



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**DEVELOPERSKÝ PROJEKT NA ROZPARCELOVÁNÍ
POZEMKŮ PRO RODINNÉ DOMY V PROSTĚJOVĚ**

A DEVELOPMENT PROJECT FOR DIVISION OF LAND INTENDED FOR HOUSES IN PROSTĚJOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Martin Náhlík

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Martin Náhlík

který/která studuje v magisterském studijním programu

obor: Realitní inženýrství (3917T003)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Developerský projekt na rozparcelování pozemků pro rodinné domy v Prostějově

v anglickém jazyce:

A Development Project for Division of Land Intended for Houses in Prostějov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vypracovat developerský projekt, který obecně popíše, a provést analýzu konkrétního developerského projektu v České republice v časové ose. Student uvede činnosti a rizika v jednotlivých fázích při koupi, při scelování a při rozparcelování pozemků pro potřeby projektu, včetně komplexního zasíťování. Dále navrhne postup realizace developerského projektu ve vybrané lokalitě.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vypracovat návrh realizace vybraného developerského projektu v Prostějově. Specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po prodej jednotlivých stavebních parcel určených pro výstavbu rodinných domů v Prostějově.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milada Komosná, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 18. 10. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Cílem diplomové práce je vypracovat návrh realizace vybraného developerského projektu. Práce popisuje jednotlivé kroky od prvního plánu až po prodej jednotlivých stavebních parcel určených pro výstavbu. Výsledkem diplomové práce je vyhodnocení efektivity projektu.

Abstract

This master's thesis focuses on the design and realization of a property development project. This work describes the steps from the preliminary plan to the sale of an individual construction plot for construction. The primary objective of this master's thesis is the evaluation of project efficiency.

Klíčová slova

Developerský projekt, rizika projektu, financování projektu, ekonomické vyhodnocení projektu, administrativní řízení projektů, oceňování pozemků.

Keywords

Real estate project, project risks, project financing, evaluation of project efficiency, administrative management of projects, valuation of land.

Bibliografická citace

NÁHLÍK, M. *Developerský projekt na rozparcelování pozemků pro rodinné domy v Prostějově*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2017. 86 s.
Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Milada Komosná, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Poděkování bych rád věnoval mojí vedoucí diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za věcné připomínky a cenné rady při zpracování práce. Také bych rád poděkoval mojí přítelkyni a kamarádům za jejich neustálou podporu.

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	CHARAKTERISTIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	13
2.1	Účastníci developerského projektu	13
2.1.1	Stavebník	14
2.1.2	Projektant, architekt	15
2.1.3	Dodavatel	15
2.1.4	Další účastníci	15
2.2	Druhy developerských projektů	16
2.3	Základní úkoly v rámci developerských projektů	19
2.3.1	Akvizice	20
2.3.2	Financování projektu	20
2.3.3	Marketingové studie	21
2.3.4	Enviromentální průzkum	22
2.3.5	Schvalovací procesy a povolení	22
2.3.6	Zlepšování procesu	23
2.3.7	Doprava a dostupnost	23
2.3.8	Dispozice	24
3	RIZIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	25
3.1	Developerská rizika	25
3.2	Časová rizika	25
3.3	Nákladová rizika	26
3.4	Finanční rizika	26
3.5	Staveništní rizika	27
3.6	Rizika související s povolením	27
3.7	Možná rizika developerských projektů	28
3.8	Management řízení rizik u developerských projektů	28
3.9	Stanovení a výpočet rizik u developerských projektů	29
3.9.1	Výpočet rizik developerských projektů	30
4	FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	31
4.1	Vlastní kapitál	31
4.1.1	Základní kapitál	32
4.1.2	Nerozdělený zisk	32
4.1.3	Fondy ze zisku	32
4.2	Cizí kapitál (dluhový)	33

4.2.1	<i>Bankovní úvěry</i>	33
4.2.2	<i>Leasing</i>	34
4.2.3	<i>Mezaninové financování</i>	35
5	ZPŮSOBY EKONOMICKÉHO HODNOCENÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	36
5.1	Statické metody hodnocení Ekonomické efektivity Projektu	36
5.2	Dynamické metody hodnocení ekonomické efektivity projektu.....	37
6	VYBRANÉ DRUHY ŘÍZENÍ DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA OVLIVŇUJÍCÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY	38
6.1	Územní plánování a investor	39
6.2	Územní rozhodnutí	39
6.2.1	<i>Územní řízení</i>	40
6.2.2	<i>Územní souhlas</i>	40
6.2.3	<i>Veřejnoprávní smlouva</i>	40
6.3	Povolování staveb	41
6.3.1	<i>Ohlášení stavby</i>	41
6.3.2	<i>Stavební řízení</i>	41
6.3.3	<i>Veřejnoprávní smlouva</i>	41
6.3.4	<i>Zkrácené stavební řízení</i>	42
6.4	Užívání staveb.....	42
6.4.1	<i>Ohlášení a kolaudační souhlas</i>	42
6.4.2	<i>Další formy užívání</i>	43
7	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	43
8	DEVELOPERSKÝ PROJEKT PROSTĚJOV – NOVÉ DOMAMYSLICE	45
8.1	Akvizice	49
8.2	Financování.....	49
8.3	Marketing projektu	52
8.4	Enviromentální průzkum	53
8.5	Schvalovací procesy a průběh realizace projektu Nové Domamyslice	54
8.5.1	<i>Nákup neupravených pozemků</i>	55
8.5.2	<i>Zajištění změn územního plánu</i>	55
8.5.3	<i>Pořízení geometrického plánu projektu</i>	58
8.5.4	<i>Změny v katastru nemovitostí</i>	58
8.5.5	<i>Pořízení projektové dokumentace</i>	60
8.5.6	<i>Jednání se stavebním úřadem a vyřizování stavebních povolení</i>	60
8.5.7	<i>Realizace výstavby inženýrských sítí a komunikací</i>	63

8.5.8	<i>Jednání s kupujícími, prodej připravených stavebních parcel.....</i>	64
8.6	Zlepšování procesu.....	65
8.7	Doprava a dostupnost	65
8.8	Dispozice	66
9	RIZIKA PROJEKTU NOVÉ DOMAMYSLICE	66
10	OCENĚNÍ POZEMKŮ.....	69
11	EKONOMICKÉ HODNOCENÍ.....	73
11.1	Hospodářský výsledek projektu	73
11.2	Cash flow projektu Nové Domamyslice	76
11.3	Čistá současná hodnota projektu Nové Domamyslice	77
12	ZÁVĚR	79
13	ZDROJE POUŽITÉ LITERATURY	81
14	SEZNAM ZKRATEK	84
15	SEZNAM OBRÁZKŮ	85
16	SEZNAM TABULEK	86

1 ÚVOD

Diplomová práce podrobně zpracovává práci na téma developerský projekt na rozparcelování pozemků pro rodinné domy v Prostějově. Jedná se především o seznámení s problematikou developerských projektů obecně, dále dochází ke zpracování dílčích kroků, které jsou u developerských projektů často řešeny.

V práci dochází k rozboru jednotlivých kapitol developerských projektů v podobě seznámení s účastníky developerských projektů, druhů developerských projektů, dílčími kroky projektů a riziky developerských projektů. Práce se také okrajově zabývá zpracováním a seznámením s možnostmi financování developerských projektů a jejich ekonomickým hodnocením. Dále práce popisuje vybrané druhy řízení dle stavebního zákona, které jsou nedílnou součástí většiny developerských projektů a je proto nutné se v nich orientovat. Na závěr obecné informativní části dochází k seznámení s vhodnými metodami používanými pro stanovení co nejpřesnějších cen nemovitých věcí v podobě pozemků.

V rámci diplomové práce dochází k analýze a popisu jednotlivých dílčích kroků developerských projektů s jejich co možná nejpřesnějším popisem. Celá problematika developerských projektů byla aplikována na projekt „*Nové Domamyslice*“, který se zabýval přípravou pozemků pro budoucí stavební činnost. Po zpracování obecných informací o projektu dochází k obecnému vyhodnocení projektu a zjištění jeho efektivity.

2 CHARAKTERISTIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

V posledních letech v České republice dochází ke zvyšování počtu developerských společností a také ke zvyšování poptávky kupujících po již dokončených developerských projektech. Tento trend je významně ovlivněn momentálně nízkou úrokovou sazbou u hypoték a potřebou kupujících uspokojit poptávku po kvalitnějších službách a možnosti bydlení v moderních prostorech.

Pro vytvoření představy o správném významu developerských projektů je nutné rozumět základním pojmům týkajících se tohoto oboru. Mezi ty nejdůležitější patří:

- Developer
- Development
- Developerský projekt

Developer – je fyzická nebo právnická osoba, která je dostatečně finančně nezávislá. Tento subjekt je vizionářem projektu a díky vhodnému výběru dodavatelů služeb a prací, se stává také realizátorem projektu. Jedná se tedy o subjekt, který svým konáním zajišťuje co nejefektivnější průběh úpravy pozemků a také komerčních a residenčních nemovitostí do stavu, který uspokojí poptávku na trhu a tím zajistí generování zisku, který náleží developerovi. (1)

Development – z anglického významu slova se jedná o vývoj. Ve stavebnictví se pod pojmem development rozumí soubor činností, při kterých dochází k analýze a výběru lokality, vypracování potřebné dokumentace a následné realizaci projektu. (2)

Developerský projekt – jedná se o konkrétní záměr, který má developer v plánu realizovat. Developerský projekt řeší jak ekonomickou, tak technickou stránku projektů. Developerské projekty se vyznačují uzavřením smluvních vztahů o smlouvách budoucích s klienty, kteří se poté také podílí na financování projektu. Developerský projekt lze tedy považovat za podnikatelský záměr, který se zabývá přeměnou pozemků a nemovitých věcí do finální podoby vhodné k prodeji či pronájmu nemovitých věcí pro vícero klientů současně. (1)

2.1 ÚČASTNÍCI DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Pro realizaci developerského projektu je nutné zajistit dostatečný lidský kapitál, který díky své aktivní činnosti zajistí uskutečnění a realizaci developerského projektu. Již od počátků developerských projektů se na projektu podílí tři základní účastníci. Těmito účastníky jsou účastníci primární, sekundární a terciální.

Primárními účastníky developerských projektů jsou především ti, kteří dokáží opatřit finanční prostředky nebo disponují svými vlastními prostředky. Jejich cílem je přeměnit finanční kapitál na hmotný kapitál a ten zpět na finanční kapitál, tedy plynoucí zisk z projektu. Mezi základní primární účastníky patří: (3)

- Investor
- Developer
- Stavebník

V mnoha případech se stává, že investor, developer a stavebník působí jako jeden jediný objekt.

Sekundární účastník je za úplaty najímán primárním účastníkem. Úkolem sekundárního účastníka je aktivně působit při přeměně finančního kapitálu na hmotný kapitál. Mezi sekundární účastníky se řadí: (3)

- Projektanti, architekti
- Dodavatelé
- Subdodavatelé
- Stavební dozory
- A mnozí další účastníci

Poslední důležitou stranou při realizaci projektů je strana terciální. Úkolem terciální strany je kontrolovat, dohlížet, zajišťovat a také například hodnotit. Patří sem: (3)

- Odhadci
- Tržní analytici
- Realitní makléři
- Právníci
- A mnozí další účastníci

2.1.1 Stavebník

Stavebníkem je ten, kdo „pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby“ (15)

2.1.2 Projektant, architekt

Pod pojmem projektant si lze představit fyzickou osobu nebo právnickou osobu v podobě ateliéru, popřípadě projekční kanceláře. Tento subjekt zajišťuje potřebnou dokumentaci k projektu v podobě dokumentace pro stavbu, vydání stavebního povolení, provádění stavby a další. (3)

2.1.3 Dodavatel

Jedná se o subjekt, který svým konáním zajistí přeměnu finančního kapitálu na kapitál hmotný, jinými slovy se jedná o dodavatele stavebních prací. K provádění stavebních prací subjekt potřebuje několik dalších základních činností. Mezi tyto činnosti patří: (3)

- Zajištění lidských zdrojů
- Zajištění materiálů, výrobků a systémů
- Projektové práce
- Kontrola jakosti
- Management realizace stavby

Stejně jako u mnoha dalších činností, dodavatelem může být fyzická i právnická osoba, která má potřebná oprávnění k provádění činnosti. (3)

2.1.4 Další účastníci

Výše jmenovaní nejsou jedinými účastníky developerských projektů. V projektu působí celá řada dalších subjektů, kteří se na projektu fyzicky nebo finančně přímo nepodílí, ale rozhodují o jejím průběhu, počátku, zakončení a také výsledku. Typickými subjekty jsou: (3)

- **Stavební úřady** – práva, povinnosti a funkce stavebního úřadu jsou jasně definovány ve stavebním zákonu č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a navazujícími příslušnými vyhláškami.
- **Sousedé** – jsou nedílnou součástí schvalovacích řízení. Je nutný jejich souhlas, ale také schopnost tolerovat zvýšenou prašnost, hlučnost a další faktory související s výstavbou, díky kterým by mohli vznést případnou stížnost.
- **Bankovní ústavy** – obvykle ovlivňují projekt finančním zajištěním. Každý projekt musí mít kdykoliv k dispozici dostatek finančních prostředků v hotovosti, v případě, že je nemá, osloví bankovní ústavy, které mu je zajistí. Bankovní ústavy jsou tedy jednou z nejbezpečnějších možností, jak tyto

prostředky získat, a to navázáním smluvního vztahu mezi ústavem a stavebníkem.

- **Pojišťovny** – jsou nedílnou součástí zajištění rizik projektu. Je nerozumné realizovat developerský projekt, který je nepojištěn, v takovém případě se jedná o vysoce rizikovou činnost.
- **Evropská unie** – její funkce je především regulační, ovšem nespočet projektů je financován právě zdroji z Evropské unie, které umožní menším developerům novou výstavbu.
- **Právní agentury** – pomáhají řešit případně vzniklé právní spory v developerských projektech a také pomáhají sestavovat co nejvýhodnější smluvní vztahy pro jednotlivé subjekty.

2.2 DRUHY DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Developerské projekty obecně zatím nemají v české literatuře dostatečné zastoupení a je velmi těžké, ne-li nemožné, získat vhodnou literaturu, která se developerskými projekty zabývá. Diplomová práce proto čerpá především ze zahraniční americké literatury, která podrobně popisuje problematiku developerských projektů. Na základě dlouholetých zkušeností amerických společností s developerskými projekty, čerpají zkušenosti a informace také některé evropské společnosti, stejně jako tato diplomová práce. Výstavba developerských projektů je velmi podobná jak na americké, tak evropské půdě, a obsahuje tedy totožné kroky.

Developerské projekty se dělí na více dílčích druhů projektů. Následující dělení zahrnuje celý životní cyklus projektů. Ve všech druzích developerských projektů se developer díky využití jeho schopností a dovedností, za pomoci vynaložení peněžních prostředků, snaží zvýšit hodnotu nemovité věci s vědomím, že podstupuje přímé riziko. V každém jednotlivém druhu developerských projektů si měl developer zodpovědět základní otázky: (3)

- Umím udělat, co je potřebné udělat?
- Mám dostatek zkušeností, zdrojů, času a lidských zdrojů?
- Zvládnou převzít rizika selhání?
- Mohu vytvořit reálnou hodnotu projektu?

Na trhu existuje sedm základních druhů developerských projektů, u nichž se některé dělí na více podskupin. Mezi ně patří:

- **Land Banking stage**

- Land Banker nakupuje nebo již drží neupravené pozemky, u kterých věří, že v budoucnu vzroste jejich hodnota na základě budoucího vývoje trhu a rostoucí poptávce po pozemcích. Land bankers mohou aktivně vyhledávat nové pozemkové příležitosti, ačkoliv mnozí z nich mohou být již majiteli pozemků, jako jsou farmy, pole a další. Jedná se o relativně pasivní investiční pozici, při které developer především čeká na vhodnou příležitost k prodeji. Při vhodných podmínkách Land banker prodá pozemky Land packager. (3)

- **Land Packaging stage**

- Land packager se zaměřuje na zkupování pozemků od neaktivních Land Bankers, u kterých poté zvyšuje hodnotu za pomoci územního plánování, zónových změn, provádění geologických a jiných průzkumů nebo pomocí studie o životním prostředí. Mezi developery, kteří se zabývají problematikou Land Packaging patří například pozemkové společnosti, politicky kvalifikovaní právníci nebo agentury, které se snaží získat různá povolení například pro změnu využití území a poté se pozemek snaží prodat subjektu, který je znám jako Land developer. (3)

- **Land Development stage**

- Land developer se zabývá zkupováním pozemků, které byli již částečně připraveny a byly na nich provedeny například průzkumy nebo změny v užívání pozemků. Cílem Land developer je upravit pozemky do podoby stavebních pozemků a poté je prodat developerům.
- Land developer se obvykle zabývá také výstavbou horizontální infrastruktury, která zahrnuje zasíťování pozemků a výstavbu komunikací.
- Mezi Land developers patří společnosti, které se zabývají výstavbou inženýrských sítí a pozemních komunikací na pozemcích a poté je prodávají jako stavební pozemky stavebním společnostem nebo jednotlivcům. (3)

- **Building Development stage**

- Building developer se zabývá vykoupením již připravených pozemků pro budoucí vertikální výstavbu, kterou sám nebo za pomoci subdodavatelů provede. Před samotnou výstavbou nebo v jejím průběhu se developer

pokouší prodat nebo pronajmout objekt tak, aby bylo možné stavbu po dokončení prodat provozovateli budovy. (3)

- **Operating Stage**

- Building operator se specializuje na pronájem nemovitých věcí a jejich správu. V průběhu provozování objektu vede evidenci a historii objektu, aby v případě zájmu mohl být objekt, během jeho ekonomické životnosti, prodán jiným provozovatelům, nebo prodán stavebníkovi na konci jeho ekonomické životnosti. Mezi typické Building operators patří především velké investiční fondy v podobě penzijních fondů, pojišťoven, veřejných investičních fondů a další. (3)

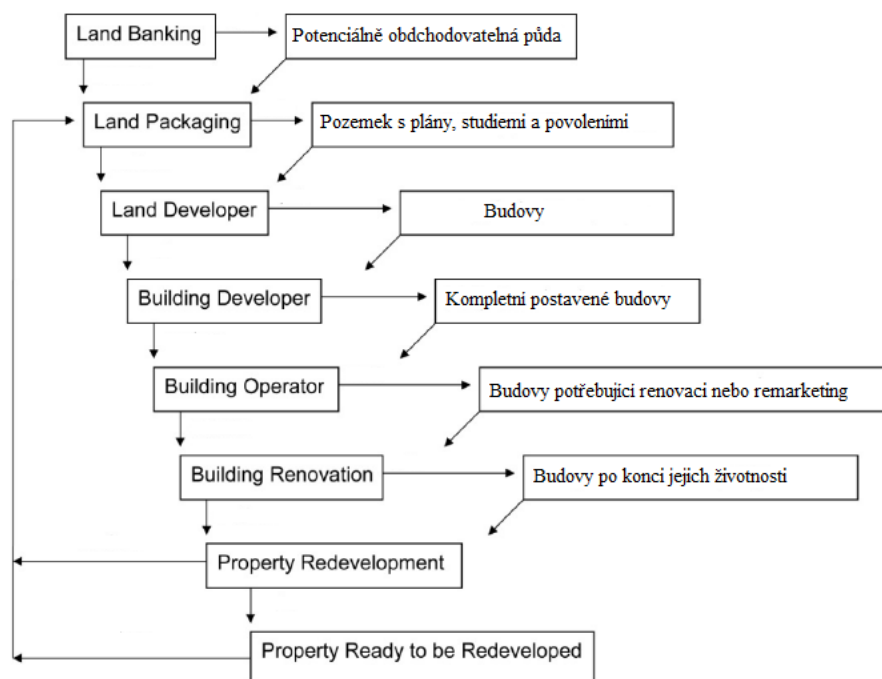
- **Renovation Stage**

- Property renovator se specializuje na nákup nemovitých věcí s výrazným ekonomickým a fyzickým opotřebením. U těchto objektů zvyšuje hodnotu částečným zaléčením objektu a poté začne s jeho opětovným provozováním, do doby, než je objekt připraven k přestavbě. Nejvyšší zkušenosti s riziky v tomto odvětví mají firmy zabývající se rekonstrukcí historických objektů. V současné době se mnoho developerů zabývá hledáním starších objektů, které následně koupí, opraví a následně znovu uvede na trh pro různé obchodníky. (3)

- **Redevelopment Stage**

- Property Re-developer vykupuje nemovitosti s vážnými fyzickými nebo funkčními nedostatky, kde dochází často ke zbourání objektu a jeho kompletní nové výstavbě, kdy celý developerský proces začíná od začátku. Jedná se často o zabavené nemovitosti, které města nabídnou organizacím pro odkoupení. (3)

U rozdělení druhů developerských projektů je použito mnoho odborných zahraničních termínů, které pro pochopení jejich významu nebyly přeloženy do českého jazyka.



