

Projekt financování developerského projektu “7řadovka Nová Sibiř“

Bc. Denisa Dostálová

Diplomová práce
2014

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Denisa Dostálová**
Osobní číslo: **M12009**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Projekt financování developerského projektu
"7řadovka Nová Sibir"**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte průzkum literárních pramenů a vyhodnoťte teoretické poznatky týkající se developerských projektů a jejich financování.

II. Praktická část

- Analyzujte možnosti financování developerských projektů na bankovním trhu v ČR.
- Vypracujte podnikatelský záměr vybraného developerského projektu.
- Navrhněte a zhodnoťte vhodný způsob financování developerského projektu.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

CIPRA, Tomáš. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2005, 308 s. ISBN 80-86119-91-2.

JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. Praha: Grada, 2009, 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.

KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11. vyd. Hoboken: John Wiley and Sons, 2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

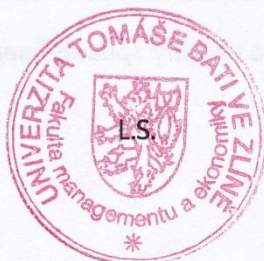
KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2008, 288 s. ISBN 978-20-247-2559-8.

ROSE, Peter S. a Milton H. MARQUIS. Money and capital markets: Financial institutions and instruments in a global marketplace. 10 vyd. Boston: McGrawHill, 2009, 767 s. ISBN 978-007-126881-3.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jiří Polách
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání diplomové práce: 22. února 2014
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2014

Ve Zlíně dne 22. února 2014

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- Odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevýdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

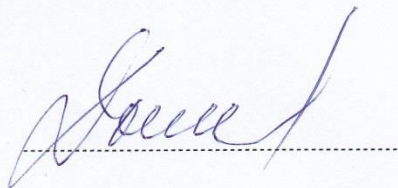
- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 20.4.2014



.....

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výtěžku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výtěžku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Jak již název diplomové práce naznačuje, cílem mé diplomové práce je výběr optimální formy bankovního financování šité na míru vybranému developerskému projektu. Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou část. V rámci první části je blíže popsán finanční trh, úvěrová činnost bank, investování a v neposlední řadě také problematika oblasti developerské činnosti a jejího financování. V praktické části je provedena analýza bankovní sféry, jež zahrnuje základní parametry financování a také doklady potřebné k realizaci financování investičního záměru. Následně je sestaven podnikatelský záměr vybraného projektu, kde je popsán developerský projekt „7řadovka Nová Sibiř“. V poslední části je demonstrován výběr optimální varianty financování a aplikování varianty na vybraný projekt. Na závěr jsou uvedeny přínosy diplomové práce.

Klíčová slova: projektové financování, developerský projekt, investiční činnost, podnikatelský záměr, banka, úvěr, cash flow

ABSTRACT

As the title of my thesis suggests, the aim of my thesis is the selection of the optimal form of bank finance tailored to the successful development project. The work is divided into theoretical and practical parts. In the first part it is described further financial market, bank lending, investing and last but not least, the issue of field development activities and its financing. The practical part is an analysis of the banking sector, which includes the basic parameters financing and documents necessary for implementation of the investment project financing. Then the assembled business plan selected project, which is described development project "7řadovka Nová Sibiř". The last part is demonstrated Selection of the optimal financing options and apply to the selected project. In conclusion given the benefits of the thesis.

Keywords: project financing, development project, investment operation, business plan, bank, loan, cash flow

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé diplomové práce Ing. Jiřímu Poláchovi za odborné vedení a praktické rady.

