poté vypracováno ekonomické zhodnocení developerských projektů. V závěru teoretické části bylo přiblíženo financování developerských projektů.

V analytické části byla provedena analýza současného stavu na trhu s nemovitostmi a na trhu s úvěry. Dále byly provedeny analýzy SWOT a SLEPT, které byly provedeny už ke konkrétnímu developerskému projektu.

V praktické části byla představena developerská společnost a samotný developerský projekt. Z dokumentů od developera byly vyčísleny náklady na částku 212 672 420 Kč. Prvotně se počítalo s variantou financování z vlastních zdrojů, u které vychází ČSH při diskontní míře 14,84 % 93891,9 tis. Kč. Návratnost investice v tomto scénáři vyšla na 12 %. Následně byly představeny další možnosti financování developerských projektů. Bylo představeno 5 produktů od bankovních a nebankovních institucí a následně proběhl výběr nejlepší možnosti s kterou se počítalo. Nejlepší možností byl produkt od společnosti Upvest s.r.o. který pro daný developerský projekt nabídl částku 130 000 000 Kč při úrokové míře 7,5 % p.a. a žádným potřebným předprodejem. Při vložení cizích zdrojů do tohoto developerského projektu dochází k růstu výnosnosti vlastního kapitálu o 9 %, ale snižuje se návratnost investice o 3,7 % a také se snižuje zisk o 15 342 000 Kč. Tato částka představuje náklady spojené s úvěrem. V závěru praktické části byla provedena analýza rizik projektu. Největším rizikem projektu z pohledu dopadu je bankrot společnosti, avšak toto riziko má hodně malou pravděpodobnost.

Seznam použitých zdrojů

1. STING CZ DEVELOPMENT & ENGINEERING: Developerská činnost [online]. [cit. 2022-01-14]. Dostupné z: <https://www.stingcz.cz/developerska-cinnost>
2. ŽITNÝ, Filip. Financování developerských projektů. Brno, 2021. Bakalářská práce. Vysoké učení technické. Vedoucí práce Ing. Tomáš Heralecký, Ph.D.
3. ACHOUR Gabriel a DANČIŠIN Martin: Úvěrové financování developerských projektů [online]. [cit. 2022-01-14]. Dostupné z: http://www.glatzova.com/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf
4. Developer, Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, [online]. [cit. 2022-01-14]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Developer>
5. COLLIER Nathan, COLLIER Courtland a HALPERIN Don. The Process of Real Estate Development, Appraisal, and Finance. 4. vyd. John Wiley & Sons 2008, 544 s. ISBN 978-0-470-03731-7.
6. Developeri [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <http://www.developeri.info/?articlesListFrom=10&articlesListCount=5>
7. FOTR Jiří., SOUČEK Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 1. vyd. Praha: Grada publishing a.s. 2010. 416 s. ISBN 9788024774336
8. VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2., přepracované vyd. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.
9. FRANČÍKOVÁ Markéta: Životní cyklus výstavbového projektu [online]. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: http://www.conference-cm.com/podklady/history4/Prispevky/prispevek_Francikova.pdf
10. Proces přípravy a realizace projektů [online]. [cit. 2022-01-17]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/proces-pripravy-a-realizace-projektu/2/>
11. Provozní fáze [online]. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.equica.cz/provozni-faze/>
12. Účastníci výstavby [online]. [cit. 2022-01-17]. Dostupné z: https://stavarna.com/download2/2613_3368_cs_ucastnici_vystavby.pdf
13. ACHOUR Gabriel, KONEČNÁ Marie, KOUSTROUNOVÁ Lenka, MEREŽKO Petr, HART Jan, ALEXANDER Juraj: Financování developerských

- projektů [online]. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/Financovani_developerskych_projektu.pdf
14. Finanční instituce, Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, [online]. [cit. 2022-01-17]. Dostupné z https://cs.wikipedia.org/wiki/Finanční_instituce
 15. Podmínky banky k financování developerských projektů [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.estate.cz/byznys-reality/za-jakych-podminek-financuji-banky-developerske-projekty/>
 16. Stavební úřad [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.r21.cz/realitni-poradna/stavebni-urad>
 17. Přehled stavebních úřadů [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>
 18. Co je LTV [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovník-financnich-pojmu/co-je-ltv>
 19. SMEJKAL Vladimír, RAIS Karel. Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 4. aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Grada publishing a.s. 2009. 488 s. ISBN 978-80-247-4644-9
 20. Řízení rizika projektu [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.pmconsulting.cz/pm-wiki/rizeni-rizik-projektu/>
 21. Eliminace rizika [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.pmconsulting.cz/slovníkovy-pojem/eliminace-rizika/>
 22. Přenesení rizika [online]. [cit. 2022-02-16]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/prenesení-rizika-risk-transfer>
 23. Právní riziko [online]. [cit. 2022-02-16]. Dostupné z: <https://cs.economy-pedia.com/11031705-legal-risk>
 24. Ekonomické hodnocení projektu [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <http://energetika.cvut.cz/wp-content/uploads/PEJ-p2.pdf>
 25. SCHOLLEOVÁ, Hana. Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy. 3. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2017. s. 272 ISBN 978-80-271-9869-6.
 26. Doba návratnosti [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: http://geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/5_teorie.html
 27. Návratnost investice [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.strafelda.cz/roi>