Obr. č. 1 – Schéma druhů developerských projektů (3)

V mnoha případech se developerské společnosti zabývají komplexním zpracováním projektů, které zahrnuje průběh všech úrovní developerských projektů včetně akvizice neupravené půdy přes samotnou výstavbu, až po kompletní rekonstrukce objektů. Obsáhlost developerských projektů záleží především na možnostech a schopnostech developerských společností.

2.3 ZÁKLADNÍ ÚKOLY V RÁMCI DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Při realizaci developerských projektů dochází ke zpracování základních úkolů, které pomáhají developerovi utvořit si konkrétní představu o projektu. Těchto úkolů může být i více, ale to záleží na jednotlivých developerech. Mezi tyto úkoly patří: (3)

- Akvizice
- Financování projektu
- Marketingové studie
- Enviromentální průzkum
- Schvalovací procesy a povolení
- Zlepšování procesu
- Doprava a dostupnost
- Dispozice

Základní úkoly slouží také k vytvoření představy, jak s projektem naložit, zda do něj investovat, či nikoliv. Mnohdy mohou výsledky z jednotlivých úkolů vést k rozhodnutí nemovitou věc neprodávat a posunout ji do další úrovně developerského projektu. V takovém případě je nutné stanovit hodnotu, kterou by projekt vygeneroval, a zamyslet se nad otázkou: Koupil bych tuto nemovitou věc v případě, že ji ještě nevlastním?

Každá kategorie úkolů si vyžaduje určité lidské schopnosti a dovednosti a v mnoha úkolech se tyto dovednosti mohou prolínat. (3)

2.3.1 Akvizice

Každá fáze developerských projektů začíná akvizičními úkoly. Developer musí vyhodnotit, zda daná nemovitá věc nabízí možnost vytvoření přidané hodnoty související s následným prodejem nemovité věci. Developer dále posuzuje, zda má schopnosti, zdroje a prostředky k sestavení týmu, který provede požadované práce, a zda dokáže převzít rizika s projektem související. (3)

Akvizice je často rozdělena do čtyř dílčích kategorií, a to na studii proveditelnosti, **underwriting requirements**, smluvní vztahy a smluvní podmínky.

- **Proveditelnost** – Převyšují předpokládané budoucí výnosy předpokládané budoucí náklady?
- **Underwriting requirements** – Je vhodné vložit kapitál do projektu vzhledem k jeho plynoucím rizikům a výnosu?
- **Smlouvy** – Jakým způsobem jsou převedeny na kupujícího související rizika, peněžní prostředky a kontrola projektu?
- **Due Diligence** – Jsou předpoklady o projektu a jeho vývoji platné nebo byly nějak ověřeny?
- **Uzavření** – Jsou splněny veškeré požadované podmínky pro uzavření akvizice a jsou připraveny, ověřeny a vytvořeny všechny potřebné dokumenty?

2.3.2 Financování projektu

Během financování projektů musí developer stanovit výši a druh potřebného kapitálu k financování počáteční akvizice, pokrytí nákladů na držení projektu, splnění požadovaných úkolů a eventuálně také k posunutí projektu na další úroveň. Developer musí vybrat nejefektivnější způsob a nejefektivnější metodu pro navýšení kapitálu a poté požadovaný

kapitál skutečně navýšit. Financování projektu lze rozdělit do tří základních kategorií: finanční plánování, finanční management a na tvorbu a držení kapitálu. (3)

- **Finanční plánování** – jedná se o časové plánování budoucích cash flow, provozních nákladů, tržeb, nájemného a dalších příjmů.
- **Finanční management** – plánuje řízení cash flow, stanovuje způsob správy budoucích cash flow a také stanovuje způsob kontroly cash flow.
- **Tvorba a držení kapitálu** – zabývá se tvorbou ideální kapitálové struktury vzhledem k rizikům, časovému horizontu výnosů a nákladů, a také řeší způsoby zajištění zdrojů projektu.

2.3.3 Marketingové studie

Developer se v rámci marketingové studie snaží namodelovat současné a budoucí tržní podmínky pro očekávané konečné využití nemovité věci. Po získání potřebných informací dochází k sestavení nejvhodnější a nejefektivnější marketingové strategie projektu, která je přizpůsobena podmínkám trhu. Během zpracování marketingové studie developer sestaví takzvaný marketingový mix, který lze rozdělit na: předpokládané ekonomické podmínky, tržní strategii, reklamu a propagaci. (3)

- **Předpokládané tržní podmínky**
 - Jak vysoké je stávající nájemné, počet volných míst a obsazenost nabízených nemovitých věcí.
 - Jak vysoká poptávka po různých způsobech využití půdy v budoucnu bude.
 - Jak vysoká je konkurence u stejných developerských projektů.
- **Tržní strategie**
 - Stanovení množství nabízených kapacit či služeb, které je vhodné nabízet v dané lokalitě.
 - Vytvoření představy, jak a kým by měly být kapacity či služby uvedeny na trh.
- **Reklama a propagace**
 - Vytvoření plánu jak, kdy, komu a za jakou cenu by měl být developerský projekt nabízen.

Na základě vytvoření marketingové studie a sestavení marketingového mixu developer zjistí, jaký produkt, na jakém místě, za jakou cenu a jakým způsobem bude produkt nabízet.

2.3.4 Enviromentální průzkum

V kapitole enviromentální průzkum se developer zaměřuje na studii vlivu životního prostředí pro hodnocenou lokalitu a okolní plochy v minulých, současných a nadcházejících obdobích. Developer dále stanovuje, jakým způsobem ovlivňují místní atmosférické, povrchové a podpovrchové podmínky konkrétní lokalitu. Zabývá se také studiem historických a kulturních tradic, které mohou ovlivňovat průběh projektu. V neposlední řadě developer zjišťuje, zda je nutné provést studii o vlivu projektu na životní prostředí. K provedení veškerých potřebných průzkumů developer vyhledává co nejefektivnější způsob provedení v co nejkratším čase a s nejnižšími náklady. Enviromentální průzkum lze rozdělit do těchto kategorií: (3)

- **Studie životního prostředí**
 - Přehled podmínek staveniště
 - Průzkumy životního prostředí
 - Odstranění elementů škodících životnímu prostředí
- **Hodnocení LEED** (zatím používané spíše v zahraničí)
 - Stanovení energetické náročnosti projektu
- **Atmosférické, podpovrchové a povrchové podmínky**
 - Provedení průzkumů těchto podmínek
- **Kulturní a historické podmínky**
 - Průzkum, zda existují místní, historické nebo kulturní tradice, které by mohli ovlivnit developerský projekt v dané lokalitě.

2.3.5 Schvalovací procesy a povolení

U všech druhů developerských projektů je nutné získat všechna potřebná povolení, která jsou nutná k provozování, úpravám a ke změně využívání nemovité věci. Cílem developera je tato povolení získat co nejefektivněji a včas. Povolení mohou být udělována ve více stupních, patří sem například státní a obecní povolení. Dále mohou být povolení udávána regionálními orgány nebo soukromými osobami nebo organizacemi. (3)

- Státní povolení
- Obecní povolení
 - Schválení komisí pro místní plánování
 - Příslušná povolení stavebního úřadu

Vybrané druhy řízení developerských projektů jsou zmíněny v kapitole 6.

2.3.6 Zlepšování procesu

Zlepšování procesu u developerských projektů slouží ke zjištění, které body developerských projektů je potřeba lépe naplánovat, navrhnout a zkonstruovat, popřípadě kde je nutné zajistit lepší inženýring. Cílem developera je tyto kroky zajistit včas a co nejefektivněji, tedy s co nejnižšími náklady. (3)

- **Plánování a navrhování**
 - Jedná se o posouzení a hledání řešení, jak mohou být provedena schválená a požadovaná vylepšení v daném projektu.
 - Zabývá se navrhováním a plánováním vylepšení tak, aby vyhovovala tržním a dalším standardům.
 - Developer zajišťuje dostatek schopných lidí, vykonávajících plánování a navrhování.
- **Inženýring**
 - Specializuje se na synchronizaci procesů, které zajistí, že projekt bude hotový včas a co nejefektivněji.
 - Zajišťuje, aby vylepšení byla navržena tak, aby vyhověla stávajícím i budoucím standardům udržitelnosti a bezpečnosti.
- **Výstavba**
 - Snaha o včasné dokončení projektu a dokončení projektu za plánovaný rozpočet.
 - Zabývá se zajištěním dostatečného počtu dodavatelů a subdodavatelů pro zabezpečení bezchybného průběhu projektu.
 - Zajišťuje dostatek potřebných cenově dostupných materiálů pro realizaci projektu.

2.3.7 Doprava a dostupnost

V kapitole doprava a dostupnost se developer zaměřuje na stanovení typů dopravních systémů (veřejných i soukromých), které budoucí uživatelé projektu v podobě nájemců, zákazníků a dodavatelů, budou využívat, aby se dostali k objektu. V mnoha případech developer musí zajistit návrh, inženýring a výstavbu těchto komunikačních systémů pro co nejlepší dostupnost projektu. (3)

- **Veřejné komunikace**
 - Developer řeší, jakých veřejných dopravních systému využít pro přivedení lidí a zboží k objektům.
 - Zabývá se také hledáním způsobů, jak tyto dopravní systémy přizpůsobit nebo vylepšit pro dopravu lidí k objektům.
- **Místní komunikace**
 - Developer zajišťuje co nejefektivnější dostupnost a komunikaci pro subjekty a zboží v místě projektu.
 - Developer zajistí dostatečnou kapacitu, silnic, stezek, chodníků, výtahů, eskalátorů a skladovacích prostor pro zajištění potřebných kapacit projektu.

2.3.8 Dispozice

Ve fázi dispozice se developer opět zaměřuje na ověření všech dokumentů a rizik, poté se zaměří na přípravu nemovité věci k prodeji, kde je jeho cílem vyjednat co nejefektivnější prodej objektu a zajistit potřebné dokumenty a smluvní vztahy k prodeji developerského projektu. Na konci každého druhu developerského projektu se developer nemusí rozhodnout pro prodej nemovité věci. V takovém případě se projekt posune do dalšího stupně developerského projektu a začíná znovu akvizičním bodem. (3)

- **Due diligence**
 - Developer si tvoří představu o produktu, který nabízí. (Co?)
 - Zjišťuje hodnotu nabízeného produktu. (Za kolik?)
 - Zaměřuje se na zákazníka. (Kdo?)
 - Snaží se pozitivně ovlivnit prodej produktu. (Jak?)
- **Marketing**
 - Developer se zaměřuje na způsoby prezentace a nabízení produktu kupujícím.
- **Prodej a smlouvy**
 - Developer stanovuje cenu a podmínky k prodeji.
 - Dochází k domluvě na poprodejních podmínkách.
- **Dohody o budoucím vývoji projektu**
 - Specifikace podmínek, které je nutné dodržet.
 - Dochází ke stanovení časových milníků jednotlivých kroků.
 - Stanovení sankcí za nedodržení podmínek.

Developerské projekty si vyžadují komplexní zpracování informací o projektech. Všechny druhy developerských projektů prochází podrobným průzkumem, který poté zajistí vyšší pravděpodobnost úspěchu plynoucího z developerského projektu.

3 RIZIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

U většiny lidských aktivit je významnou částí také hrozba rizika, především u aktivit podnikatelských. Každý projekt napříč tržním prostředím je ohrožen nejistotou budoucího vývoje společnosti a tržních podmínek, především projekty s novými technologiemi, fúze, akvizicemi a mnoho dalších jsou ohroženy právě nejistotou budoucích výsledků. (4)

Rizikům se dá předcházet důkladným plánováním a přípravou projektů v předinvestiční, investiční, provozní i likvidační fázi, ovšem ani tak nelze všem rizikům předejít. (4)

3.1 DEVELOPERSKÁ RIZIKA

U developerských projektů hrozí, že projekt nedosáhne z pronájmů nebo prodeje nemovitě věci na takový zisk, jaký byl očekáván. Takové riziko způsobí nedostatečný tok kapitálu pro pokrytí nákladů a dojde ke snížení výnosů z důvodu nedostatečného prodeje nebo na základě nízkého zájmu o využívání nabízených služeb. Developerské projekty, které jsou ojedinělé a jistým způsobem unikátní mají vyšší šanci na vznik těchto rizik. (5)

Prognózování a plánování rizik je nedílnou součástí managementu řízení rizik. Hlavní riziko je způsobeno především nesprávným odhadem předpokládaných budoucích cash flow projektu. Důsledkem tohoto rizika bývá vznik dalších neplánovaných nákladů z důvodu pozastavení průběhu projektu a nutnosti nového plánování. (5)

Často také vnitřní náklady a příležitostné náklady projektu bývají zdrojem budoucích rizik vzniklých nesprávným plánováním. Některé způsoby snižování a hodnocení rizik uvažují také s hodnocením schopností samotného developera, výběrem kvalifikovaných dodavatelů, provádění analýz, včasným marketingovým plánováním a další. (5)

3.2 ČASOVÁ RIZIKA

U časových rizik obecně platí, že při nedodržení závazných lhůt dochází ke dvěma zásadním rizikům. Prvním z nich je navýšení nákladů v podobě penále a smluvních pokut, a tím snížení návratnosti projektu. Druhé významné riziko je změna podmínek na trhu v čase, což opět může ovlivnit předpokládaný vývoj trhu. Právě pozitivní vývoj trhu je hlavní motivací

pro zahájení realizace developerských projektů, v případě zásadních změn dochází ke ztrátám. (5)

Časovým rizikům lze předcházet vhodným odborným řízením projektů a používáním ověřených funkčních postupů, které zahrnují kompletní dokumentaci, koordinaci a komunikaci mezi partnery, výběr zkušených a kvalifikovaných dodavatelů a včasné zahájení marketingu projektu. (5)

3.3 NÁKLADOVÁ RIZIKA

Nákladová rizika velmi souvisí s časovým rizikem, protože změna časového plánu projektu může ovlivnit výši nákladů, a tím snižovat spolehlivost předběžných odhadů, ze kterých poté vychází studie proveditelnosti. Nákladová rizika jsou zpravidla ovlivňována také všemi ostatními riziky. Vzniku nákladových rizik lze zabránit zvolením vhodných osvědčených postupů a profesionálním projektovým řízením nákladů. (5)

3.4 FINANČNÍ RIZIKA

U developerské činnosti se developeři snaží o získání co nejvhodnějšího způsobu financování za co nejlepších podmínek. Zvolený způsob financování slouží financování projektu po celou dobu řízení projektu. Právě z důvodu financování po celou dobu řízení projektu, jsou finanční partneři a podmínky financování klíčové. (5)

Ve většině případů se developeři snaží o navázání partnerského vztahu mezi nimi a finančním partnerem, například v podobě příslibu provedení developmentu a následným prodejem developerského projektu investorovi po jeho dokončení. (5)

Developerské projekty jsou velmi ovlivňovány úrokovými sazbami a finančními podmínkami, které jsou spojeny s financováním pomocí cizího kapitálu. Při zvyšování úrokových sazeb se zvyšuje také očekávaný výnos investora z investic. Na základě tohoto jevu dochází ke snižování prodejní hodnoty projektu a stejně tak ke snižování příjmů z pronájmů. (5)

Finančním rizikům lze předcházet provedením kvalitní studie proveditelnosti, na jejímž základě se investor nebo developer rozhodne k realizaci projektu a až poté je vhodné uzavírat finanční závazky. Lze také využít fixních úrokových sazeb nebo mezaninového financování, které vede ke snížení potřeby pro úvěrové financování. (5)

3.5 STAVENIŠTNÍ RIZIKA

Rizika spojená se staveništi jsou především v podobě neočekávaných vzniklých nákladů z důvodu například enviromentálních hrozeb nebo s řešením nevhodných vlastností podloží. V případě nevhodného podloží hrozí u pozemků například špatná soudržnost půdy, nestabilita, vysoká nebo nízká hladina vody a další. (5)

Developeři mohou tato rizika minimalizovat pomocí důkladných geologických průzkumů nebo díky sestavení kvalitních smluv s podmínkou, která zajistí právo na nápravu majetku do očekávané podoby nebo do podoby sjednané. (5)

Dalšími staveništními riziky jsou především bezpečnost na staveništi, která zahrnuje bezpečnost všech zúčastněných na staveništi. Tato rizika mohou být minimalizována pomocí vhodných postupů v oblasti ochrany zdraví a bezpečnosti na staveništi, regulovaných oblastí a využíváním nejvhodnějších postupů v zajištění ochrany a bezpečnosti na staveništi. (5)

3.6 RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S POVOLENÍM

Tato rizika developerských projektů mohou nastat v procesu povolování staveb, změny územních plánů a dalších. V případě prodlevy vzniklé u získávání povolení může dojít k časovému zdržení, a tedy vzniku neočekávaných nákladů. Proces žádání o různá povolení by měl být projektově řízen. Předjít rizikům se dá v případě dbání na včasnou komunikaci, ale také v případě projektů většího charakteru, více spolupracovat s hlavními projektanty a architekty, kteří často převzou roli vedoucích při získávání potřebných povolení. (5)

3.7 MOŽNÁ RIZIKA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Rizika Kategorie	Rizika	
	Systematická rizika	Nesystematická rizika
Existenční rizika	Administrativní	Strukturální stavební
	Trh práce	Daňové
	Zaměstnanost	Řízení
	Inflace	Pozemková
	Infrastruktury	Výnosová
	Komunikace	Investiční
	Ekonomické	Nákladové
	Kulturní	Transparentnost trhu
	Enviromentální	Vlastnictví
	Politické	Neočekávaná ztráta
	Cenové	Polohové
	Právní	Kompletační
	Sociálně demografické	
Finanční rizika	Kapitálového trhu	Úvěrové
	Konverze	Konzultační
	Transferové	Oceňovací
	Měnové	Obchodních partnerů
	Kurzové	Kapitálové struktury
	Úrokové	Know-how
		Cenové
		Selhání
		Pákový efekt
		Likvidní
		Plánovací
		Realizační

Obr. č. 2 – Rizika developerských projektů [Vlastní]

3.8 MANAGEMENT ŘÍZENÍ RIZIK U DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Řízení rizik obecně je momentálně velmi aktivně rozvíjející se disciplínou. Existuje mnoho názorů, co zahrnuje management řízení rizik, a jak by mělo toto řízení vypadat. Stručně lze říci, že management řízení rizik lze považovat za disciplínu, která se zabývá systematickým a úspěšným řízením rizik v rámci organizace. Úkolem řízení rizik je poskytovat managementu řízení co nejpresnější informace, systémy a postupy pro vytvoření bezrizikového procesu pro rozhodování o rizicích projektu. (5)

Řízení rizik u developerských projektů však nemůže eliminovat všechna rizika. Většina developerských projektů je převážně spojena s převzetím rizik, která jsou vyvážena určitým očekávaným výnosem. (5)

Management řízení rizik lze tedy definovat jako strukturovaný a organizovaný postup, který koordinuje strategii, procesy, lidské zdroje, technologie a znalosti se záměrem zhodnotit a ovládnout nejistoty, kterým developerský projekt čelí. Základními prvky managementu řízení rizik tedy jsou: (5)

- Iniciační fáze
- Identifikace rizik developerských projektů
- Stanovení významnosti těchto rizik
- Stanovení velikosti rizika
- Vyhodnocení rizika projektu a následné rozhodování o riziku
- Příprava protirizikových opatření
- Realizace protirizikových opatření
- Následná kontrola rizikových opatření (4)

Všechny body managementu řízení rizik jsou prováděny průběžně a postupně. Dochází zde především k monitorování rizik a reportování a podávání zpráv o rizicích. (4)

3.9 STANOVENÍ A VÝPOČET RIZIK U DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Při využívání analýzy rizik vedoucích k jeho numerickému vyjádření se riziko považuje za: „*pravděpodobnou hodnotu ztráty vzniklé nositeli, popřípadě příjemci rizika realizací scénáře nebezpečí, vyjádřená penězi nebo jinými jednotkami.*“ (6)

U rozlišných pojmů, riziko a nebezpečí, často dochází k jejich záměně, která vede ke komunikačním problémům. Záměně pojmů lze zabránit uvědoměním si že:

- Nejprve dochází k identifikaci nebezpečí, které může nastat.
- Poté dochází k odvození hodnoty, a to k výši dopadu rizika. (6)

Často nastane situace, kdy při hodnocení rizik lidmi, kteří nemají dostatek zkušeností, dochází k záměně pojmů nebezpečí a riziko.