Dále bych chtěla poděkovat svému příteli a rodině za podporu, kterou mi poskytovali při studiu.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 FINANČNÍ TRH A JEHO SUBJEKTY	13
1.1 JEDNOTLIVÉ DRUHY TRHŮ	13
1.2 FINANČNÍ TRH	13
1.2.1 Peněžní trhy.....	13
1.2.2 Kapitálový trh.....	13
1.2.3 Úvěrový trh	13
1.3 PENÍZE.....	13
1.4 KAPITÁL.....	14
1.5 FINANČNÍ ZPROSTŘEDKOVATELÉ	15
1.6 BANKOVNÍ INSTITUCE	15
1.6.1 Bankovní regulace a dohled	16
1.6.2 Základní funkce banky	16
1.6.3 Bankovní rizika	16
1.6.4 Specializace bank v bankovních systémech.....	17
1.6.5 Systematizace bankovních produktů.....	18
1.7 CHARAKTERISTIKA ÚVĚROVÉ ČINNOSTI	18
1.7.1 Základní pojmy z oblasti úvěrové činnosti	18
1.7.2 Úvěr.....	20
1.7.3 Právní úprava úvěrových obchodů.....	21
1.7.4 Stanovení ceny úvěru	22
1.7.5 Průběh úvěrového obchodu.....	23
1.7.6 Postup úvěrového obchodu	23
1.7.7 Úmor dluhu	25
1.8 INVESTOVÁNÍ	26
1.8.1 Investice	26
1.8.2 Diverzifikace	27
1.8.3 Daně a inflace.....	27
1.8.4 Investor.....	27
1.8.5 Podstata finančního investování.....	28
1.8.6 Postup při investování	28
1.8.7 Křivka investičních příležitostí	29
1.8.8 Investiční rozpočet	29
1.8.9 Ocenění investice	29
1.8.10 Rizika investování.....	31
1.8.11 Investice do nemovitostí	31
1.8.12 Podnikatelský plán	32
2 PROFIL DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI	35

2.1	ZÁKLADNÍ POJMY DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI	35
2.2	DRUHY DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	37
2.3	REALIZACE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	37
2.4	PRÁVNÍ STRUKTURA DP	38
2.5	TREND DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	38
2.6	DEVELOPERSKÉ FINANCOVÁNÍ	39
2.6.1	Typy bankovních úvěrů vhodné pro developerské financování.....	39
2.6.2	Financování developerských projektů po roce 2007.....	40
2.6.3	Postup banky při financování developerského projektu	40
2.6.4	Splácení úvěru	43
2.7	RIZIKA DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI.....	43
II PRAKTICKÁ ČÁST		45
3	ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ NA BANKOVNÍM TRHU V ČR	46
3.1	ČESKÁ SPOŘITELNA	46
3.2	KOMERČNÍ BANKA	50
3.3	UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA	54
3.4	RAIFFEISENBANK	59
3.5	ČSOB	61
3.6	SBERBANK CZ.....	63
3.7	LBBW BANK CZ.....	64
3.8	FIO BANKA	65
3.9	EQUA BANK.....	66
4	PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR (DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU)	67
4.1	REALIZÁTOŘI PROJEKTU	68
4.1.1	Majetkové podíly předkladatelů v jiných společnostech	68
4.2	POPIS PODNIKATELSKÉHO ZÁMĚRU	77
4.2.1	Urbanistické řešení.....	77
4.2.2	Architektonické řešení	78
4.2.3	Stavební řešení	78
4.2.4	Kapacity	79
4.2.5	Harmonogram developerského projektu	81
4.2.6	Přínos projektu	81
4.2.7	Popis lokality „Nová Sibiř“	81
4.2.8	Podpora projektu městem Rychnov nad Kněžnou	82
4.3	RYCHNOV NAD KNĚŽNOU – VHODNÉ MÍSTO PRO BYDLENÍ	82
4.3.1	Rychnov nad Kněžnou z pozice atraktivnosti k bydlení a podnikatelského prostředí	82
4.3.2	Dopravní dostupnost	82
4.3.3	Nezaměstnanost.....	83
4.3.4	Mzdové ohodnocení	83
4.3.5	Vzdělání a volnočasové aktivity	84