28. Rentabilita vlastního kapitálu [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z:
<https://www.faf.cz/Rentabilita/Rentabilita-vlastniho-kapitalu.htm>
29. Čistá současná hodnota [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z:
<https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/cista-soucasna-hodnota>
30. REJNUŠ Oldřich. Finanční trhy. 1. vyd Praha: Grada Publishing, a.s. 2016. 384 s.
ISBN 978-80-247-5871-8
31. Metoda ČSH [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z:
http://geologie.vsb.cz/loziska/cvekonomika/4_theorie.html
32. Finacování podniku [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z:
<https://slideplayer.cz/slide/2756135/>
33. ČERNOHORSKÝ, Jan. Finance: Od teorie k realitě. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s. 2020 464 s. ISBN 978-80-271-1809-0.
34. Vystavba bytů v ČR [online]. [cit. 2022-03-20]. Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr
35. Real index Q3 2021 [online]. [cit. 2022-03-20]. Dostupné z:
https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Home_MarketInfo_Detail&culture=cze&ID=104&s=60EB42E95F89DB0A038676B52946141A6D71F188
36. Objem hypoték v lednu 2022 [online]. [cit. 2022-03-20]. Dostupné z:
https://www.irozhlas.cz/ekonomika/hypoteka-uver-propad-leden_2202111029_zuj
37. ČBA hypomonitor leden 2022 [online]. [cit. 2022-03-20]. Dostupné z:
<https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-leden-2022>
38. Objem hypoték v únoru [online]. [cit. 2022-04-07]. Dostupné z:
<https://www.mesec.cz/aktuality/objem-poskytnutych-hypotek-v-unoru-propadl-o-vic-nez-petinu/>
39. SLEPT analýza [online]. [cit. 2022-04-07]. Dostupné z:
<https://vseomarketingu.estranky.cz/clanky/marketing/slept-analyza.html>
40. Průměrný věk v Jihomoravském kraji [online]. [cit. 2022-04-07]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/csu/xb/prumerny-vek-a-vekova-struktura-obyvatel-jihomoravskeho-kraje-v-roce-2020>
41. Průměrný věk ve Zlínském kraji [online]. [cit. 2022-04-10]. Dostupné z:
<https://www.kr-zlinsky.cz/lide-cl-3775.html>
42. Průměrná mzda v Jihomoravském kraji [online]. [cit. 2022-04-10]. Dostupné z:
<https://www.kurzy.cz/zpravy/622533-prumerna-mesicni-mzda-v-jihomoravskem-kraji-dosahla-ve-3-ctvrtleti-2021-castky-36-852-kc/>

43. Průměrná mzda ve zlínském kraji [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/csu/xz/prumerna-mzda-ve-zlinskem-kraji-ve-3-ctvrtleti-2021>
44. Inflace [online]. [cit. 2022-04-10]. Dostupné z:
<https://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/>
45. JOAN, Magretta. *MICHAEL PORTER: Jasně a srozumitelně* Praha: Management Press, 2012. 232 s. ISBN 9788072612512.
46. KEVIN, Keller a Philip KOTLER. *Marketing Management*. 15. vyd. New York: Pearson, 2015. 834 s. ISBN 9781292092621.
47. SWOT analýza [online]. [cit. 2022-04-07]. Dostupné z:
<https://financniarchitekti.cz/swot-analyza-odhalte-sve-prilezitosti-a-hrozby-vcas/>
48. ŠKODÁK, S., ústní rozhovory a dokumenty poskytnuté Stanislavem Škodákem, jednatelem společnosti ŠKODÁK INVEST PLUS s.r.o.
49. CUZK [online]. [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: <https://sginahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=780791&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Seznam obrázků

Obrázek 1: Účastníci na developerském projektu	20
Obrázek 2: Vztah dodavatele s ostatními subjekty	21
Obrázek 3: Matice pravděpodobnosti a dopadu	27
Obrázek 4: Rozdělení zdrojů financování	34
Obrázek 5: Průměrné ceny za m² v krajských městech ČR.....	38
Obrázek 6: Průměrná hypoteční sazba od roku 2008	39
Obrázek 7: SWOT analýza.....	43
Obrázek 8: Vizualizace projektu.....	46
Obrázek 9: Řez projektu části D spojené s částí A	46
Obrázek 10: Řez částí A, B a C.	47
Obrázek 11: Lokalita projektu.....	47
Obrázek 12: Harmonogram projektu	48

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled pravomoci územního rozhodování a povolování staveb u jednotlivých druhů stavebních úřadů	24
Tabulka 2: Vývoj inflace od roku 2019	40
Tabulka 3: Prodejní ceny bytových jednotek a komerčních prostorů.....	49
Tabulka 4: Předpokládané peněžní toky projektu	53
Tabulka 5: Čistá současná hodnota	53
Tabulka 6: Porovnání úvěrových možností	57
Tabulka 7: Splátkový kalendář	58
Tabulka 8: Rentabilita vlastního kapitálu	59
Tabulka 9: Zisk z developerského projektu.....	59

Seznam grafů

Graf 1: Počet ukončených a zahájených výstaveb bytů v ČR.....	37
--	-----------