3.9.1 Výpočet rizik developerských projektů

V případě dostatečných znalostí problémů rizik lze riziko vypočítat pomocí vzorce používaného již od 17. století.

$$R_s = D_m \times P_r$$

R_s – riziko zjištěné výpočtem

D_m – předpokládaná škoda

P_r – pravděpodobnost realizace scénáře rizika

Ve vzorci je patrné, že hodnota R_s bude mít stejné jednotky jako hodnota D_m , protože pravděpodobnost vzniku určitého scénáře je veličina bezrozměrná. Riziko je tedy počítáno v jednotkách, ve kterých se vyjadřuje škoda projektu. U developerských projektů je riziko velmi často vyjadřováno v jednotkách měny (Kč, €, a další). (6)

U některých výpočtových metod je uvažováno také s faktorem času a prostoru, ale tyto metody nejsou příliš často používány. Namísto výpočtových metod jsou tedy používány metody empirické. Tyto metody jsou založeny na subjektivním odhadování nebezpečí a rizik pomocí využívání jednoduchých stupnic nebo-li matic pro hodnocení rizik. (6)

V praxi často pro hodnocení rizik a získání představy o rizicích tyto matice stačí a riziková inženýři na jejich základě mohou stanovovat dostatečná a potřebná opatření. (6)

Pomocí využití semikvantitativních maticových metod lze dojít k číselnému vyjádření významnosti příslušných jednotlivých rizik, která je poté možno seřadit dle jejich naléhavosti. Při vytváření matice je nutné přiřadit k jednotlivým stupňům pravděpodobnosti, ale také dopadů, číselné ohodnocení. Významnost rizika je poté zjištěna využitím vzorce uvedeným výše. Maticová metoda je lépe pochopitelná na příkladu. (4)

Výsledky získané analyzováním matice lze využít pro:

- Seřazení významnosti rizik od nejvíce významných po ty nejméně významné
- Zařazení rizik do skupin s odlišnou významností
- Stanovení výsledného celkového rizika projektu

Pravděpodobný výskyt rizik	Intenzita negativních dopadů				
	1	2	4	8	16
5					
4					
3					
2					
1					

 Velmi významná rizika

 Významná rizika

 Mírná rizika

Obr. č. 3 – Matice pro výpočet významnosti rizik [Vlastní]

Tento způsob vyhodnocení významnosti rizik je velmi užitečný, ale je značně ovlivněn subjektivitou jeho tvůrce při stanovení výše pravděpodobností a dopadů rizik. (4)

4 FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Developerské projekty jsou obecně velmi závislé a ovlivněné způsobem financování projektu, proto je pro developera důležité před zahájením developerských projektů důkladně zvážit způsoby financování. Výběr a závěrečné rozhodnutí developera bude ovlivňovat developerský projekt po celou dobu jeho realizace a často také po jeho dokončení.

Financování projektů je důležité již od počáteční fáze projektu, tedy nákupu pozemků a získání předběžných povolení, výstavby, nájemců, nebo kupců. U některých developerských projektů je nutné, aby developer disponoval značným finančním pracovním kapitálem. Poskytovateli finančních prostředků se prostředky vrátí s příslušným ziskem, který závisí na náročnosti projektu, jeho cílech a rizicích spojených s projekty. Finanční prostředky použité pro financování projektů mohou být: (7)

- Vlastní kapitál
- Cizí (dluhový) kapitál

4.1 VLASTNÍ KAPITÁL

Jedná se o způsob financování, kdy investor poskytne kapitál a na oplátku obdrží podíl na majetku a stane se podílovým vlastníkem. Existuje mnoho stupňů vlastníků, které jsou závislé na výši vkladu. Výši vkladu jsou ovlivněna také rizika, která se liší dle výše vkladu a tato rizika investor přebírá. (7)

Vlastníci mohou být generálními vlastníky nebo omezenými partnery, členy společnosti s ručeným omezeným nebo také vlastníkem společnosti. Ve většině případů je developerský subjekt jedním subjektem, aby omezil případné problémy. (7)

V případě takového financování přebírají majitelé poskytnutých finančních prostředků nejvyšší možná rizika. K vyplacení jejich odměn dochází až na posledním místě po vyplacení všech ostatních závazků. (7)

Základními způsoby financování vlastním kapitálem jsou:

- Základní vklad – základní kapitál
- Nerozdělený zisk
- Fondy ze zisku
- Odpisy

4.1.1 Základní kapitál

Jedná se o vlastní základní kapitál, který byl vložen do společnosti při jejím založení. Tento kapitál může být v průběhu navýšen například emisí akcií. (4)

4.1.2 Nerozdělený zisk

Je část zisku z předešlých a přítomných období, který je zdaněn a není rozdělován mezi majitele podniku. Tento nerozdělený zisk je určen pro rozvoj dalšího podnikání a je možné ho použít jako investiční prostředek. Ani nerozdělený zisk není zdroj financování, který by nezahrnoval další související náklady. V případě akciových společností dochází k rozhodování o využití zisku jako zdroj financování, který je ovlivněn jeho výší, daňovou politikou státu a také dividendovou politikou společnosti. (8)

4.1.3 Fondy ze zisku

Tvorba rezervních fondů je dána zákonem nebo ji nařizují stanovy společnosti. Jedná se o tvorbu rezervních finančních prostředků pro případné krytí nepředvídatelných situací tak, aby společnost měla potřebné finanční prostředky v naléhavém případě k dispozici. V akciových společnostech jsou vytvářeny dva druhy rezervních fondů:

- **Povinné rezervní fondy** – jejich výše je stanovena zákonem. Jsou tvořeny z důvodu ochrany akcionářů, kteří akceptují riziko nákupem firemních akcií. Tvorba rezervních fondů je běžnou formou zdrojů v evropských akciových společnostech. (8)

- **Dobrovolné rezervní fondy** – tyto fondy vznikají na základě firemních předpisů a vlastních rozhodnutí. Dobrovolné rezervní fondy jsou většinou zřizovány pro financování větších investic a mají svůj samostatný účet. (8)

4.2 CIZÍ KAPITÁL (DLUHOVÝ)

Cizím kapitálem se rozumí věřitelem poskytnuté finanční prostředky subjektu. Věřitel se nestává majitelem objektu, slouží zde pouze jako finanční zdroj. Financování projektů dluhovým kapitálem je poskytnuto za předpokladu sjednání a dodržení jistých podmínek v podobě dohodnutí termínů splátek, platby úroků, způsobů platby a dalších. S dluhovým financováním je spojena úroková sazba, která je věřiteli odměnou za zapůjčení finančních prostředků. Úroky z úvěrů patří mezi daňově uznatelnou položku a developer si tím snižuje základ daně. Developer při plnění jeho závazků musí v první řadě zaplatit daně a nezbytné poplatky, poté uskutečňuje platby věřitelům a v poslední řadě vyplácí dividendy případným akcionářům. (7)

Základními druhy dluhového financování jsou:

- Bankovní úvěry
- Leasing
- Mezaninové financování

4.2.1 Bankovní úvěry

Financování projektů pomocí úvěrů je jedním z nejčastějších způsobů financování developerských projektů v České republice. Úvěr je formou financování, při které bankovní ústav poskytne subjektu peněžní prostředky za účelem zhodnocení disponibilních zdrojů. Každý bankovní ústav je jistým způsobem omezen a poskytnutí úvěrů vždy důkladně zvažuje, hledá ideální poměr mezi budoucím ziskem a souvisejícími riziky projektu. Pro financování podnikání existuje celá škála bankovních úvěrů, které se řadí do kategorií úvěrů dlouhodobých a krátkodobých. Ty nejzajímavější z nich jsou: (9)

- **Kontokorentní úvěr**

Tento typ úvěru je poskytován bankovními ústavmi k běžnému účtu. Důvodem pro sjednání kontokorentního úvěru je možnost využít finanční prostředky v limitované výši a s určitým datem splatnosti, kdykoliv investor potřebuje. Kontokorentní úvěr je řazen mezi krátkodobé druhy úvěrů a jeho splatnost je do jednoho roku. (10)

- **Eskontní úvěr**

Způsob čerpání eskontního úvěru je takový, že dochází k odkupu obchodních směnek před jejich splatností. Směnky jsou využívány jako způsob zajištění v případě poskytování obchodních úvěrů. Věřitel, v případě potřeby návratu investovaných prostředků, má možnost směnku odprodat bankovnímu ústavu, která si z ní sráží diskont pro dosažení zisku. Eskontní úvěry jsou krátkodobého charakteru a banka jejich odkupem získá potřebná práva a nároky spojená se směnkou. (9)

- **Akviziční úvěr**

Nejčastějším důvodem pro využívání akvizičních úvěrů jsou fúze. Jedná se o nákup podílu ve společnosti, kde většina finančních prostředků je čerpána z akvizičního úvěru a zbytek z vlastních zdrojů. (9)

- **Konsorciální úvěr**

Jedná se o kooperaci vícero bank při poskytování úvěru u velkých projektů, které by jednotlivé banky nemohli samostatně financovat. (11)

- **Rozvojový úvěr**

Rozvojové úvěry jsou zpravidla poskytovány pro financování rozvoje infrastruktury území. (11)

- **Konsolidační úvěr**

Úvěr sloužící ke krytí závazků před vznikem insolvenčních závazků. (11)

Existuje celá řada typu úvěrů a u velkých projektů často dochází k vyjednání individuálních podmínek pro jednotlivé projekty. Při hodnocení projektu pomocí bankovních úvěrů se banky zabývají hodnocením a zjišťováním hodnoty LTV (Loan to value), tedy hodnoty, která poměřuje poměr mezi výší půjčky a hodnotou dané nemovitosti. Výše poskytnutých finančních prostředků je zcela individuální a záleží na konkrétních projektech, ovšem ve většině případů bankovní ústav neposkytne více než 80 % z celkové částky.

4.2.2 Leasing

Financování projektů pomocí leasingu je využíváno pro pronájmy strojů, zařízení nebo nemovitostí za předem sjednané nájemné. Jedná se o způsob financování, při kterém dochází k financování specifických potřeb podniků, které nemají k dispozici dostatek vlastního kapitálu a nemohou či nechtějí využít dlouhodobých úvěrů. V případě využití leasingu je předmět

okamžitě možné využívat. Po dobu trvání leasingu je dlouhodobý majetek stále ve vlastnictví pronajímatele. Na trhu lze rozlišit tyto základní leasingové typy: (4)

- **Finanční leasing**

Finanční leasing zajišťuje pronájem dlouhodobého movitého i nemovitého majetku po celou dobu jeho životnosti, kde vlastníkem je leasingová společnost a po skončení dohodnuté doby se nájemce stává vlastníkem. Finanční leasing je členěn do dvou druhů: (4)

- **Přímý leasing** – Na přímém leasingu se podílí tři subjekty, dodavatel, nájemce a pronajímatel. Dodavatel zajistí nákup konkrétního majetku nebo ho také pronajímá. Nájemce určuje druh majetku, o který má zájem a za určitých smluvních podmínek ho využívá. (4)
- **Nepřímý leasing (zpětný)** – Jedná se o zpětný pronájem majetku. Společnost koupí potřebný majetek a v případě potřeby ho za tržní cenu prodá leasingové společnosti, která ho zpětně pronajme stejné společnosti. Zpětným leasingem si společnost může zvýšit cash flow a současně využívat užitků spojených s užíváním majetku. (4)

- **Operativní leasing**

Operativní leasing se využívá především při krátkodobém pronájmu movitého majetku. Majetek je i po skončení pronájmu ve vlastnictví leasingové společnosti a není na konci své ekonomické životnosti a je dál pronajímán dalším subjektům, popřípadě může být také prodán. Leasingová společnost se zároveň zavazuje k údržbě majetku, který je většinou v podobě strojů a zařízení, které jsou pro podnik potřebné pouze dočasně. (4)

4.2.3 Mezaninové financování

Mezaninové financování je poměrně nový způsob financování, který se v České republice teprve vyvíjí a hledá se jeho nejlepší možnost přizpůsobení českému právnímu prostředí. Tento způsob financování lze považovat za střední cestu mezi financováním vlastním a dluhovým. (12)

Na západních trzích je mezaninové financování považováno za standardní způsob financování a je většinou nabízen soukromými investory, pojišťovnami, fondy a bankami. (13)

Smyslem mezaninového financování je především organizovaná strukturovanost, kde se mezaninový dluh nachází uprostřed mezi seniorním dluhem, tedy nadřazeným, a mezi

dluhem juniorním, tedy podřízeným vůči spřízněným subjektům. Mezaninové financování je tedy něco mezi financováním pomocí úvěru, ze kterého se platí úrok, a financováním vlastním kapitálem, kde dluh bývá přeměněn na podíl ve společnosti. Mezaninový dluh je splácen až po splnění všech závazků vůči nadřazeným dluhům. (13)

V případě věřitelů mezaninového financování jsou obvyklé požadavky na vyšší výnos z investice z důvodu přebírání vysoké míry souvisejícího rizika a možností na minimální zajištění. (13)

Mezaninové financování je využíváno především k financování akvizic, rekapitalizací společností nebo pro manažerský odkup. (13)

5 ZPŮSOBY EKONOMICKÉHO HODNOCENÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Finanční analýza developerských projektů je jedním z nejdůležitějších prvků při rozhodování, zda projekt realizovat, či nikoliv a současně se pomocí ní dá nalézt co nejefektivnější způsob využití projektu. Základním kritériem pro rozhodování o realizaci projektu je výpočet určitých kritérií, která stanovují ekonomickou efektivnost. U výpočtů ekonomické efektivnosti použité metody většinou stanovují výnosnost a zhodnocení vynaložených zdrojů na realizaci projektu. (4)

Pro hodnocení ekonomické efektivnosti projektů bylo sestaveno vícero hodnotících metod, které lze rozdělit na metody: (4)

- Statické
- Dynamické

5.1 STATICKÉ METODY HODNOCENÍ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI PROJEKTU

Statické metody výpočtu ekonomické efektivnosti neuvažují při výpočtech s faktorem času a jejich výsledky tedy neukazují budoucí toky projektu. Do statických metod výpočtů patří celá řada hodnotících metod jako jsou například: (4)

- **Rentabilita vlastního kapitálu** (Return of Equity – ROE)
 - Stanovuje míru zhodnocení vlastních zdrojů investovaných k financování projektu. (4)

- **Rentabilita celkového kapitálu** (Rentabilita aktiv – Return of Assets – ROA)
 - Vyjadřuje zhodnocení všech použitých zdrojů pro financování projektu jak vlastního, tak cizího kapitálu. (4)
- **Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu** (Return of Investment – ROI)
 - Je totožná jako Rentabilita celkového kapitálu pouze s rozdílem odečtení krátkodobých cizích zdrojů. (4)
- **Doba návratnosti**
 - Jedná se o výpočet, kdy dochází ke zjištění doby potřebné pro úhradu celkových investovaných nákladů projektu pomocí jeho předpokládaných budoucích příjmů. (4)

Pro hodnocení developerských projektů nemají statické metody potřebnou váhu při hodnocení projektů, proto nejsou podrobněji rozebírány.

5.2 DYNAMICKÉ METODY HODNOCENÍ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI PROJEKTU

Při vyhodnocování projektů pomocí použití dynamických metod je uvažováno s časovou hodnotou peněz. Dochází k diskontování peněžních prostředků, na jehož základě získáme potřebnou představu o budoucí hodnotě peněžních prostředků, která bude oproti přítomnosti nižší. Mezi dynamické metody lze řadit výpočet čisté současné hodnoty, index rentability a vnitřní výnosové procento projektu.

- **Čistá současná hodnota (NPV)**
 - „Představuje rozdíl současné hodnoty všech budoucích příjmů projektu a současné hodnoty všech výdajů projektu. Jinými slovy můžeme čistou současnou hodnotu definovat jako součet diskontovaného čistého peněžního toku projektu během jeho života zahrnujícího období výstavby, provozu a fázi likvidace projektu.“ (4)
- **Index rentability**
 - „Vyjadřuje velikost současné hodnoty budoucích příjmů projektu připadající na jednotku investičních nákladů přepočtených na současnou hodnotu.“ (4)
- **Vnitřní výnosové procento (IRR)**
 - Popisuje výnosnost, kterou projekt generuje během jeho ekonomického života. (4)

U developerských projektů má nejvyšší váhu právě výpočet ekonomické efektivity pomocí metody čisté současné hodnoty (NPV). Čistou současnou hodnotu lze vypočítat použitím vzorce:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NCF}{(1+r)^i}$$

PV – současná hodnota peněžních prostředků

NCF – čistý peněžní tok

i – dílčí roky hodnoceného období

n – délka hodnoceného období

r – diskontní sazba projektu

V případě dokončení výpočtu současné hodnoty peněžních prostředků dojde k porovnání s investičními náklady pomocí vzorce:

$$NPV = PV - IC$$

NPV – čistá současná hodnota

IC – investiční náklad projektu

PV – současná hodnota projektu

Pokud se výsledné hodnoty pohybují v kladných číslech nebo jsou-li rovné nule, je možné projekt realizovat a lze považovat za efektivní.

6 VYBRANÉ DRUHY ŘÍZENÍ DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA OVLIVŇUJÍCÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

Většina developerských nebo výstavbových projektů musí projít schvalovacím procesem a jsou omezovány stavebním zákonem. Dochází zde k regulaci, usměrňování, podávání žádostí a udělování následných povolení pro realizaci konkrétního záměru.

6.1 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A INVESTOR

V rámci celé Evropy, ve vyspělých zemích a také samozřejmě v České republice po roce 1989 začala být výstavba ovlivňována více než bylo zvykem dříve díky politickým systémům, územním plánováním ovlivněným potřebami obyvatel, které dle ekonomických podmínek usměrňuje výstavbu ve městech a obcích. Privatizací území se územní plánování snaží nalézt nejvhodnější způsob pro dosažení veřejného zájmu a současně se snaží vytvořit vhodné podmínky pro podnikatelské záměry. Tyto podnikatelské záměry musí respektovat regulativy stanovené v územně plánovacím dokumentu. Změny vyvolané v územním plánování v průběhu let lze popsat jako: (14)

- Postoj k trhu – Dříve se územní plánování zaměřovalo spíše na omezování soukromých investorů. Nyní se zaměřuje na vzájemnou komunikaci a hledání nejvýhodnější cesty pro veřejný i soukromý sektor.
- Metody a postupy – Dříve bylo striktně stanoveno, jakým způsobem se má území rozvíjet. Nyní se spíše vymezuje prostor pro uskutečnění podnikatelských záměrů.
- Způsob realizace záměru územního plánu – Nespoléhá se pouze na veřejné finance a počítá i se soukromými investory.
- Ideologie a cíle územního plánování – Zaměřuje se na podporu ekonomiky okolí prostřednictvím územního rozvoje.
- Forma plánování – Soustavná činnost a komunikace odborníků s občany a podnikateli jako členy územního rozvoje. (14)

V rámci územního plánování při žádosti o změnu využití území musí investor zajistit změnu územního plánu na základě doložení žádosti o změnu územního plánu. Územní plán je popsán územně plánovací dokumentací, která obsahuje zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. (15)

6.2 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Územní rozhodnutí je ze strany úřadů pro developera důležité rozhodnutí. V rámci územního řízení se řeší problematika umístění staveb nebo zařízení, jejich změny, vliv na využití území, změny využití území, ochrana důležitých zájmů v území a také dělení a scelování pozemků. Body zahrnuté mezi územní rozhodnutí jsou proveditelné pouze za předpokladu udělení územního rozhodnutí nebo souhlasu, není-li zákonem stanoveno jinak. (16)

V případě udělení kladného územního rozhodnutí toto rozhodnutí platí po dobu dvou let ode dne nabytí právní moci. V odůvodněném případě na základě podání žádosti může stavební úřad dobu prodloužit. (16)

6.2.1 Územní řízení

V případě doložení správně zpracovaných dokumentů potřebných pro územní řízení a stavební povolení je možné zahájit společné územní a stavební řízení. Průběh územního řízení je zdoluhavý a je možné požádat o zjednodušené územní řízení, které je možné využít samostatně bez stavebního řízení v případě, že jsou splněny všechny nezbytné podmínky: (16)

- Záměr je v zastavitelné ploše nebo zastavěném území.
- Není nutné posouzení vlivů na životní prostředí.
- Žádost obsahuje všechny předepsané náležitosti.
- K žádosti jsou doloženy souhlasy účastníků řízení.

Dotčené orgány a účastníci mohou během 15 dnů ode dne zveřejnění podat případné námítky ke zjednodušenému územnímu řízení. Poté stavební úřad rozhodne o územním řízení. (16)

6.2.2 Územní souhlas

Územní souhlas může být udělen namísto územního rozhodnutí v případě, že se záměr realizuje v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. Poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas může být udělen v případech uvedených v §96 stavebního zákona.