4.4	KONKURENČNÍ PROSTŘEDÍ	84
4.5	ZAJIŠTĚNÍ ODBYTU	84
4.6	PROPOČET VÝNOSŮ A NÁKLADŮ	85
4.6.1	Plánované náklady projektu	85
4.6.2	Vlastní zdroje	86
4.6.3	Plánované příjmy z projektu	87
4.6.4	Zisk z projektu.....	88
4.6.5	Objekt úvěru.....	88
4.6.6	Navrhované zajištění	88
4.6.7	Navrhované splácení	88
4.6.8	Cash Flow developerského záměru.....	89
4.6.9	Rentabilita investice	89
4.6.10	Doba návratnosti investice	89
4.6.11	Čistá současná investice hodnota	90
4.6.12	Specifikace požadovaného financování	90
4.7	SWOT ANALÝZA PROJEKTU	91
5	NAVRH VHODNÉHO ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	92
5.1	IMPLEMENTACE JEDNOTLIVÝCH INDIKATIVNÍCH NABÍDEK NA PROJEKT	92
5.2	VÝBĚR OPTIMÁLNÍ VARIANTY FINANCOVÁNÍ	99
5.3	DEMONSTRACE CELKOVÝCH NÁKLADŮ SPOJENÝCH S DEVELOPERSKÝM ÚVĚREM OD KOMERČNÍ BANKY	100
5.4	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY PRO FINÁLNÍ INVESTORY	102
	ZÁVĚR	104
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	105
	SEZNAM ZKRATEK	109
	SEZNAM OBRÁZKŮ A GRAFŮ	110
	SEZNAM TABULEK.....	111
	SEZNAM PŘÍLOH.....	113

ÚVOD

Téma diplomové práce bylo vybráno za účelem rozšíření poznatků v rámci problematiky developerské činnosti. Cílem diplomové práce je zpracovat literární průzkum zdrojů a teoretické poznatky, týkající se developerské činnosti a jejího financování, dále je provedena analýza parametrů financování bankovních institucí, následuje sestavení podnikatelského záměru a v neposlední řadě je investorovi doporučena optimální varianta financování, která je implikována na vybraný projekt.

V části teoretické je obsah zpracování zvolen s ohledem na dosažení cíle této práce, kde je uvedena problematika finančního trhu, úvěrové a developerské činnosti. Jako zdroj informací, uvedených v teoretické části, byla použita odborná literatura, přibližující oblast finančních trhů a úvěrové činnosti obchodních bank a webové články, týkající se oblasti developerských projektů a jejich financování.

V praktické části mé diplomové práce je v prvním kroku provedena analýza kritérií financování bankovních institucí v oblasti developerských projektů, informace, které jsou zjištěny v rámci analýzy, občas bylo dosti náročné zjistit, neboť zaměstnanci bank nejsou, co se týká informací, moc sdílní, pokud vyloženě nemají o daný projekt zájem. Analýza proto byla v první řadě provedena v rámci webových stránek jednotlivých bankovních institucí, kde bylo zjištěno, zdali banka financování tohoto typu poskytuje a poté pokračovala následnou konzultací s kompetentními bankovními pracovníky na danou problematiku.

Dalším bodem pro poskytnutí bankovního financování je sestavení podnikatelského záměru vybraného developerského projektu, kde jsou detailně popsány parametry, jenž banka vyžaduje, tedy popis celého záměru včetně nákladové a výnosové struktury projektu, CF, harmonogramů výstavby, realizátorů projektu, jejich zkušenosti s developerskými projekty, bez kterých v současné době banka nefinancuje tyto projekty a vlastnické podíly, lokality výstavby, konkurenčního prostředí, odbytu apod.

V posledním oddílu praktické části jsou vyhodnoceny a porovnány jednotlivé indikativní nabídky bankovních institucí, vybrána optimální varianta pro developera, která je následně implementována s pomocí vypracovaného CF podnikatelského záměru na daný projekt. Zdrojem informací pro praktickou část jsou interní materiály realizátorů projektu, indikativní nabídky financování a ostatní dokumenty. Tato práce jako celek může posloužit jako přehled odborné terminologie a postup při realizaci developerského projektu a jeho financování.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 FINANČNÍ TRH A JEHO SUBJEKTY

Trh je řádem, který vzniká z jednání lidí podle pravidel a který lidé potřebují, aby jejich jednání mělo vyšší naději na úspěch – trh je proto v nejvyšším zájmu společnosti. (Ježek, 2002, s. 22)

1.1 Jednotlivé druhy trhů

There are essentials three types of markets at work within the global economic system: factor markets, product markets and financial markets. (Rose a Marquis, 2009, s. 5)