6.2.3 Veřejnoprávní smlouva

Další variantou pro umístění stavby je veřejnoprávní smlouva, která slouží pro vyřešení umístění stavby, změny využití území a změny vlivu stavby na využití území. Veřejnoprávní smlouvu je možné uzavřít mezi stavebním úřadem a žadatelem za podmínek souhlasu dotčeného orgánu. Vyjádření stavebního úřadu je vydáno do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy. Veřejnoprávní smlouva je podrobně popsána v §78 stavebního zákona. (16)

6.3 POVOLOVÁNÍ STAVEB

Stavební zákon definuje stavby, terénní úpravy a zařízení, u kterých není potřebné povolení ani ohlášení, pro ty ostatní je nutné postupovat dle předpisů. Výjimky, které nepotřebují stavební povolení ani ohlášení jsou uvedeny v §103 stavebního zákona. (16)

6.3.1 Ohlášení stavby

Ohlášení stavby, terénní úpravy nebo zařízení je nutné schválit písemným souhlasem od stavebního úřadu a poté může stavebník provést stavbu. Ohlášení stavby musí obsahovat údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlášené stavbě, rozsahu a účelu stavby, způsobu a době provádění stavby. Kromě základních informací obsahuje také jednoduchý technický popis stavby, u dočasných staveb rovněž dobu jejich trvání. Dále je nutné doložit dokladem právo pro vykonání záměru. Podrobné informace o ohlášení stavby udává §105 stavebního zákona. (16)

6.3.2 Stavební řízení

U některých staveb je zapotřebí mít vyřízené územní rozhodnutí nebo ohlášení, ale také mít potřebné stavební povolení. Právo zahájit stavbu vzniká až po vzniku právní moci související se stavebním povolením. Stavební úřad ohlásí stavební řízení dotčeným orgánům nejméně 10 dní před ústním jednáním, které může být spojeno s místním šetřením. V případě kvalitních a podrobných podkladů není nezbytně nutné realizovat ústní jednání nebo místní šetření. V tomto případě mají účastníci alespoň 10 dní možnost vyjádřit své námitky. Námitky mohou být uplatněny k: (16)

- Způsobu provádění a užívání stavby
- Projektové dokumentaci
- Požadavkům dotčených orgánů (v případě, že je dotčeno jejich vlastnické právo, právo založené smlouvou provést stavbu nebo právo odpovídající věcnému břemenu)

Rozhodování o námitkách je nedílnou součástí stavebního řízení. Podrobné informace o stavebním řízení jsou uvedeny v §108 - §115 stavebního zákona.

6.3.3 Veřejnoprávní smlouva

Stejně jako u územního plánování lze veřejnoprávní smlouvu uzavřít pouze se souhlasem zúčastněných a za splnění obecných podmínek dle správního řádu. Podrobné informace udává paragraf §116 stavebního zákona. (16)

6.3.4 Zkrácené stavební řízení

Za předpokladu uzavření smlouvy o kontrole projektové dokumentace pro stavbu mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem, lze stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu za předpokladu, že byla vyjádřena souhlasná stanoviska dotčených orgánů. (16)

6.4 UŽÍVÁNÍ STAVEB

Při začátku užívání staveb obecně platí, že v případě, že stavba potřebovala ohlášení nebo stavební povolení od stavebního úřadu nebo pokud byla vykonána na základě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu od autorizovaného inspektora, lze stavbu začít využívat po oznámení požadavku stavebnímu úřadu nebo po získání kolaudačního souhlasu. (16)

6.4.1 Ohlášení a kolaudační souhlas

Povinností stavebníka před začátkem užívání stavby je ohlásit to stavebnímu úřadu alespoň 30 dní dopředu. V případě, že stavební úřad nevydá zákaz na užívání z důvodu nesplnění podmínek vyjmenovaných ve stavebním zákoně, lze stavbu začít užívat. (16)

U specifických objektů nestačí před užíváním stavby pouze ohlásit užívání stavby stavebnímu úřadu, ale je nutný kolaudační souhlas udělený stavebním úřadem. Tyto objekty jsou ve stavebním zákoně popsány jako:

- Školy
- Nemocnice
- Nájemní bytové domy
- Stavby pro obchod a průmysl
- Stavba pro shromažďování větších počtů osob
- Stavba dopravní a občanské infrastruktury
- Stavba pro ubytování odsouzených
- Stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu
- Změna stavby, která je kulturní památkou

V případě splnění všech potřebných podmínek vyjmenovaných ve stavebním zákonu §122 stavebního zákona, lze podat žádost pro udělení kolaudačního souhlasu příslušnému stavebnímu úřadu. (16)

6.4.2 Další formy užívání

Mezi další formy užívání patří předčasné užívání stavby, zkušební provoz nebo změna v užívání stavby. Podrobné znění je možné nalézt v §123 - §127 stavebního zákona.

Předčasné užívání stavby je možné po získání časově omezeného povolení před jejím úplným dokončením v případě, že to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob, zvířat nebo životního prostředí. (16)

Zkušební provoz slouží pro ověření funkčnosti a vlastností stavby. V případě, že nebyl zkušební provoz vynucen stavebním povolením, je možné na základě žádosti dotčeného orgánu nebo stavebníka přidat zkušební provoz jako podmínku kolaudačního souhlasu. (16)

Změnu užívání stavby blíže popisuje §126 a §127 stavebního zákona.

7 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Diplomová práce se zabývá pozemkovým řízením u developerských projektů, proto popisuje pouze oceňování nemovitých věcí v podobě pozemků.

Ceny pozemků jsou do značné míry ovlivňovány jejich omezeným počtem. V každém územním celku je pouze omezená rozloha pozemků a nelze ji libovolně rozšířit. Na základě jistého limitu u pozemků se vlastnictví dá považovat za formu monopolu, ze kterého vlastníkově plyne pozemková renta. Výše renty je ovlivněna rentou u nejméně výhodných pozemků, kde relativní pozemková renta je navýšení nad absolutní rentu vlastníky pozemků výnosnějších a výhodnějších. (17)

Ceny pozemků jsou proměnlivé zejména v závislosti na předpokládaném využití pozemku. Například u zemědělských pozemků určených k výstavbě bude docházet ke zvyšování jejich hodnoty v závislosti na blížící se realizaci výstavby. Ceny pozemků jsou také výrazně ovlivněny přítomností inženýrských sítí, jejichž realizace je velice nákladná. (17)

Pro ocenění pozemků byla sestavena celá řada metod, které se snaží co možná nejpřesněji stanovit ceny pozemků, a to buď jako ceny zjištěné, nebo pomocí suplování trhu cenu co nejpřesněji odhadnout a stanovit cenu obvyklou. (17)

Pozemky pro potřeby oceňování lze dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozdělit jako pozemky:

- **Stavební**

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí dle jednotlivých druhů pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nebo územním souhlasem určeny k zastavění (18)
- „*nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku*“ (18)
- „*zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří*“ (18)
- „*plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí*“ (18)

- **Zemědělské**

- „*evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina*“ (18)

- **Lesní**

- „*Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů*“ (19)

- **Vodní nádrže a vodní toky**

- „*Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina*“ (19)

- **Jiné pozemky**

- „*kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina*“ (19)

Pro oceňování pozemků lze využít celou škálu výpočtových metod. Ceny pozemků je možné stanovit dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde dojde ke stanovení ceny zjištěné. Dále je možné využít odhad tržní hodnoty pozemku na základě cen dosažených při prodeji stejného nebo obdobného majetku a zjistit tak cenu obvyklou.

8 DEVELOPERSKÝ PROJEKT PROSTĚJOV – NOVÉ DOMAMYSLICE

Diplomová práce zpracovává developerský projekt zaměřený na přípravu stavebních pozemků pro budoucí výstavbu. Projekt zahrnuje vše od nákupu zemědělských pozemků přes přeparcelování pozemků až po komplexní zasíťování pozemků. Obecná struktura při zpracování obdobných projektů je znázorněna na projektu *Nové Domamyslice*.

Pozemky se nacházejí na území města Prostějov na ulici Žitná. Před zahájením projektu se jednalo pouze o pozemky označené jako orná půda a tyto pozemky byly využívány pro zemědělské účely. Tyto pozemky se nacházejí téměř na okraji města Prostějova, na pomezí městských částí Domamyslice a Čechovice, kde v posledních letech probíhala výstavba převážně rodinných domů. Na obrázku č.4 je zvýrazněna lokalita projektu v rámci města Prostějov.



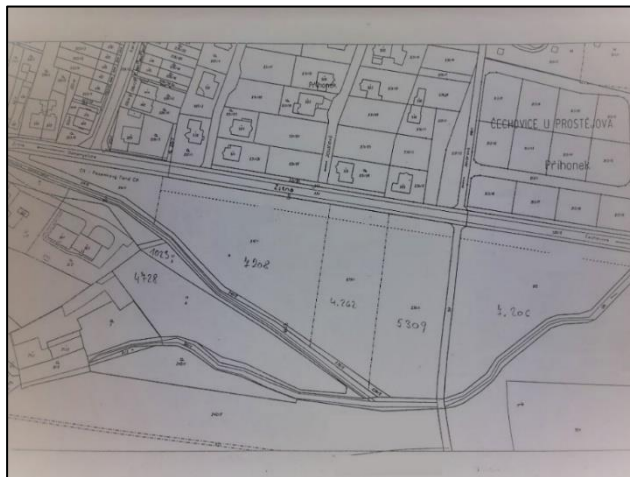
Obr. č. 4 – Lokalita developerského projektu *Nové Domamyslice – Prostějov* (20)

Před zahájením projektu se jednalo o čtyři sousední pozemky v katastrálním území Domamyslice u Prostějova a Čechovice u Prostějova s označením:

- p. č. 212, Prostějov k.ú. Čechovice u Prostějova, 7 206 m²
- p. č. 238/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 5 309 m²
- p. č. 239/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 4 262 m²
- p. č. 240/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 7 208 m²

Celková rozloha všech parcel, kterými se developerský projekt *Nové Domamyslice* zabývá, je tedy 23 985 m² a z původních čtyř pozemků s využitím jako orná půda vzniklo cca 25 stavebních pozemků.

Během let 2014, 2015, 2016 a 2017 byla většina z pozemků prodána novým vlastníkům a momentálně na většině z nich již probíhá výstavba rodinných domků z nichž mnoho je v nízkoenergetickém standardu. Na obrázku č.5 lze pozorovat původní stav pozemků.



Obr. č. 5 – Původní parcely na pozemku [Vlastní]

Pro přehlednost projektu je nezbytné mít přehled o jeho základních informacích, které jsou:

- **Název projektu** – *Nové Domamyslice*
- **Cíl projektu** – Příprava stavebních pozemků
- **Lokalita projektu** – Prostějov, k.ú. Čechovice a Domamyslice u Prostějova
- **Rozloha projektu** – 23 985 m²

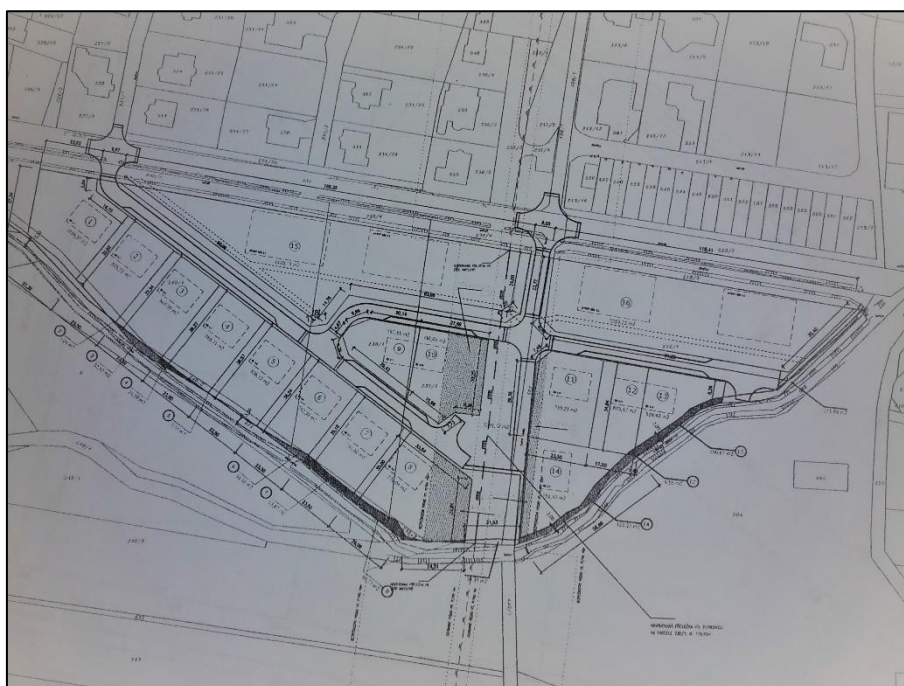
První myšlenky o realizaci projektu vznikly v roce 2004 a v roce 2005 investor začal nakupovat pozemkové parcely tehdy ještě jako ornou půdu. Celý proces, kdy developerský projekt probíhal, trval ještě v roce 2016 a 2017, kdy došlo k prodejům posledních připravených pozemků. Během příprav projektu na realizaci trvala nejdéle změna územního plánu. Výstavba inženýrských sítí a příprava pozemků na výstavbu probíhala v roce 2013.



Obr. č. 6 – Stav pozemkových parcel v roce 2006 (20)

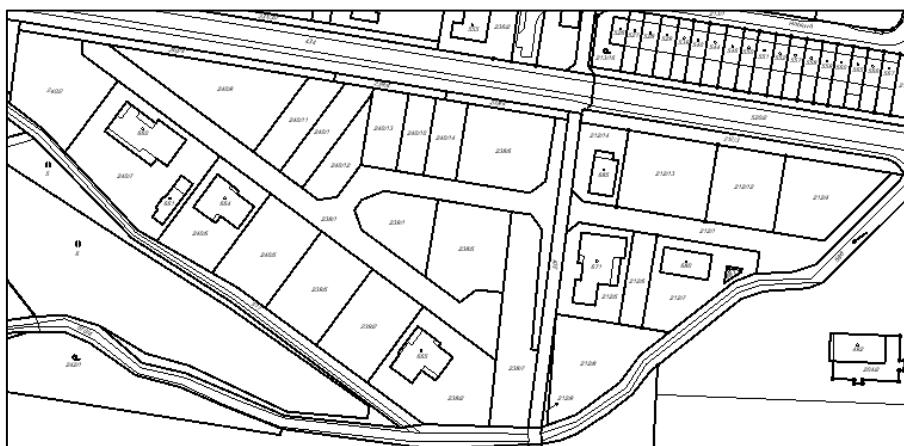
Na obrázku č.6 lze pozorovat stav pozemkových parcel v roce 2006, kdy podél hlavní ulice probíhala výstavba stezky pro cyklisty, která byla zřizovaná městem Prostějov. Na předmětných parcelách pořád probíhala zemědělská činnost.

Původní myšlenka projektu byla vytvořit dostatek stavebních pozemků pro výstavbu rodinných a bytových domů. Žádost na změnu využití území a výstavbu bytových domů v dané lokalitě neprošla schvalovacími koly díky nesouhlasu dotčených osob, proto je možné na všech vzniklých stavebních parcelách vystavět pouze rodinné domy. Na obrázku č.7 lze pozorovat původní záměr projektu pro výstavbu rodinných domů na jižní straně pozemků a bytových domů na straně severní.



Obr. č. 7 – Původní rozestavění pozemkových parcel [Vlastní]

Výsledné rozparcelování pozemků lze pozorovat v katastrálních mapách města Prostějov a na obrázku č.8, kde je zobrazen.



Obr. č. 8 – Výsledné rozparcelování pozemků (21)

Developerský projekt byl realizován a organizován jedním developerem, kterým je společnost DONA Investment s.r.o. Tato společnost byla založena v roce 2005 a působí dodnes. Pro realizaci developerského projektu developer, který je současně také investorem projektu, musel zajistit dostatečný obnos finančních prostředků pro realizaci projektu. Tento subjekt musel mít také dostatečně vysoký kapitál pro zajištění chodu společnosti po celou dobu realizace projektu, který se z důvodu dlouhých řízení realizoval mezi lety 2004 až 2014, kdy byla dokončena jeho infrastruktura. Investor neměl přístup ke všem svým vloženým finančním prostředkům, dokud nedošlo k prodeji všech připravených stavebních parcel v roce 2017.

Pro vybudování infrastruktury projektu potřebuje každý developer zajistit potřebné lidské zdroje pro komplexní zpracování projektu a jeho následnou realizaci. V případě společnosti DONA Investment s.r.o. se jedná o navázání spolupráce s dodavateli projektových a výstavbových prací, kterými jsou:

- **2arch s.r.o.** – jedná se o hlavního dodavatele projektových prací, který současně vyřizoval potřebná povolení



Obr. č. 9 – Logo společnosti 2arch s.r.o. (22)

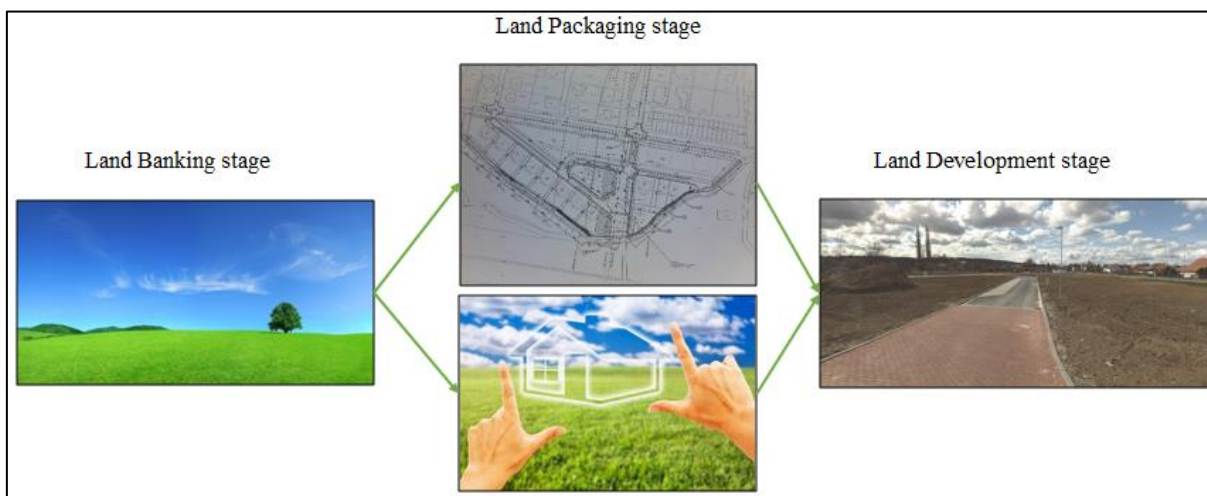
- **Montáže inženýrských sítí spol. s.r.o.** – jedná se o hlavního dodavatele výstavby inženýrských sítí u projektu *Nové Domamyslice*



Obr. č. 10 – Logo společnosti Montáže inženýrských sítí spol. s.r.o. (23)

Developerský projekt *Nové Domamyslice* je developerským projektem zabývajícím se třemi základními druhy developerských projektů plynoucích z americké literatury. V projektu je investor již majitelem jednoho ze čtyř předmětných pozemků a vyčkává tedy na vhodnou chvíli ke koupi ostatních pozemků. V první fázi projektu se tedy jedná o Land Banking stage. Dalším stupněm projektu je Land Packaging stage, kde dochází k nákupu zbývajících nepřipravených pozemků od fyzických osob. Poslední a dle mého názoru nejvýznamnější stupeň projektu je Land Development stage, kde dochází ke komplexní přípravě pozemků pro

budoucí výstavbu rodinných domů. Stupně projektu jsou schematicky znázorněny na obrázku č.11.



Obr. č. 11 – Stupně projektu Nové Domamyslice [Vlastní]

8.1 AKVIZICE

První myšlenky o realizaci projektu vznikly již před více než 13 lety. Developer na základě rozvíjející se výstavby a zvyšující se poptávky po stavebních parcelách ve městě Prostějov začal přemýšlet o možnostech nových investic. Za ideální variantu pro investici považoval území v klidné okrajové části města, která je pro výstavbu rodinných domů téměř ideální.

- Vzhledem k rostoucí poptávce po pozemcích vhodných pro výstavbu a jejich omezenému počtu projekt vykazoval vysoký investiční potenciál.
- Z důvodu nutnosti na provedení změn v územním plánu hrozila u projektu především časová rizika, která byla vyvážena průběžně rostoucí tržní cenou pozemků, kterých je pouze omezené množství a nelze je ničím nahradit. Vzhledem k rostoucí tržní ceně pozemků bylo možné toto riziko akceptovat.
- Investor nese plné investiční riziko a přejímal za něj celou zodpovědnost. Rizika přenesená na dodavatele byla pouze v realizační fázi projektu.
- Před zahájením projektu nedošlo k aplikování Due Diligence.

8.2 FINANCOVÁNÍ

Pro realizaci developerských projektů je nutné zajistit dostatečně vysoký kapitál, který slouží k pokrytí všech vzniklých nákladů. V případě projektu, který je předmětem diplomové práce, je investor dostatečně silným a nezávislým subjektem, který je schopný developerský

projekt *Nové Domamyslice* financovat vlastními vynaloženými zdroji. V mnoha případech by mohlo být vhodnější financování v podobě bankovního úvěru, investor ovšem považuje projekt za dlouhodobou investici a použije vlastní finanční kapitál.

Pro realizaci projektu *Nové Domamyslice* potřebuje investor finanční prostředky pro pokrytí tří hlavních druhů nákladů a to na:

- Nákup neupravených pozemků
- Zajištění projektových prací
- Realizaci inženýrských sítí

Dalšími, ačkoliv méně výraznými náklady spojenými s projektem jsou náklady spojené s jednotlivými řízeními, žádostmi o vydání stavebního povolení, územní řízení a další neočekávané náklady například v podobě poplatků archeologickým společnostem.