1.2 Finanční trh

Hlavní funkcí finančního trhu je přemísťovat kapitál, od těch, kteří ho mají přebytek, k těm, kteří ho mají nedostatek a jsou ochotni podstoupit riziko jeho využití a zejména podělit se o jeho zisk, kterého dosáhnou jeho využitím. (Pavlát a kol., 2003)

Finanční trh se skládá z devizového trhu, trhu drahých kovů, kapitálového trhu a peněžního trhu. (Vosoba a kol., 1998)

1.2.1 Peněžní trhy

Trh, na kterém jsou obchodovány zahraniční měny a finanční instrumenty se splatností do jednoho roku nebo instrumenty od nich odvozené. (Pavlát a kol., 2003, s. 276)

1.2.2 Kapitálový trh

Kapitálový trh představuje část finančního trhu, na kterém probíhají obchody s akciovými a se střednědobými a dlouhodobými dluhovými cennými papíry a deriváty na tyto instrumenty. (Revenda et al., 2012, s. 72)

1.2.3 Úvěrový trh

Úvěrový trh je částí finančního trhu, na níž jsou sjednávány úvěrové obchody mezi bankami a nebankovním sektorem. (Revenda et al., 2012, s. 73)

1.3 Peníze

Za peníze jsou považovány jakékoliv prostředky směny, které se všeobecně přijímají. (Ježek, 2002)

Můžeme je rozdělit na hotovostní peníze a bezhotovostní peníze.

Vznik peněz odvozuje Karel Marx z rozvoje dělby práce a s ní spojené směny, která přecházela od více či méně nahodilých setkání kupujících a prodávajících a od nesytematicky volených směnných poměrů k vyšším a dokonalejším formám. (Koderová, Sojka a Havel, 2008, s. 38)

Hodnota peněz

Hodnotou peněz je dáno množstvím úsilí a práce, která byla nutná k jejich samotné výrobě. (Koderová, Sojka a Havel, 2008)

Funkce peněz

Peníze mají několik zásadních funkcí:

- zprostředkují oběh ostatního zboží,
- měřítko cen,
- uchovatel hodnoty,
- funkce platidla,
- světové peníze. (Koderová, Sojka a Havel, 2008)

Peněžní toky

Peněžní toky (CF = Cash Flows): peněžní toky jsou demonstrovány jako peněžní prostředky realizované nebo očekávané v různých okamžicích investičních projektů, finančních transakcí apod.

Peněžní toky se dělí:

- a) Příjmy: do vzorců vstupují s kladným znaménkem, do této skupiny můžeme zařadit zisk z výroby, výnos z cenných papírů, apod.)
- b) Výdaje: do vzorců se započítávají se záporným znaménkem, do skupiny výdajů patří nákup pozemků, budov, technologie, financování výzkumu, nákup cp a mnoho dalších. (Cipra, 2000)

1.4 Kapitál

Rozdíl mezi majetkem a finančními závazky jednotky. (Jílek, 2009, s. 20)

1.5 Finanční zprostředkovatelé

Vztah mezi subjekty vytvářející úspory k subjektům, které jsou deficitní, zabezpečují finanční zprostředkovatelé, buď přímo mezi přebytkovými a deficitními subjekty nebo formou nepřímou prostřednictvím finančních zprostředkovatelů.

Jiří Vysušil (2000) ve své knize označuje pojem financování nějakého podnikání jako snahu, aby toto podnikání mělo vždy dostatek peněz ke své činnosti.

V případě přímého financování nestojí mezi deficitním a přebytkovým subjektem žádný další mezičlánek. V druhém případě nepřímého financování působí řada různých finančních zprostředkovatelů (v první řadě jsou banky, které přijímají vklady od veřejnosti a poskytují úvěrové financování nebo nebankovní zprostředkovatele, což jsou například pojišťovny, penzijní a podílové fondy, apod.) (Revenda et al., 2012)

Financial Institutions

An institutions that issues deposits and other financials liabilities and invents predominantly in loans and other financial assets. (Kidwell, 2012, s. 674)

1.6 Bankovní instituce

Banky jsou podnikatelské subjekty, které na rozdíl od jiných podnikatelských subjektů mají spoustu specifických rysů, projevujících se v jejich postavení a celkovém významu ekonomiky. V ČR je zřízen dvoustupňový bankovní systém na jedné straně centrální banka a na straně druhé jsou sítě komerčních bank. (Revenda et al., 2012)

Banky pracují na principu ziskovosti a návratnosti.