Tab. č. 1 – Cena za realizaci inženýrských sítí

Inženýrské sítě		
Označení	Název prací	Cena v Kč
SO1	Komunikace a zpevněné plochy	3 777 559
SO2	Kanalizace dešťová	696 717
SO3	Kanalizace splašková	670 603
SO4	Vodovod	860 306
SO5	Plynovod	385 645
SO6	Přeložka plynu VTL	2 672 765
SO8	Veřejné osvětlení	379 155
SO9	Sdělovací kabely	33 438
SUMA:		9 476 188
DPH 21 % - zaokrouhleno		1 990 000
Celkem vč. DPH:		11 466 188

Tabulka č. 1 zobrazuje cenu za realizaci inženýrských sítí u projektu *Nové Domamyslice*, která byla v celkové výši 11 466 188 Kč včetně odvedení daně, kterou hradil investor. Rozpočet pro realizaci inženýrských sítí byl investorem poskytnut pro zpracování práce. Výše nákladů zobrazená v tabulce č. 1 je skutečná investovaná částka.

Další výraznější část investice byla v podobě nákladů na koupi neupravených pozemků pro developerský projekt. V diplomové práci došlo k odhadu výše původní kupní ceny, která byla založena na základě tržních cen zemědělských pozemků v roce 2004, kdy se projekt začínal realizovat. Výše ceny zemědělské půdy z roku 2004 byla cca ve výši 6,6 Kč/m².

Původní majitelé pozemků si uvědomovali budoucí hodnotu pozemků na základě spekulací o změně územního plánu a prodali je investorovi za cenu neupravených stavebních pozemků ve výši cca 800 Kč/m². Jednotková cena byla vynásobena celkovou rozlohou pozemků, která činí 23 985 m². Výsledná předpokládaná cena zaplacená za pozemky byla cca 19 180 000 Kč. Výpočet je zobrazen v tabulce č. 2.

Tab. č. 2 – Zobrazení nákladů na nákup pozemků

Nákup pozemků	
Cena za 1 m ² :	800 Kč
Počet m. j. [m ²]:	23 985
Cena celkem:	19 188 000 Kč

Další výraznou položkou u projektu *Nové Domamyslice* byly projektové práce. Cena za projektové práce se běžně pohybuje ve výši kolem 2–10 % z celkových nákladů. Pro projekt *Nové Domamyslice* došlo ke stanovení ceny, která byla stanovena ve výši 5 %. Tato hodnota odpovídá českým standardům a cenám za projektovou činnost. Předpokládaná cena za projektové práce byla ve výši 470 000 Kč. Tato cena zahrnuje komplexní zpracování projektové dokumentace a vyřízení potřebných povolení. Její výše je zobrazena v tabulce č. 3.

Tab. č. 3 – Cena projektových prací

Projektové práce	
Projektová činnost	470 000 Kč

Celkové investiční náklady na realizaci projektu jsou vyčísleny v tabulce č. 4, která zobrazuje sumu všech významných investičních nákladů v podobě nákupu pozemků, realizace inženýrských sítí a projektových prací.

Tab. č. 4 – Celková suma investičních nákladů

Celkové investiční náklady	
Inženýrské sítě:	11 466 188 Kč
Nákup pozemků	19 188 000 Kč
Projektové práce:	470 000 Kč
Celkem:	31 124 188 Kč

Celkové náklady nemusí být zcela přesné díky odhadování některých dílčích nákladů. Odhadované investiční náklady developerského projektu *Nové Domamyslice* byly vyčísleny ve výši 31 124 188 Kč.

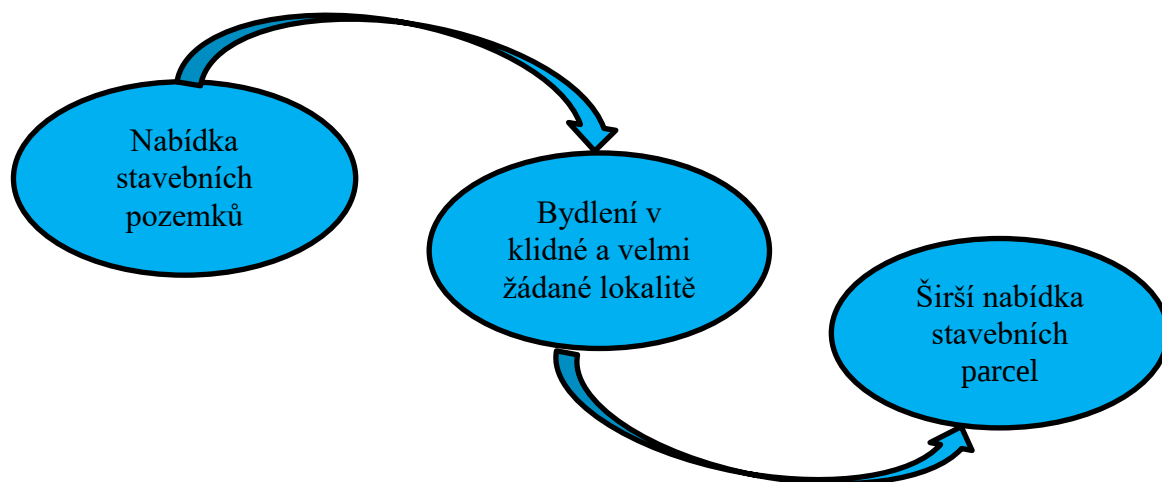
Developerský projekt *Nové Domamyslice* mezi lety 2004–2014 nevykazoval žádné příjmy a nepřinášel tedy žádný finanční užitek. Teprve během roku 2014, kdy parcely začaly

být připravované k prodeji se investorovi začaly investované prostředky vracet v podobě záloh v rezervačních smlouvách na budoucí koupi pozemku. Jejich výše není známá a u projektu se bude vycházet pouze z tržních cen prodaných pozemků.

8.3 MARKETING PROJEKTU

Pro realizaci jakéhokoliv projektu je především v dnešní době nesmírně důležitá část v podobě marketingu. Projekt, který je předmětem diplomové práce využíval ke svojí prezentaci především internetový portál, který byl zřízen na míru projektu a billboard, který byl umístěn v místě realizace projektu. Developer nenechal nic náhodě, a tak stavební parcely nabízel také pomocí realitních společností, kde provizi hradí sám kupující. Marketingové charakteristiky developerského projektu *Nové Domamyslice* odpovídají na několik následujících otázek.

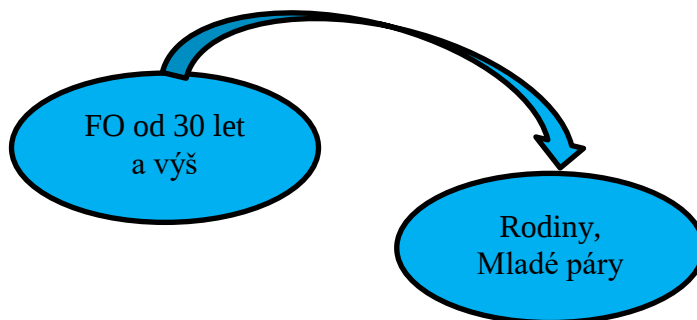
- Jaký produkt je nabízen? Co produkt nabízí? Jak ovlivní trh?



Obr. č. 12 – Druh produktu [Vlastní]

Developerský projekt se zabývá přípravou pozemků pro budoucí stavební činnost. Jejím výsledným produktem jsou stavební pozemky, které se nachází v klidné a žádané lokalitě. Vznik nových stavebních parcel uspokojí potřeby kupujících v podobě dostatku lukrativních stavebních pozemků. Schéma zobrazuje obrázek č. 12.

- Pro koho je produkt nabízen? Kdo je cílový uživatel?



Obr. č. 13 – Cíloví uživatelé projektu [Vlastní]

Předpokládaný profil osob, které mají zájem o podobné pozemky je: osoba ve věku vyšším než 30 let, částečně zajištěná, s cílem založení rodiny, případně již se založenou rodinou a dětmi. Schéma je zobrazeno na obrázku č. 13.

- Jakým způsobem je projekt propagován?

Aby se projekt dostal do podvědomí cílových uživatelů, bylo nutné ho dostat co nejbližší k veřejnosti. Developer využil základních marketingových strategií v podobě billboardu a založení internetové stránky, která je již zrušená z důvodu dodatečných a již zbytečných nákladů. Způsob inzerování pomocí billboardů, plakátů a především díky internetovým portálům, je v dnešní době jednoznačně jedním z nejlepších způsobů inzerce developerských projektů. Při inzerci pomocí realitních kanceláří developerovi nevznikají žádné další náklady.

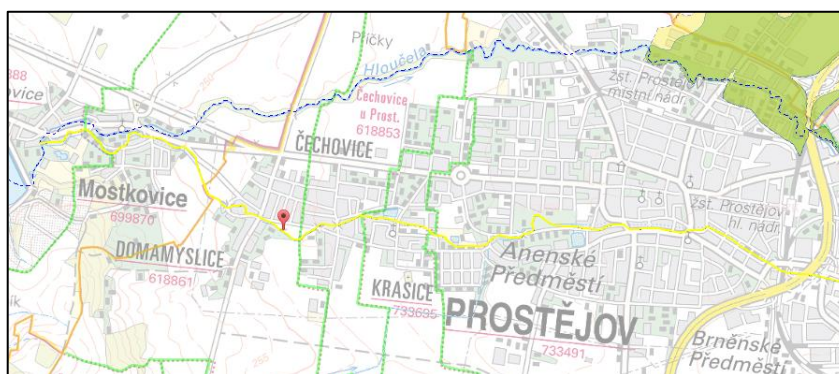


Obr. č. 14 – Reklamní Billboard [20]

Developerské projekty musí počítat také s náklady na marketing, který je pro úspěšnost projektů nezbytný. Náklady spojené s inzercí pomocí billboardu se mohou vyšplhat zhruba do výše 400-800 Kč za m². Standardní cena za vytvoření webových stránek se pohybuje ve výši okolo 15 000 Kč.

8.4 ENVIROMENTÁLNÍ PRŮZKUM

Developerský projekt *Nové Domamyslice* nijak neohrožuje životní prostředí a zásadně nemění přírodní podmínky, není tedy nutné dělat jakékoliv enviromentální průzkumy. Z pohledu životního prostředí lze prohlásit za bezpečný.



Obr. č. 15 – Mapa povodňového území Prostějov (24)

Při realizaci inženýrských sítí se developeři mohou potýkat se stížnostmi na zvýšenou hlučnost. U projektu *Nové Domamyslice* si okolní obyvatelé na hluk nestěžovali a nebylo tedy nutné zajišťovat žádná ochranná opatření v podobě protihlukových zdí. Také prašnost při realizaci projektu nebyla nijak extrémně zvýšená a nebylo třeba zajišťovat kropení zeminy nebo provádět jiná opatření.

V těsné blízkosti stavebních pozemků se nachází Mlýnský náhon, u kterého dle záplavové mapy města nehrozí žádné nebezpečí záplav. Povodňová mapa je zobrazena na obrázku č. 15.

Dalším problémem u stavebních pozemků může být zvýšené radonové riziko, které je na území města Prostějov nízké a lze brát jako zanedbatelné. Radonová mapa je zobrazena na obrázku č. 16.



Obr. č. 16 – Radonová mapa města Prostějov (25)

8.5 SCHVALOVACÍ PROCESY A PRŮBĚH REALIZACE PROJEKTU NOVÉ DOMAMYSLICE

U developerských projektů musí developer absolvovat mnoho řízení a podávat spousty žádostí, které jsou nezbytné pro realizaci projektu. Mnoho z nich si developer musí zařídit sám a další jsou vyřizovány snažením dodavatelů. Vyřizování potřebných změn a povolení je často velice zdoluhavé a developer musí splnit množství dílčích kroků, jako jsou:

- Nákup neupravených pozemků
- Zajištění změn územního plánu
- Vyjmutí ze zemědělského půdního fondu
- Vytvoření geometrického plánu projektu
- Změny v katastru nemovitostí
- Pořízení projektové dokumentace
- Jednání se stavebním úřadem a vyřizování stavebních povolení

- Realizace výstavby inženýrských sítí a komunikací
- Jednání s kupujícími, prodej připravených stavebních parcel

8.5.1 Nákup neupravených pozemků

Při nákupu pozemků se developeři snaží za co možná nejnížší částku odkoupit pozemky od fyzických nebo právnických osob a celý proces je proveden v mezích občanského zákona, který upravuje mimo jiné také formu a obsah kupních smluv. V případě úspěšného obchodu dochází ke změnám vlastníků pozemků v katastru nemovitostí, které jsou provedeny na žádost účastníků řízení.

V projektu *Nové Domamyslice* se jednalo o navázání smluvních vztahů se soukromými osobami, se kterými investor jednal o koupi a prodeji pozemkových parcel. Jednalo se o vlastníky původních pozemků vedených v katastru nemovitostí jako orná půda a investora v podobě společnosti DONA Investment s.r.o. Jednatel společnosti byl již před zahájením projektu jedním z vlastníků pozemkových parcel a o prodeji pozemků jednal jménem společnosti se třemi dalšími soukromými subjekty.

Původní kupní smlouvy ke koupi původních neupravených pozemků byly řádně sestaveny dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění platných předpisů, kde developer dodržoval všechna nutná opatření a podmínky.

Po nákupu původních parcel došlo ke vkladu do katastru nemovitostí, kde byla uvedena změna vlastníků pozemků na základě podané žádosti a doložení kupních smluv.

8.5.2 Zajištění změn územního plánu

Po vytipování vhodné lokality a následném vykoupení pozemků, musí developer zajistit možnost výstavby na předmětných pozemcích. Toho je dosaženo v případě, že územní plán umožňuje v dané lokalitě výstavbu, a pokud územní plán výstavbu neumožňuje, musí developer zajistit změnu územního plánu, která zajistí možnost budoucí výstavby. Konkrétní kroky a náležitosti potřebné ke změně územního plánu jsou zobrazeny na projektu *Nové Domamyslice*, kde tato změna byla potřebná.

Kvůli možnosti připravení pozemků v podobě orné půdy, které nebyly zahrnuty v územním plánu jako plocha vhodná k zastavění, musel investor požádat o změnu územního plánu, která u předmětného projektu trvala zhruba 2,5 roku. Vzhledem k pravidelným aktualizacím územního plánu, které probíhají během delších období, veškeré náklady na změnu územního plánu hradilo okresní město Prostějov a investorovi tak nevznikal další finanční

náklad. Jednalo se především o zdržení z hlediska časové náročnosti projektu, která byla vyvážena rostoucí poptávkou po stavebních pozemcích, a s tím souvisejícím růstem tržních cen.

Před podáním žádosti na pořízení územního plánu nebo jeho změny byly předmětné pozemky zařazeny územním plánem mezi plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru.

Pro změnu územního plánu musí investor vyplnit formulář v podobě žádosti o změnu v územním plánu, který je vyvěšený na internetových stránkách statutárního města Prostějov. Do formuláře investor uvádí následující informace:

- **Identifikační údaje o navrhovateli**

Právnícká osoba

DONA Investment s.r.o.

Za olomouckou 487, 796 07 Držovice

Navrhovatel jedná: samostatně

Navrhovatel navrhuje změnu územního plánu v obci: Prostějov

- **Identifikace pozemků dotčených změnou**

Katastrální území: Čechovice u Prostějova – 238/1 – 5 309 m²

Domamyslice u Prostějova – 239/1 – 4 262 m²,

240/1 – 7 208 m²

- **Vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce**

Majitel pozemků: DONA Investment s.r.o.

- **Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce**

Majitel navrhuje změnu navrženého využití na *plochy smíšené obytné s určením pro rodinné domy*.

- **Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele**

- Hlavní využití: Pozemky bez zástavby sloužící rekreačním účelům, pozemky ochranné zeleně. Pozemky staveb a zařízení pro chov koní a jiných zvířat, včetně souvisejících staveb. Pozemky staveb a zařízení pro bydlení

- Přípustné využití: Pozemky, stavby a zařízení související technické infrastruktury. Stavby a zařízení technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí technické infrastruktury.

- **Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny**

Vlastník dotčených pozemků 240/1, 239/1, 238/1 má zájem o přípravu území pro budoucí výstavbu rodinných a bytových domů z důvodu zvyšujícího se zájmu o výstavbu.

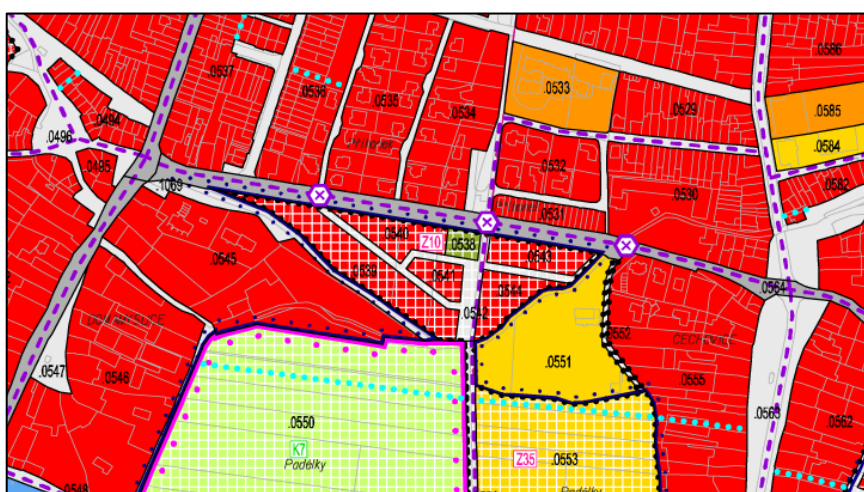
- **Návrh úhrady nákladů na pořízení územního plánu nebo jeho změny**
Celou výši vzniklých nákladů uhradí statutární město Prostějov
- **Přílohy**



Obr. č. 17 – Mapa pro využití pozemků [Vlastní]

V případě žádosti o změnu územního plánu ve městě Prostějov musí všichni postupovat stejně a vyplnit všechny výše zmíněné náležitosti žádosti. Výše zmíněných 8 bodů žádosti je vyplněno informacemi, které se týkají projektu *Nové Domamyslice* a na základě těchto informací je možné si podrobněji představit obsah žádosti o změnu územního plánu.

V kapitole 8.5.2. došlo k vyplnění žádosti o změnu územního plánu dle platných dokumentů, kde uvedené informace nemusí být zcela přesné jako u původní žádosti o změnu, a lze je tedy považovat spíše za informativní. Celý proces změny územního plánu byl v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu.



Obr. č. 18 – Nový územní plán města Prostějov pro rok 2017 (26)

Původní návrh na změnu využití území předmětných pozemků z ploch přírodního charakteru na plochy smíšené obytné s určením pro bytové domy, investor později upravil

vznesenou námitkou k územnímu plánu, kdy požadoval změnu na plochy smíšené obytné s určením pro rodinné domy. Tato námitka byla odůvodněna vývojem trhu a nižšího zájmu o bytové domy na realitním trhu a také obdržením celé řady připomínek od občanů z přilehlého okolí, kteří s výstavbou bytových domů nesouhlasili.

8.5.3 Pořízení geometrického plánu projektu

Dalším krokem pro investora je nezbytné vytvoření geometrického plánu z důvodu zápisu změn do katastru nemovitostí, ať už v podobě změny vlastníků nebo jen v rozdělení pozemků.

Developer pro vytvoření geometrického plánu může využít vlastních zdrojů, tedy mít vlastní geodetické oddělení a potřebné lidské zdroje nebo si může za úplaty najmout externího dodavatele, který se specializuje právě na geodetické práce a tvorbu geometrických plánů.

U projektu *Nové Domamyslice* si developer najal externího dodavatele, který na základě smlouvy o dílo zaměřil a vytvořil geometrický plán. Délka zpracování geometrického plánu je individuální a zcela závisí na počtu měřených bodů. U podobně velkých projektů se obvyklá cena za práce podobného rozsahu pohybuje kolem 70 000 Kč a pro diplomovou práci je považována za výchozí.

8.5.4 Změny v katastru nemovitostí

Změny v katastru nemovitostí provádí developer za účelem rozdělení pozemků na menší stavební parcely, které měly být v budoucnu prodány samostatně jednotlivým fyzickým osobám.

Před zahájením realizace výstavby inženýrských sítí a žádostí o příslušná stavební povolení, investor žádal o změny v katastru nemovitostí. Změn docílil na základě předložení žádosti na vklad do katastru nemovitostí, se kterou přiložil také nově pořízený geometrický plán, který si nechal zpracovat dodavatelem prací, a který je nezbytný pro realizaci změn v katastru nemovitostí. Investor postupoval dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Investor dle ustanovení § 86 ve spojení s § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 6 a § 13b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, podal žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, která obsahuje:

- Navržené pozemky, kterých se dělení nebo scelování týká
 - p. č. 212, Prostějov k.ú. Čechovice u Prostějova, 7 206 m²
 - p. č. 238/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 5 309 m²
 - p. č. 239/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 4 262 m²
 - p. č. 240/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 7 208 m²
- Identifikační údaje žadatele
 - DONA Investment s.r.o. (další informace pro účely diplomové práce nejsou potřebné)
- Žadatel jedná
 - Samostatně
- Popis navrhovaného dělení nebo scelování pozemků s uvedením výměr nově vznikajících pozemků, důvody pro dělení nebo scelování pozemků

Dosavadní:

- p. č. 212, Prostějov k.ú. Čechovice u Prostějova, 7 206 m²
- p. č. 238/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 5 309 m²
- p. č. 239/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 4 262 m²
- p. č. 240/1, Prostějov k.ú. Domamyslice u Prostějova, 7 208 m²

Budoucí:

- 212/1 (1 052 m²); 212/2; 212/3 (584 m²); 212/4 (853 m²); 212/5 (835 m²); 212/6 (306 m²); 212/7 (903 m²); 212/8 (996 m²); 212/9 (42 m²); 212/12 (736 m²); 212/13 (929 m²); 212/14 (500 m²); 212/15 (33 m²)
- 238/1 (2 907 m²); 238/2 (1 343 m²); 238/4 (144 m²); 238/5 (916 m²); 238/6 (945 m²); 238/7 (1 037 m²)
- 239/1 (599 m²); 239/2 (825 m²); 239/4 (131 m²); 239/5 (829 m²)
- 240/1 (1 044 m²); 240/2 (1 084 m²); 240/4 (383 m²); 240/5 (838 m²); 240/6 (891 m²); 240/7 (1 746 m²); 240/9 (1 154 m²); 240/10 (299 m²); 240/11 (460 m²); 240/12 (380 m²); 240/13 (386 m²); 240/14 (350 m²)

Dalším důležitým prvkem je datum podání žádosti, od kterého se později bude odvíjet vyjádření katastrálního úřadu, který v případě nevznesení žádných připomínek, provede změny za 20 dnů od podání žádosti. Dělení pozemků bylo rozděleno do dvou samostatných žádostí, za které žadatel zaplatil celkem 2 000 Kč.

Na základě oficiálních dokumentů dostupných na internetovém portálu města Prostějov, došlo k doplnění informací do vzorové žádosti na dělení pozemků. Výše vyplněná žádost slouží

pro vytvoření představy o náležitostech, které musí developer zajistit, aby došlo k rozdělení pozemků na samostatné stavební parcely a je aplikována na projekt *Nové Domamyslice*.

8.5.5 Pořízení projektové dokumentace

Pro realizace projektů je nezbytně nutné vytvoření projektové dokumentace, která mimo jiné slouží také pro udělení stavebního povolení. Developerské společnosti mohou mít vlastní lidské zdroje a prostředky pro vytvoření projektové dokumentace projektu. V případě, že nemají vlastní zdroje pro vytvoření projektové dokumentace svépomocí, využijí externích dodavatelských služeb, které se na tvorbu projektových dokumentací specializují. Pro nalezení nejvhodnějších subdodavatelů developeri využívají výběrová řízení, ze kterých vzejde ten nejvhodnější kandidát nebo využijí partnerských služeb s jejich obvyklými dodavateli.

Společnost DONA Ivestment s.r.o. nemá dostatek odborných lidských zdrojů pro tvorbu projektové dokumentace k inženýrským sítím u projektu *Nové Domamyslice*, proto využívá externích služeb v podobě dodavatelů projektových prací, které zajišťuje společnost Zarch s.r.o. Společnost byla zvolena jako nejvhodnější kandidát z důvodu dlouhodobé spolupráce s developerem, dobrým referencím a přijatelné ceně za jejich služby.

Investor počátkem roku 2013 smluvně sjednal dohodu s dodavatelem projektových prací a ten dle jeho požadavků za úplatu požadované práce vykonal.

8.5.6 Jednání se stavebním úřadem a vyřizování stavebních povolení

Vyřizování stavebních povolení bez kterých se developeri nemohou obejít, může zajišťovat developer sám pomocí vlastních lidských zdrojů nebo pomocí externích služeb, které se na vyřizování povolení zaměřují. Získávání stavebního povolení často zajišťují společnosti, které zpracovávají projektové práce k projektu a jsou s projektem zcela obeznámeni.

Získání stavebního povolení pro investora projektu *Nové Domamyslice* zajišťovala stejná společnost, která zajišťovala také projektové práce k projektu. Jedná se o společnost Zarch s.r.o., která jednala jménem společnosti DONA Investment s.r.o. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu s úředníky na Stavebním úřadu města Prostějova. Žádala tedy o:

- Zahájení stavebního řízení – udělení stavebního povolení
- Územní rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby

V květnu roku 2013 společnost podala žádost o zahájení stavebního řízení, které bylo z důvodu stažení žádosti podavatele začátkem června roku 2016 zastaveno z důvodu změny původního návrhu projektu. Toto stavební řízení se týkalo již rozdělených pozemků a to: parc. č. 212/1, 520/2, 213/3, 587/1, 50/2, 213/1, 519 v katastrálním území Čechovice u Prostějova a parc. č. 238/1, 238/2, 239/1, 239/2, 240/1, 239/4, 501, 238/4, 240/4, 434, 498/1, 237/2, 231/30, 241/1, 241/6, 511 v katastrálním území Domamyslice u Prostějova.

Územní rozhodnutí

Společnost DONA Investment s.r.o. po stažení žádosti o zahájení stavebního řízení podala 21.6.2013 žádost o vydání územního rozhodnutí, kterou předložila stavebnímu úřadu města Prostějov pod hlavičkou Infrastruktura pro bytovou výstavbu – lokalita Domamyslice – Žitná, která se týkala výstavby:

- SO1 Komunikace a zpevněné plochy
- SO2 Kanalizace splašková
- SO3 Kanalizace dešťová
- SO4 Vodovod
- SO5 Plynovod
- SO6 Přeložka plynu VLT
- SO7 Električka NN
- SO8 Veřejné osvětlení
- SO9 Sdělovací kabely
- SO10 Terénní a sadové úpravy

Stavební úřad 26.6.2013 oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Pro projednání žádosti stanovil ústní jednání, které se konalo dne 18.7.2013 na stavebním úřadě Magistrátu města Prostějova. Současně do 18.7.2013 měli účastníci právo uplatnit závazná stanoviska, námitky a připomínky, které mohli uplatnit nejpozději do konce jednání.

Během územního řízení došlo k opravě nesprávností v žádosti žadatele ze strany městského úřadu. Jednalo se o opravu chybného přepisu konceptu rozhodnutí, které nedopatřením neobsahovalo pozemek parc. č. 231/1 v katastrálním území Domamyslice u Prostějova.

Dle získaných materiálů lze vidět, že rozhodnutí o umístění stavby bylo schváleno dne 24.8.2013. Celý proces udělení povolení tedy trval zhruba 2 měsíce. Platnost územního

rozhodnutí je na dobu 2 let mimo výjimek uvedených v § 93 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu.

Druh a účel stavby byl v územním řízení specifikován jako prodloužení inženýrských sítí a stavba veřejné dopravní infrastruktury pro budoucí zástavbu území. Územního řízení se účastnila celá řada subjektů, mezi kterými byly například příslušné úřady města Prostějova, plynárny, Telefonica, fyzické osoby a další.

- Vypořádání s návrhy a námitkami – účastníci neuplatnili žádné návrhy a námitky
- Vyhodnocení připomínek veřejnosti – bez připomínek
- Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí – účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili

Poplatek za udělení územního rozhodnutí dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. f) ke stavbě neuvedené v písmenech a) až e), ve výši 20 000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. h) ke stavbám vodních děl neuvedených v písmenu g), ve výši 3 000 Kč, celkem tedy 23 000 Kč byl žadatelem zaplacen.

Stavební řízení

Stejně jako u žádosti o územní rozhodnutí byla společnost DONA Investment s.r.o. zastupována projektovou kanceláří 2arch s.r.o., která žádost o stavební povolení zajišťovala. Dne 30.5.2014 bylo znovu zahájeno stavební řízení, které bylo během roku 2013 zrušeno. Stavební řízení se vztahovalo ke stavbě: Infrastruktura pro bytovou výstavbu lokalita Domamyslice – Žitná. Dotčené subjekty měli možnost podat stanoviska, námitky nebo připomínky ke stavebnímu řízení do 17.6.2014.

Pro udělení stavebního povolení byla stanovena celá řada podmínek, které musí stavebník splnit. Mezi nimi byla také vyjádření mnoha orgánů například v podobě:

- Magistrát města Prostějova, odbor životního prostředí – odbor životního prostředí návrh schválil pod podmínkou trvání a akceptování námitek vydaných orgánem Ochrany zemědělského půdního fondu a stanoviska správce mlýnského náhonu, které stále trvají.
- Policie ČR – připomínka se vztahovala k projektové dokumentaci, konkrétně k návrhu vhodnějšího řešení dopravního značení na nově vzniklé křižovatce.
- Moravská vodárenská, a.s.

- HZS Olomouckého kraje

Stavební povolení bylo vydáno k datu 16.7.2014 na základě zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu. Celý proces získávání stavebního povolení trval 2,5 měsíce.

Za stavební řízení žadatel uhradil podle zákona č. 634/2004 Sb. pol. 18, bod 1 písm. f) ke stavbě neuvedené v písmenech a) až e) sazebníku byl stanoven správní poplatek ve výši 10 000 Kč, který byl zaplacen na účet Magistrátu města Prostějova.

8.5.7 Realizace výstavby inženýrských sítí a komunikací

Developeři se na základě získání potřebných povolení v podobě územního rozhodnutí a stavebního povolení mohou pustit do realizace projektů, které chtějí realizovat. Stejně postupoval developer také u projektu *Nové Domamyslice*, na kterém byl průběh realizace popsán.

Po získání stavebního povolení v termínu 16.7.2014 pro projekt „*Infrastruktura pro bytovou výstavbu lokalita Domamyslice – Žitná*“, předal investor požadavky na realizaci projektu dodavateli stavebních prací. Na základě písemné smlouvy mezi investorem a dodavatelem došlo ke vzniku smluvního vztahu, který byl sestaven dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, který byl v roce 2004 v době nákupu původních parcel účinný. Smlouva o dílo obsahovala všechny potřebné údaje a informace.

- **Předmět díla**

- Zhotovitel se zavázal k provedení kompletních stavebních prací pro objednatele svým jménem, na vlastní zodpovědnost, bez vad a nedodělků, řádně a včas, na své náklady a nebezpečí v souladu s požadavky a podmínkami vymezenými smlouvou, spočívající v dodávce stavebních objektů na stavbě.

- **Rozsah díla**

- Zhotovení stavby specifikované smlouvou o dílo v rozsahu nabídkového položkového rozpočtu ze dne 30.4.2014.
- Zajištění geodetického zaměření realizované stavby úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem

Kompletní stavební práce musely být provedeny nejpozději do 15.11.2014, tedy do data uvedeného ve smlouvě o dílo.

8.5.8 Jednání s kupujícími, prodej připravených stavebních parcel

Již v průběhu realizace infrastruktury projektu *Nové Domamyslice* byly vznikající stavební pozemky inzerovány zákazníkům, kteří si je mohli rezervovat na základě rezervačních smluv, které byly sestaveny dle platného zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V případě dodržení smluvních podmínek obou účastníků došlo k doplacení, prodeji nemovité věci a ke změně vlastníka v katastru nemovitostí. Záloha zaplacená kupujícím prodávajícímu se uložila do úschovy advokátní kanceláři, která později přijala doplatek za celý prodej pozemku. Základním krokem investora tedy je sestavení:

- Rezervačních smluv
- Kupních smluv
- Smluv o advokátní úschově peněz a svěření listin

Nutné náležitosti smluv uvádí zákon č. 89/2012 Sb., zákon občanský zákoník, který byl v době tvorby smluv účinný.

Při prodeji koncovým uživatelům pozemků dochází k vyjmutí pozemků ze zemědělského půdního fondu. Nejprve dochází k zahájení správního řízení ve věci vydání souhlasu k trvalému odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, kde úřad stanovuje celou řadu podmínek, které musí žadatel splnit. K podmínkám měl žadatel možnost se vyjádřit do 5 dnů od doručení usnesení. Po odsouhlasení vznesených podmínek žadatel obdrží rozhodnutí o souhlasu orgánu zemědělského půdního fondu k trvalému odnětí ze ZPF.

Dalším důležitým bodem pro developera je pomocí vzniku věcných břemen převést údržbu vybudované infrastruktury na správce konkrétních inženýrských sítí, kteří zodpovídají za předmětnou lokalitu, kde byl projekt realizován. DONA Investment s.r.o. není výjimkou a se správci jednala o věcných břemenech.

Developer se na základě smluvního vztahu s distribučním správcem elektrické sítě v podobě společnosti E.ON Distribuce a.s. dohodl na jednorázové náhradě ve výši 9 000 Kč za vznik věcného břemene, která byla v červnu roku 2013 developerovi uhrazena. Tato věcná břemena byla na základě žádosti o vklad do katastru nemovitostí zaevidována v katastru nemovitostí.

Elektrická síť není jediným prvkem projektu, který musel být předán do správy příslušným společností. Společnost DONA Investment s.r.o. na základě kupní smlouvy předala do užívání společnosti Vodovody a kanalizace Prostějov a.s. dva objekty z

předmětného projektu. Jedná se o objekt SO2 Kanalizace splašková a SO4 Vodovod, které byly za celkovou výši 1 000 Kč převedeny do vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Prostějov a.s. Tato věcná břemena byla na základě žádosti o vklad do katastru nemovitostí zaevidována v katastru nemovitostí.

Pozemní komunikace vzniklé při realizaci projektu *Nové Domamyslice*, byly za symbolickou částku převedeny do správy města Prostějova.

8.6 ZLEPŠOVÁNÍ PROCESU

U projektu *Nové Domamyslice* si developer najímal externí služby a dodavatele pro realizaci dílčích činností projektu. Výběrem vhodných a ověřených dodavatelů zamezí vzniku případných rizik. Vzhledem ke specializaci dodavatelů na jednotlivé činnosti lze předpokládat jejich vysoce kvalifikovaný a specializovaný přístup k projektu. Výsledkem jejich činností jsou tedy velmi kvalitně odvedené práce. Nejvhodnější dodavatele vybírá developer na základě výběrových řízení, kde zájemci předkládají jejich nabídky, dle kterých developer vybírá nejvhodnějšího kandidáta pro specifické práce. Správné, včasné a ekonomické zpracování prací je ošetřeno smluvními vztahy mezi developerem a subdodavateli, kde je jasně uvedeno, jaké sankce hrozí oběma stranám v případě nedodržení smluvních podmínek.

Z důvodu, že developer nemá žádné své přímé zaměstnance pro plánování, inženýring nebo výstavbu, nezbyvá zásadní prostor pro zlepšování procesu. Developer se především musí chránit před dodavateli kvalitně sestavenými smlouvami, které mu zajistí dodávku kvalitně provedených prací, které budou provedeny včas, co nejefektivněji a za úplatu.

8.7 DOPRAVA A DOSTUPNOST

Již v úvodu kapitoly 8 je popsáno, že pro zajištění pohybu k jednotlivým pozemkům developer musel vystavět všechny inženýrské sítě a dopravní komunikaci, která zajistila přístup ke všem stavebním parcelám. Náklad na výstavbu komunikací a potřebných zpevněných ploch projektu činí necelé 3 800 000 Kč. Při výstavbě komunikací a zpevněných ploch se počítalo také s množstvím osobních automobilů, které budou budoucí majitelé pozemků využívat, proto bylo vytvořeno několik podélných parkovacích míst u jednotlivých pozemků.

V případě, že kupující nemá ve vlastnictví dopravní prostředek, lze využívat městského dopravního systému v podobě autobusové dopravy. Nejbližší autobusová zastávka leží ve vzdálenosti cca 350 m od nejvzdálenějších stavebních parcel. Je tedy dostatečně blízko a její intenzita je dostatečná pro zajištění plnohodnotné dostupnosti po celém městě Prostějov. Hluk

spojený s pohybem městské hromadné dopravy není příliš vysoký především díky zpomalovacím prahům na komunikaci, které snižují rychlost dopravy a nemá tedy negativní dopad na okolní obyvatele. V těsné blízkosti stavebních pozemků vede cyklistická stezka, která umožní obyvatelstvu cestovat napříč celým Prostějovem až do okolních vesnic.

8.8 DISPOZICE

Dispozice nebo-li závěrečná opětovná kontrola projektu je prováděna developerem za účelem minimalizace rizik, a to vede k celkovému zefektivnění projektu. Developer kontroluje jednotlivé kroky projektu tak aby, zamezil vzniku neočekávaných situací. V rámci dispozice si developer znovu specifikuje, jaký produkt nabízí, za jakou cenou, pro koho a jakým způsobem.

Projekt *Nové Domamyslice* nabízí stavební pozemky za cenu cca 1 900 Kč/m², které jsou vytvořeny pro fyzické osoby všech věkových kategorií a jsou nabízeny pomocí internetových stránek a billboardu umístěným v předmětné lokalitě.

Ostatní podkapitoly jako jsou marketing, prodej a smlouvy, které byly ošetřeny právní službou, byly podrobně probrány v kapitole 8, kde současně docházelo také k jejich ověření, tedy ke snižování rizik projektu.

9 RIZIKA PROJEKTU NOVÉ DOMAMYSLICE

Developer realizující projekt *Nové Domamyslice* se potýká se základními riziky, které developerské projekty ohrožují. Tato rizika byla podrobně rozebírána v kapitole 3.1 až 3.6 a s každým výše vyjmenovaným rizikem se developer mohl setkat.

Cílem všech podnikatelských subjektů je snížení nebo úplná eliminace rizik, což je klíčové pro co nejefektivnější průběh a realizaci projektů. Developerská společnost DONA Investment s.r.o. delegovala dílčí činnosti, které projekt *Nové Domamyslice* obsahoval, na dodavatele projektových a stavebních prací, kteří jsou odborníky ve svých oborech a hrozící rizika umí efektivněji řešit a také jim předcházet. Tím docílila co největší eliminace rizik, a tedy zefektivnění celého projektu. Na dodavatele předala rizika především realizační, rizika projektové dokumentace, rizika související s potřebnými povoleními, technologická rizika, inženýringová rizika a další.

Mezi nejvýznamnější rizika projektu *Nové Domamyslice*, které musel developer řešit individuálně, lze zařadit rizika:

- Časová
- Nákladová
- Finanční

Časová, nákladová a finanční rizika jsou u projektu úzce spojena. Vzhledem k velmi vysoké časové náročnosti projektu, kdy od prvních nákupů až po poslední prodej uběhlo téměř 14 let a podmínky na trhu se změnily.

Díky zaměření projektu nepředstavovala časová rizika vznik neočekávaných nákladů z důvodu penalizací za nedodržení smluvních termínů, protože projekt byl časově vázán až při vzniku rezervačních smluv s finálními kupujícími připravených pozemků, kdy k žádné časové prodlevě již nedošlo.

Také podmínky na trhu se od zahájení projektu výrazně změnily. V době nákupů neupravených pozemků byly ceny nemovitých věcí na vzestupu až zhruba do roku 2008-2011, kdy v roce 2008 došlo ke světové ekonomické krizi, která se projevila také v České republice. Na základě neklidu v tržním prostředí se snížil zájem o nemovité věci a také jejich tržní ceny. Po předešlém velmi špatném vývoji poptávky po nemovitých věcech se postupně zájem o ně opět zvýšil a jejich tržní hodnoty opět začaly růst. Developer vystihl správný čas pro prodej připravených pozemků právě mezi lety 2014-2017, kdy se ceny nemovitých věcí pohybovaly velmi vysoko. Časové riziko bylo tímto opětovným růstem tržních cen vyváženo.

Projekt *Nové Domamyslice* se nevyhnul ani vzniku neočekávaných nákladů, které vznikly na základě konfrontace s Ústavem archeologické a památkové péče Brno, v.v.i., která prováděla průzkum na staveništi a objednatel v podobě společnosti DONA Investment s.r.o. byla povinna uhradit vzniklé finanční náklady. Přesná výše vzniklých nákladů není bohužel známa, nicméně průzkum byl rozdělen na dvě etapy, kde první z nich byla vyčíslena na hodnotu 10 000 Kč. Další z nich byla uhrazena taxativně, dle mzdových tříd jednotlivých zaměstnanců.

Mezi finanční rizika vzniklá v projektu patří především vysoká výše vloženého vlastního finančního kapitálu, který mohl být během let investovaný jiným způsobem a mohl developerovi zajistit vyšší zisk. Na základě postupného příznivého vývoje tržních cen pozemků investor zhodnotil finanční prostředky alespoň na základě růstu tržních cen.

Konkrétní rizika, která hrozí obecně u většiny developerských projektů jsou zobrazena v kapitole 3.7. U developerských projektů je vhodné sestavit si hodnotící kritéria pro různé typy rizik a zjistit jejich celkovou významnost vůči projektu. Příklad rizik projektu *Nové Domamyslice* zobrazuje tabulka č. 5.

Tab. č. 5 – Přehled příkladů rizik projektu Nové Domamyslice [Vlastní]

č.	Druh rizika	Dopad	Pravděpodobnost
1.	Stavební	4	1
2.	Pozemkové	8	3
3.	Nákladové	8	3
4.	Byrokratické	8	4
5.	Realizační	8	2
6.	Cenové	16	3
7.	Řízení	4	1

Tabulka č. 5 zobrazuje pouhý výčet základních rizik, se kterými se projekt *Nové Domamyslice* potýkal. K jednotlivým rizikům byla přiřazena významnost dopadu jednotlivých rizik a pravděpodobnost vzniku jednotlivých rizik. Jak bylo zmíněno výše, v kapitole 9, developer předal značnou část rizik dodavatelům, kteří mají předpoklady a zkušenosti k tomu, aby vzniku rizik zabránili.

Tabulka č. 6 zobrazuje zařazení vyjmenovaných rizik z tabulky č. 5 do tabulky, kde lze snadno pozorovat jejich významnost u projektu a pro developera jednoznačně a přehledně zvýrazňuje rizika, na která je nutné se primárně zaměřit.

Tab. č. 6 – Významnost rizik projektu Nové Domamyslice [Vlastní]

Pravděpodobný výskyt rizik	Intenzita negativních dopadů				
	1	2	4	8	16
5					
4				4	
3				2, 3	6
2				5	
1			1, 7		



Velmi významná rizika



Významná rizika



Mírná rizika

V tabulce č. 6 lze pozorovat, že rizika nejvíce ohrožující projekt jsou v podobě rizik byrokratických a cenových. Rizika, která patří mezi ty nejnebezpečnější jsou bohužel málo ovlivnitelné ze strany developera, proto ve většině případů nezbyvá než doufat, že nenastanou.

10 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Pro diplomovou práci není ocenění pozemků nezbytné, proto slouží pouze pro lepší představu o cenách podobných pozemků na území města Prostějova. Došlo zde pouze k jednoduchému ocenění podobných pozemků, které nabízí projekt *Nové Domamyslice*.

Od roku 2014 si katastrální úřad vede veřejnou evidenci prodaných nemovitých věcí, a to také na území města Prostějova. V diplomové práci došlo ke zjištění označení prodaných stavebních pozemků, mezi lety 2014 až 2017, a současně také ke zjištění reálně zaplacených tedy tržních cen nemovitých věcí.

Z průzkumu je jasné vidět, že většina předmětných pozemků v podobných lokalitách, ve kterých se nachází projekt *Nové Domamyslice*, byla většího charakteru. Předpokladem je, že prodané pozemky byly součástí developerských projektů stejně jako projekt *Nové Domamyslice*, které na území realizovaly konkurenční společnosti.



Obr. č. 19 – Lokalizace oceňovaných pozemků [20]

Ceny prodaných pozemků v období od roku 2014 do 2017 byly získány z evidence katastrálního úřadu Prostějov. Jedná se o stavební pozemky připravené pro výstavbu rodinných domů. Tržní ceny z prodeje pozemků byly zjišťovány pro lokality s velmi podobným charakterem a stejnou úrovní občanské vybavenosti.

Následující tabulky č. 7, 8 a 9 zobrazují přehled zjištěných cen nemovitých věcí.

Tab. č. 7 – Databáze pozemků pro tržní porovnání – městská část Krasice [Vlastní]

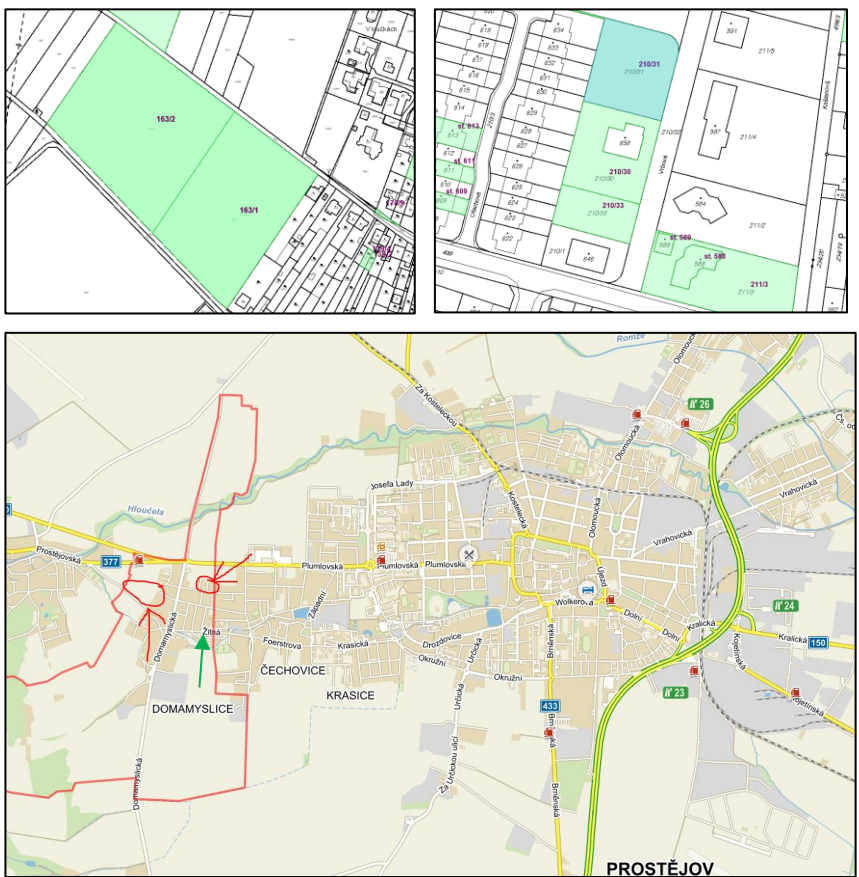
Č.	Popis	Cena	Cena/m ²
1.	Prostějov – Krasice, 259/1 – 1607 m ²	3 519 330 Kč	2190 Kč
2.	Prostějov – Krasice, 266/3 – 598 m ²	1 315 600 Kč	2200 Kč
3.	Prostějov – Krasice, 271/6 – 900 m ²	1 980 000 Kč	2200 Kč
4.	Prostějov – Krasice, 271/8 – 495 m ²	1 089 000 Kč	2200 Kč
5.	Prostějov – Krasice, 486/1 – 516 m ²	1 135 200 Kč	2200 Kč
6.	Prostějov – Krasice, 271/9 – 516 m ²	1 135 200 Kč	2200 Kč
7.	Prostějov – Krasice, 271/10 – 827 m ²	1 819 400 Kč	2200 Kč
8.	Prostějov – Krasice, 272/4 – 720 m ²	1 584 000 Kč	2200 Kč
9.	Prostějov – Krasice, 272/5 – 608 m ²	1 337 600 Kč	2200 Kč
10.	Prostějov – Krasice, 272/6 – 553 m ²	1 216 000 Kč	2199 Kč

Krasice jsou jednou z městských částí města Prostějov, kde se nachází všechna potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

Pozemky zobrazeny v tabulce č. 7 se nacházejí v městské části Krasice – Prostějov, a jejich občanská vybavenost a podobnost s pozemky u projektu *Nové Domamyslice* je téměř totožná a obsahuje veškerou občanskou vybavenost v podobě například škol, obchodních středisek, pošty, nemocnice, kulturních středisek, sportovišť a mnoho dalších.

Ve stejné lokalitě se nachází také pozemky z projektu *Nové Domamyslice*. Rozdíl se nachází především ve větší vzdálenosti pozemků k linkám MHD a pozemky parc. č. 163/1 k.ú. Domamyslice u Prostějova a parc. č. 163/2 k.ú. Domamyslice u Prostějova jsou prozatím nezasítovány a nerozparcelovány na finální rozložení pozemků. Nelze je tedy považovat za jednoznačný a přesný zdroj informací pro předmětný projekt.

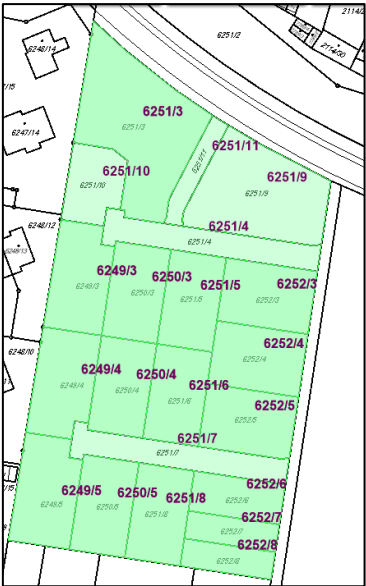
Tab. č. 8 – Databáze pozemků pro tržní porovnání – městská část Domamyslice [Vlastní]

Č.	Popis	Cena	Cena/m ²
1.	Prostějov – Domamyslice, 163/1 – 17 749 m ² (1/3) – nezasítované	5 950 000 Kč	1006 Kč
2.	Prostějov – Domamyslice, 163/2 – 22 001 m ² (1/3) – nezasítované	5 950 000 Kč	811 Kč
3.	Prostějov – Domamyslice, 210/31 – 972 m ²	1 555 200 Kč	1600 Kč
4.	Prostějov – Domamyslice, 210/33 – 468 m ²	563 500 Kč	1204 Kč
 Domamyslice jsou jednou z klidných městských částí města Prostějov, kde se nachází všechna potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Předmětné pozemky jsou v okrajových částech města, proto s sebou nesou jednu nevýhodu v podobě delších vzdáleností k linkám MHD.			

Pozemky zobrazeny v tabulce č. 9 se nachází v přímo v městské části Prostějov a jsou tedy blíže k centru, nicméně vzdálenost k MHD je pouze o malou vzdálenost větší než v městské části Krasice, a je to tedy stále nejlepší způsob dopravy do centra města.

Tab. č. 9 – Databáze pozemků pro tržní porovnání – Prostějov [Vlastní]

Č.	Popis	Cena	Cena/m ²
1.	Prostějov – Prostějov, 6249/3 – 630 m ²	999 800 Kč	1587 Kč
2.	Prostějov – Prostějov, 6249/4 – 637 m ²	964 895 Kč	1515 Kč
3.	Prostějov – Prostějov, 6249/5 – 668 m ²	1 185 004 Kč	1774 Kč
4.	Prostějov – Prostějov, 6250/3 – 554 m ²	921 491 Kč	1663 Kč
5.	Prostějov – Prostějov, 6252/4 – 608 m ²	967 429 Kč	1591 Kč
6.	Prostějov – Prostějov, 6252/5 – 607 m ²	967 429 Kč	1594 Kč
7.	Prostějov – Prostějov, 6252/6 – 386 m ²	648 698 Kč	1681 Kč
8.	Prostějov – Prostějov, 6252/7 – 267 m ²	480 773 Kč	1801 Kč
9.	Prostějov – Prostějov, 6252/8 – 267 m ²	480 773 Kč	1801 Kč
10.	Prostějov – Prostějov, 6250/5 – 558 m ²	446 400 Kč	800 Kč
11.	Prostějov – Prostějov, 6251/5 – 554 m ²	921 491 Kč	1663 Kč
12.	Prostějov – Prostějov, 6251/8 – 558 m ²	1 004 460 Kč	1800 Kč
13.	Prostějov – Prostějov, 6252/3 – 608 m ²	918 129 Kč	1510 Kč




Pozemky se nacházejí v zastavěné části téměř u centra města Prostějov, kde se nachází všechna potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

U vzorku číslo 10 v centru města Prostějov došlo pravděpodobně k chybnému zápisu tržní ceny a nelze ho tedy považovat za vzorek s přesnou vypovídající hodnotou.

Ze získaných informací došlo ke stanovení průměrných cen za prodej pozemků v daných lokalitách mezi lety 2014 až 2017, které byly použity pro orientační výpočet v kapitole 11 a jsou zobrazeny v tabulce č. 11.

11 EKONOMICKÉ HODNOCENÍ

Ekonomické hodnocení projektů obecně patří mezi jednu ze základních činností investorů, která jim přináší zásadnější informaci o efektivitě projektu. Nejčastějším způsobem hodnocení je hodnocení pomocí výpočtu čisté současné hodnoty, která stanovuje budoucí časovou hodnotu peněz, ukazuje nám tedy její budoucí reálnou hodnotu a je použita pro výpočet ekonomické efektivity v rámci diplomové práce.

Není zcela jasné, zda investor u projektu *Nové Domamyslice* zpracovával předběžné ekonomické posouzení. Předpokladem je, že developer ekonomické hodnocení neprovedl, nicméně pro diplomovou práci, ale také pro zpracování studií proveditelnosti je ekonomické hodnocení nezbytné, proto bylo u projektu provedeno. Níže ve výpočtech se bude jednat o schematické ekonomické hodnocení, které je součástí většiny studií proveditelnosti.

Kapitola 5, přesněji její oddíl 5.2, se zabývá podrobnějším popisem hodnotících metod, které uvažují se započítáním faktoru času a je zde také popsána metoda použitá k hodnocení projektu *Nové Domamyslice*, tedy čistá současná hodnota.

Podklady pro výpočet čisté současné hodnoty byly vypsány v kapitole 8, kde jsou vypsány všechny důležité informace pro výpočet.

11.1 HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK PROJEKTU

Pro výpočet čisté současné hodnoty je nutné nejprve vypočítat hospodářský výsledek projektu, který se stanovuje na základě výkazu zisku a ztrát. Hospodářský výsledek je nedílnou součástí pro výpočet cash flow projektu. Je zde uveden přehled celkových nákladů a výnosů a v případě kladného hospodářského výsledku dochází k jeho zdanění.

Tab. č. 10 – Prodané plochy projektu v letech 2014 až 2017 [Vlastní]

Rok	2014	2015	2016	2017
Výměra v m ²	1087	856	766	901
	829	1951	1315	305
	1134	4714	2227	
		2316		
		3465		
Celkem [m²]	3050	13302	4308	1206
Suma [m²]:	21866			

Pro stanovení výnosů plynoucích z projektu byly použity záznamy o prodaných nemovitých věcech především o prodaných parcelách, které od roku 2014 eviduje katastrální

úřad. Byly zde zjištěny plochy prodaných pozemků v rámci projektu *Nové Domamyslice* v jednotlivých letech projektu. Velikost prodaných ploch projektu zobrazuje tabulka č. 10.

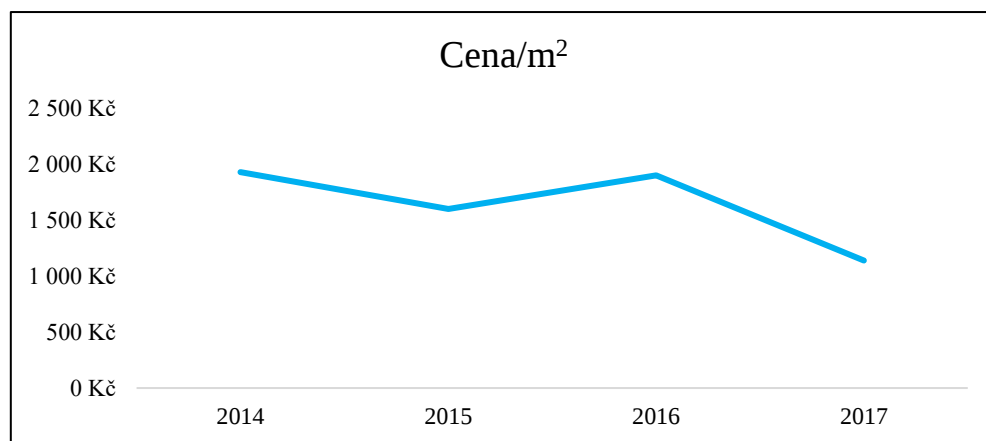
Celková plocha prodaných pozemků je o něco menší než celková výměra nakoupených neupravených pozemků. Tento fakt je zapříčiněn výstavbou inženýrských sítí a komunikací, které zabírají část pozemků a nebyly nabízeny k prodeji jako stavební parcely a dále také nutností zachovat část zelených ploch.

Na základě vzorové kupní smlouvy od společnosti DONA Investment s.r.o. lze pozorovat, že pozemky se v roce 2014 prodávaly za cenu cca 1 930 Kč/m². Ceny pozemků v dalších letech byly stanoveny na základě cen obvyklých u stavebních pozemků v podobných lokalitách. Odhadované průměrné tržní ceny za 1 m², v letech 2014 až 2017 u podobných typových pozemků, jsou zobrazeny v tabulce č. 11.

Tab. č. 11 – Průměrné odhadované tržní ceny pozemků v Prostějově [Vlastní]

Rok	2014	2015	2016	2017
Cena/m ²	1 930 Kč	1 600 Kč	1 900 Kč	1 140 Kč

Na obrázku č. 20 je jasně vidět vývoj cen zaplacených za 1 m² pozemků mezi lety 2014 až 2017. Z obrázku č. 20 jasně vyplívá, že ceny byly kolísavé a nelze zde pozorovat zásadní pravidelnost v jejich výši.



Obr. č. 20 – Přehled průměrných cen za 1 m² [Vlastní]

V roce 2015 byl katastrální mapě na území města Prostějov k dispozici pouze jeden prodaný nezastavěný pozemek. K průměrné ceně nelze na základě nedostatku vzorků příliš přihlížet. V roce 2017 došlo k prodeji neupravených pozemků bez vybudovaných inženýrských sítí, ani jejich hodnota tedy není vypovídající. Na základě získaných informací se pro výpočet hospodářského výsledku použije hodnota 1 900 Kč/m² pro všechny roky, ve kterých docházelo k prodeji pozemků u projektu *Nové Domamyslice*.

U projektu *Nové Domamyslice* se vyskytují především investiční náklady není tedy možné jejich dílčí členění. Výnosy plynoucí z projektu jsou spojeny s prodejem připravených pozemků. Tyto výnosy jsou jediným příjmem projektu. Jejich výše zobrazuje tabulka č. 12.

Tab. č. 12 – Přehled výnosů projektu [Vlastní]

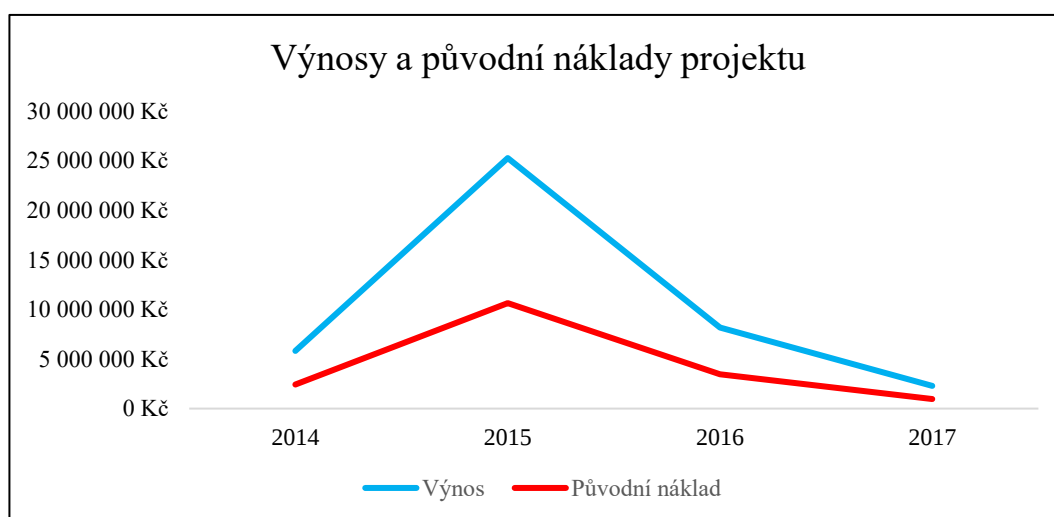
Rok	2014	2015	2016	2017
Celkem:	5 805 000 Kč	25 273 800 Kč	8 185 200 Kč	2 291 400 Kč

V roce 2014 výnosy obsahují také příjem z prodeje hotové infrastruktury městu Prostějov ve výši 10 000 Kč. Z plynoucích výnosů bylo nutné zaplatit daň z příjmu právnických osob ve výši 19 %, kterou stanovuje zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů. Daň se odvádí pouze z výnosů, které jsou výsledkem rozdílu celkových výnosů a původních nákladů na pořízení majetku. Podrobné informace k výnosům zobrazuje tabulka č. 13.

Tab. č. 13 – Podrobné zpracování výnosů [Vlastní]

Rok	2014	2015	2016	2017
Výnos	5 805 000 Kč	25 273 800 Kč	8 185 200 Kč	2 291 400 Kč
Původní náklad	2 440 000 Kč	10 641 600 Kč	3 446 400 Kč	964 800 Kč
Rozdíl	3 365 000 Kč	14 632 200 Kč	4 738 800 Kč	1 326 600 Kč
Daň z příjmu	639 350 Kč	2 780 118 Kč	900 372 Kč	252 054 Kč
HV po zdanění	5 165 650 Kč	22 493 682 Kč	7 284 828 Kč	2 039 346 Kč

Z tabulky č. 13 je zřejmé, že původní investovaný náklad projektu je téměř ve výši poloviny výnosů, kde nejsou započítány další náklady v podobě nákladů na realizaci inženýrských sítí, projektových prací a dalších.



Obr. č. 21 – Přehled výnosů a původních nákladů projektu [Vlastní]

Na obrázku č. 21 je zobrazen průběh původních nákladů potřebných na nákup pozemků a výnosy plynoucí z jejich následného prodeje.

11.2 CASH FLOW PROJEKTU NOVÉ DOMYMYSLICE

Výkaz takzvaného cash flow slouží investorovi nebo také podnikatelským subjektům obecně k přehlednému sestavení a zjištění příjmů a výdajů projektů. Investor na základě výkazu cash flow zjišťuje, kolik finančních prostředků má k dispozici a kolik peněžních prostředků projekt generuje.

Tab. č. 14 – Cash flow projektu Nové Domamyslice v letech 2004 až 2010 [Vlastní]

Rok	Cash flow tisíce Kč	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
NCF	NCF (čisté cash flow)	-19 188 000	0	-72 000	0	0	0	0
	Investiční náklady	19 188 000	0	72 000	0	0	0	0
	Úvěr	0	0	0	0	0	0	0
	Dotace	0	0	0	0	0	0	0
	HV po zdanění	0	0	0	0	0	0	0
	Splátka úvěru	0	0	0	0	0	0	0
	Odpisy	0	0	0	0	0	0	0
Diskontované CF	Diskontované CF	-19 188 000	0	-65 306	0	0	0	0
	Diskontní faktor pro 5 %	1	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,7462
	Kumulované diskontované CF	-19 188 000	-19 188 000	-19 253 306	-19 253 306	-19 253 306	-19 253 306	-19 253 306

Není jasné, zda investor dělal podrobnou analýzu také u projektu *Nové Domamyslice*, proto je v diplomové práci schematicky znázorněn rozbor finančních toků cash flow.

Tab. č. 15 – Cash flow projektu Nové Domamyslice v letech 2011 až 2017 [Vlastní]

Rok	Cash flow tisíce Kč	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
NCF	NCF (čisté cash flow)	0	0	-470 000	-6 300 538	22 493 682	7 284 828	2 039 346
	Investiční náklady	0	0	470 000	11 466 188	0	0	0
	Úvěr	0	0	0	0	0	0	0
	Dotace	0	0	0	0	0	0	0
	HV po zdanění	0	0	0	5 165 650	22 493 682	7 284 828	2 039 346
	Splátka úvěru	0	0	0	0	0	0	0
	Odpisy	0	0	0	0	0	0	0
Diskontované CF	Diskontované CF	0	0	-302 966	-3 867 984	13 151 590	4 056 465	1 081 509
	Diskontní faktor pro 5 %	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303
	Kumulované diskontované CF	-19 253 306	-19 253 306	-19 556 272	-23 424 256	-10 272 666	-6 216 201	-5 134 693

V tabulkách č. 14 a č. 15 je zobrazen výkaz cash flow, ze kterého vyplývá, že projekt *Nové Domamyslice* po většinu své životnosti negeneroval žádné peněžní prostředky. Teprve až v letech 2014 až 2017 došlo k dosažení prvních příjmů, které byly ještě během roku 2014 v záporných hodnotách. V letech 2015 až 2017 projekt vygeneroval dostatek finančních prostředků na pokrytí nákladů projektu.

Diskontní faktor, jinými slovy požadovaná výnosnost projektu, byla ve výši 5 %, která je pro developerské projekty zcela nestandardní a nedostačující. Vzhledem k dlouhému průběhu projektu by získání alespoň 5 % zisku dostatečně uspokojilo požadavky investora.

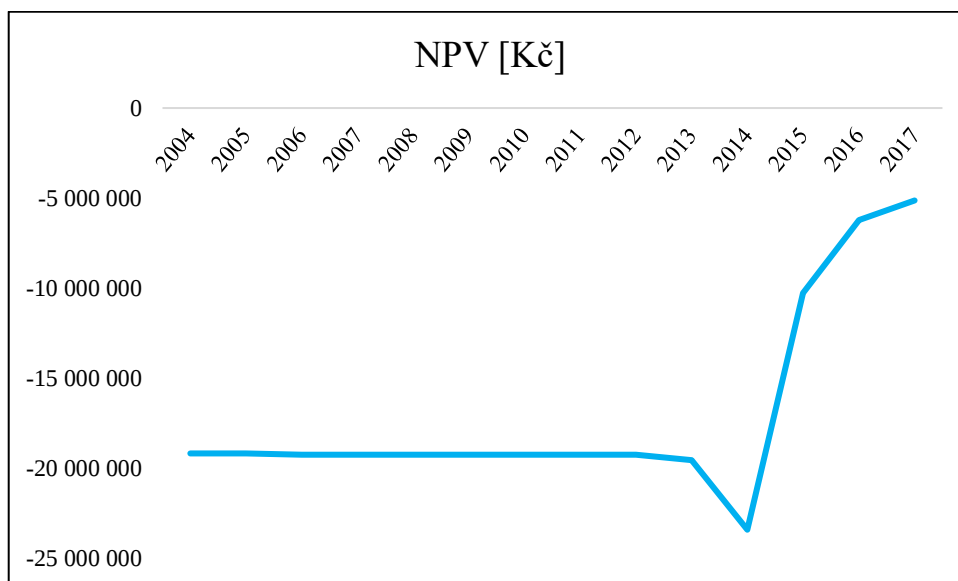
11.3 ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA PROJEKTU NOVÉ DOMAMYSLICE

Pro vyhodnocení efektivnosti projektu byla použita metoda výpočtu čisté současné hodnoty, která investorovi poskytuje představu o současné hodnotě generovaných budoucích peněžních prostředků. K výpočtu čisté současné hodnoty došlo na základě sestavených výkazů v podobě výkazu zisku a ztrát a výkazu cash flow. Výsledné hodnoty zobrazuje tabulka č. 16.

Tab. č. 16 – Čistá současná hodnota projektu Nové Domamyslice [Vlastní]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
NPV	-19 188 000	-19 188 000	-19 253 306	-19 253 306	-19 253 306	-19 253 306	-19 253 306
[Kč]	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	-19 253 306	-19 253 306	-19 556 272	-23 424 256	-10 272 666	-6 216 201	-5 134 693

Obrázek č. 22 jasně znázorňuje průběh vývoje čisté současné hodnoty projektu, která byla ve všech letech realizace projektu v záporných hodnotách.



Obr. č. 22 – Vývoj čisté současné hodnoty projektu [Vlastní]

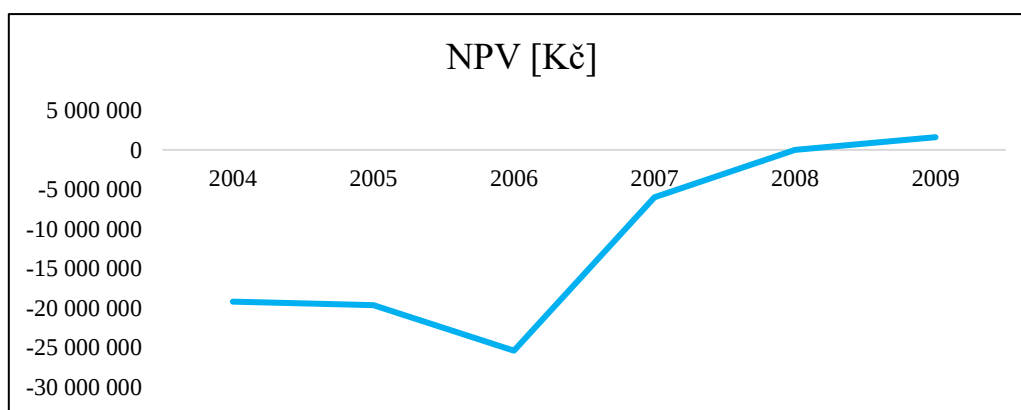
Z výsledků zobrazených v tabulce č. 16 je patrné, že na základě dlouhodobosti projektu a příliš vysoké vstupní investici, vychází čistá současná hodnota v posledním roce hodnocení projektu v záporných číslech. Na základě získaných výpočtů lze prohlásit projekt za neefektivní. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že peněžní prostředky získané ze závěrečného prodeje připravených stavebních pozemků jsou vyšší než vstupní investice, z dlouhodobého hlediska tomu tak není. Díky působení inflace a dalších ekonomických a

tržních vlivů neměly finanční prostředky získané z projektu pro investora hodnotu, kterou očekával na začátku realizace investice.

Pokud by u projektu nedošlo k výrazné časové prodlevě mezi nákupem neupravených pozemků a prodejem připravených pozemků, projekt by bylo možné prohlásit za efektivní. Ilustrativní situaci zobrazuje tabulka č. 17.

Tab. č. 17 – Ilustrační výpočet NPV pro roky 2004 až 2009 [Vlastní]

NPV [Kč]	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	-19 188 000	-19 635 619	-25 415 699	-5 984 811	8 435	1 606 316



Obr. č. 23 – Ilustrační vývoj NPV mezi roky 2004 až 2009 [Vlastní]

Na obrázku č. 23 je zobrazen ilustrovaný vývoj projektu, v případě jeho uskutečnění v pouhých 6 letech po nákupu původních neupravených pozemků. Již v roce 2008 by došlo k návratu investovaných zdrojů a získání mírného zisku, který by v roce 2009 ještě nepatrně vzrostl.

Při porovnání tabulek č. 16 a č. 17 je vidět patrný rozdíl mezi kumulovaným cash flow, kdy varianta, u které došlo k okamžité realizaci vyšla jako ekonomicky efektivní, zatímco způsob provedení projektu *Nové Domamyslice* jako neefektivní. U ilustračního zobrazení čisté současné hodnoty nelze s určitostí tvrdit, že by dosažené hodnoty byly totožné z důvodu finanční krize, která nastala v roce 2008.

12 ZÁVĚR

Diplomová práce měla stanovený cíl v podobě vypracování návrhu realizace vybraného developerského projektu v Prostějově. Specifikovat jednotlivé kroky od zamýšleného plánu až po prodej jednotlivých stavebních parcel určených pro výstavbu rodinných domů v Prostějově.

Práce se zaměřila na zpracování již realizovaného projektu *Nové Domamyslice*, který se nachází ve městě Prostějov. Postupně došlo k seznámení s projektem, popisu základních informací o projektu, uvedení způsobů financování projektu a dále k obecnému popisu marketingových činností využívaných při realizaci projektu. Důležitou součástí developerských projektů jsou také schvalovací procesy a získávání potřebných povolení pro realizaci projektu, které byly u projektu *Nové Domamyslice* zpracovány na základě získaných podkladů od investora a doplněny o chybějící informace.

Další část se zabývá zpracováním případných rizik projektu *Nové Domamyslice*, poté dochází k ekonomickému vyhodnocení projektu a k schematickému tržnímu porovnání a ocenění předmětných pozemků.

V jednotlivých kapitolách práce byl důkladně popsán průběh a realizace developerského projektu zaměřujícího se na přípravu stavebních pozemků. U projektu *Nové Domamyslice* postupoval developer standardním způsobem a snažil se co nejvíce eliminovat možná rizika delegováním úkolů na specializované a zkušenější dodavatele, kteří případným rizikům umí zabránit nebo je případně řešit.

Na základě získaných údajů lze vidět, že developer postupoval dle standardů a věnoval se všem podstatným věcem projektu. Dle mého názoru byly marketingové strategie zvoleny správně a byly efektivní. U financování projektu mohl developer zkusit využít financování cizími zdroji, které by ale nemohl financovat z generovaných finančních prostředků projektu a musel by použít vlastní zdroje. V případě využití financování projektu cizími zdroji mohl developer jeho vlastní prostředky investovat jiným způsobem a dosáhnout tak efektivnějších výsledků než těch, které byly dosaženy u projektu *Nové Domamyslice*. Z pohledu řízení rizik developer postupoval velmi dobře a rizika, na která neměl dostatečné odborné lidské zdroje delegoval na zkušenější dodavatele. U závěrečné fáze projektu, kdy docházelo k prodejem již připravených stavebních pozemků, docházelo k velkému nárůstu poptávky po nemovitých věcech obecně, také díky velmi nízkým úrokovým sazbám u vydaných hypoték. Narůst poptávky byl ve prospěch developera, který mohl připravené stavební parcely nabízet za vyšší ceny.

Na základě údajů získaných při ekonomickém hodnocení projektu se projekt jeví jako neefektivní, především z důvodu příliš dlouhého trvání projektu a nevyužití možnosti investovat do jiných aktiv a zajistit tak generování zisku jiným způsobem. Délku projektu developer mohl jen těžko odhadnout díky vzniku světové ekonomické krize v roce 2008 a dlouhým byrokratickým procesům při žádostech o změny v územním plánu a žádostí o potřebná povolení.

13 ZDROJE POUŽITÉ LITERATURY

(1) Evropské strukturální a investiční fondy. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*. [online]. © 2012 [cit. 2016-12-08]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>

(2) Pojem development. *SCS.ABZ.CZ*. [online]. © 2005-2017 [cit. 2017-04-21]. Dostupné z: <http://slovník-cizích-slov.abz.cz/web.php/slovo/development>

(3) KOHLHEPP, Daniel B., Johns HOPKINS a Edward ST. JOHN. *The Real Estate Development Matrix* [online]. In: . Florida, 2012 [cit. 2017-04-21]. Dostupné z: <https://www.ccimef.org/pdf/2012-299.The-Real-Estate-Development-Matrix.4-21-12.pdf>

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

(5) WEIEGELMANN, Thomas Wolfgang. *Risk Management in the Real Estate Development Industry* [online]. Australia, 2012 [cit. 2017-04-18]. Dostupné z: <http://epublications.bond.edu.au/cgi/viewcontent.cgi?article=1116&context=theses>. Dissertation. Bond University. Vedoucí práce Professor Dr. George Earl, Professor Dr. Michael Regan and Professor Dr. Craig Langston.

(6) TICHÝ, Milík. *Projekty a zakázky ve výstavbě*. V Praze: C.H. Beck, 2008. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-009-6.

(7) *Planning and urban design standards*. Hoboken, N.J.: John Wiley, c2006. ISBN 9780471475811.

(8) PROSTĚJOVSKÁ, Zita a Václav LIŠKA. *Investování pro stavaře*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-35-1.

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

(10) Finance.cz. *Finance.cz: Úvěry a půjčky* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/kontokorentni-uvery-a-debety/abeceda-kontokorentnich-uveru/co-je-to/>

(11) MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 198 s. ISBN 978-80-214-4841-4.

(12) Inc. Inc.: *Mezzanine Financing* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <https://www.inc.com/encyclopedia/mezzanine-financing.html>

(13) EPRAVO.CZ, a.s. *Epravo.cz: Mezaninové financování na českém trhu* [online]. ©1999-2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/mezaninove-financovani-na-ceskem-trhu-101560.html>

(14) BĚLEHRADOVÁ, Irena. *Investiční projekt: příprava území a příprava stavby*. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2000. Doporučené standardy metodické. ISBN 8086364178.

(15) Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu* (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

(16) HODINA, Jaroslav. *Správní řízení ve výstavbě: doporučený standard*. 2. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2008. Doporučené standardy metodické. ISBN 9788087093658.

(17) BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. ISBN 8072041339.

(18) KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 9788021445567.

(19) Zákon č. 151/1997 Sb. *o oceňování majetku a o změně některých zákonů*, ve znění pozdějších předpisů

(20) Mapy.cz. Seznam.cz, a.s.. [online]. © 2017 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.1004050&y=49.4703701&z=14>

(21) Zobrazení mapy. ČÚZK. [online]. © 2004 – 2017 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=618853&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

(22) 2 arch s.r.o.: *Ebola.cz* [online]. © 2013 [cit. 2017-05-18]. Dostupné z: <http://www.2arch.cz/index.php>

(23) M.i.s.: *Montáže inženýrských sítí spol s.r.o.* [online]. ©2013 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <http://www.mispro.cz/kontakt/>

(24) Povodí Vltavy. *Povodí Vltavy: Mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik* [online]. © 2013 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <http://www.pvl.cz/planovani-v-oblasti-vod/mapy-povodnoveho-nebezpeci-a-povodnovych-rizik>

(25) Geologické a geovědní mapy. *Geologické a geovědní mapy: Radon a radonové mapy okresu Prostějov* [online]. ©geologicke-mapy.cz [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.geologicke-mapy.cz/radon/okres-CZ0713/>

(26) Územní plán Prostějov. *Prostějov statutární město: Územní plánování* [online]. ©2000-2017 [cit. 2017-06-20]. Dostupné z: <https://www.prostejov.eu/cs/obcan/informace-z-odboru/odbor-uzemniho-planovani-a-pamatkove-pece/uzemni-planovani/>

14 SEZNAM ZKRATEK

LEED – Leadership in Energy and Environmental Design -

LTV – Loan to value – úvěr k hodnotě

ROE – Return of Ekvity – rentabilita vlastního kapitálu

ROA – Return of Assets – rentabilita aktiv

ROI – Return on Investment – rentabilita investic

NPV – Net present value – čistá současná hodnota

IRR – Internal Rate of Return – vnitřní výnosové procento

s.r.o. – Společnost s ručeným omezeným

VTL – Vysokotlaký plynový uzávěr

NN – Nízké napětí

FO – Fyzická osoba

HZS – Hasičský záchranný sbor

ZPF – Zemědělský půdní fond

15 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Schéma druhů developerských projektů (3)	19
Obr. č. 2 – Rizika developerských projektů [Vlastní]	28
Obr. č. 3 – Matice pro výpočet významnosti rizik [Vlastní]	31
Obr. č. 4 – Lokalita developerského projektu Nové Domamyslice – Prostějov (20) ..	45
Obr. č. 5 – Původní parcely na pozemku [Vlastní]	46
Obr. č. 6 – Stav pozemkových parcel v roce 2006 (20)	46
Obr. č. 7 – Původní rozestavění pozemkových parcel [Vlastní]	47
Obr. č. 8 – Výsledné rozparcelování pozemků (21)	47
Obr. č. 9 – Logo společnosti Zarch s.r.o. (22)	48
Obr. č. 10 – Logo společnosti Montáže inženýrských sítí spol. s.r.o. (23)	48
Obr. č. 11 – Stupně projektu Nové Domamyslice [Vlastní]	49
Obr. č. 12 – Druh produktu [Vlastní]	52
Obr. č. 13 – Cíloví uživatelé projektu [Vlastní]	52
Obr. č. 14 – Reklamní Billboard [20]	53
Obr. č. 15 – Mapa povodňového území Prostějov (24)	53
Obr. č. 16 – Radonová mapa města Prostějov (25)	54
Obr. č. 17 – Mapa pro využití pozemků [Vlastní]	57
Obr. č. 18 – Nový územní plán města Prostějov pro rok 2017 (26)	57
Obr. č. 19 – Lokalizace oceňovaných pozemků [20]	69
Obr. č. 20 – Přehled průměrných cen za 1 m ² [Vlastní]	74
Obr. č. 21 – Přehled výnosů a původních nákladů projektu [Vlastní]	75
Obr. č. 22 – Vývoj čisté současné hodnoty projektu [Vlastní]	77
Obr. č. 23 – Ilustrační vývoj NPV mezi roky 2004 až 2009 [Vlastní]	78

16 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Cena za realizaci inženýrských sítí	50
Tab. č. 2 – Zobrazení nákladů na nákup pozemků.....	51
Tab. č. 3 – Cena projektových prací.....	51
Tab. č. 4 – Celková suma investičních nákladů	51
Tab. č. 5 – Přehled příkladů rizik projektu Nové Domamyslice [Vlastní].....	68
Tab. č. 6 – Významnost rizik projektu Nové Domamyslice [Vlastní]	68
Tab. č. 7 – Databáze pozemků pro tržní porovnání – městská část Krasice [Vlastní] 70	
Tab. č. 8 – Databáze pozemků pro tržní porovnání – městská část Domamyslice [Vlastní]	71
Tab. č. 9 – Databáze pozemků pro tržní porovnání – Prostějov [Vlastní]	72
Tab. č. 10 – Prodané plochy projektu v letech 2014 až 2017 [Vlastní]	73
Tab. č. 11 – Průměrné odhadované tržní ceny pozemků v Prostějově [Vlastní]	74
Tab. č. 12 – Přehled výnosů projektu [Vlastní].....	75
Tab. č. 13 – Podrobné zpracování výnosů [Vlastní]	75
Tab. č. 14 – Cash flow projektu Nové Domamyslice v letech 2004 až 2010 [Vlastní]	76
Tab. č. 15 – Cash flow projektu Nové Domamyslice v letech 2011 až 2017 [Vlastní]	76
Tab. č. 16 – Čistá současná hodnota projektu Nové Domamyslice [Vlastní].....	77
Tab. č. 17 – Ilustrační výpočet NPV pro roky 2004 až 2009 [Vlastní].....	78