V ČR existují i tzv. *bankovní pobočky*, tímto pojmem jsou označeny zahraniční banky, které získaly od ČNB povolení (licenci) působit v ČR jako banka. Banky, které nacházejí na území Evropské Unie, již získávat licenci nemusí. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2008)

Směrnice EU musí banky splňovat následující čtyři podmínky:

- a) přijímat vklady od veřejnosti
- b) být právnickou osobou se sídlem v České republice, založené jako akciové společnosti
- c) poskytovat úvěry
- d) mít bankovní licenci, kterou uděluje ČNB

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/12/ES z 20. března 2000 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu.

1.6.1 Bankovní regulace a dohled

Bankovní regulací se rozumí koncipování a prosazování pravidel činnosti bankovních institucí, dohled bank představuje kontrolu dodržování pravidel a stanovení sankcí při jejich neplnění. Regulace a dohled musí odpovídat legislativnímu rámci. Regulovanými a dohláženými subjekty jsou všechny banky, instituce s bankovní licencí, včetně spořitelen, mezinárodní bankovní a holdingové společnosti a pobočky zahraničních bank. (Revenda et al., 2012, s. 247)

1.6.2 Základní funkce banky

- a) finanční zprostředkování (pohyb od kapitálu od přebytkových k deficitním)
- b) provádění platebního styku (provádění vzájemných plateb mezi účty)
- c) emise bezhotovostní peněz (emitování peněz v podobě zápisů na bank. účtech)
- d) zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu (banky pro své klienty na jedné straně emitují cenné papíry a na druhé straně je poté zprostředkují pro své klienty - investory. (Revenda et al., 2012)

1.6.3 Bankovní rizika

Při provádění různých typů transakcí je banka vystavena řadě různých rizik. Důležitým elementem pro banky je umění efektivně identifikovat, řídit, eliminovat a měřit tato rizika, pouze tak banka dosáhne efektivní činnosti a dlouhodobé stability.

Mezi nejdůležitější rizika můžeme zařadit:

- a) *credit risk is the risk of an economic loss from the failure of a counterparty to fulfill its contractual obligations.* (Mejstřík, 2004, s. 155)
úvěrové riziko (úvěrové riziko je riziko ekonomické ztráty ze selhání protistrany plnit své smluvní závazky,
- b) úrokové riziko (*vyplývá ze změn tržních úrokových sazeb a jejich negativního dopadu na zisk (resp. hodnotu vlastního kapitálu) banky,*
- c) měnové riziko (*vyplývá ze změn měnových kurzů a stejně jako u úrokového rizika je přítomen negativní vliv na vlastní kapitál banky),*

- d) likviditní riziko (Schopnost banky dostát v každém okamžiku svým splatným závazkům.),
- e) kapitálové riziko (banka již není schopna pokrýt své ztráty z vlastního kapitálu) (Revenda et al., 2012, s. 97),
- f) akciové riziko (nejistota vývoje cen jednotlivých akcií). (Kalabis, 2012)

1.6.4 Specializace bank v bankovních systémech

Specializací bank je myšlena klientská specializace a od ní se odvíjí produktová specializace.

Druhy specializací bank

- 1) Spořitelní banky (Banky, které jsou zaměřeny na retailové bankovníctví, její činnost probíhá formou vkladových produktů, termínovaných vkladů, úsporných vkladů, vkladových listů apod.) můžeme dále členit jako:
 - a) poštovní spořitelny,
 - b) komunální spořitelny,
 - c) zaměstnanecké spořitelny,
 - d) stavební spořitelny.
- 2) Hypoteční banky (Jedná se o banky, které jsou orientované na úvěry v rámci bytových nemovitostí či jiné investice, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.)
- 3) Banky se specifickými funkcemi (Bankovní instituce, které jsou zakládány za účelem podpořit rozvoj některé oblasti hospodářství, jsou obvykle zakládány státem.)
- 4) Záruční a rozvojové banky (Podstatou těchto institucí je poskytování záruk třetí osobě za závazky klientů a jednak přímá úvěrová podpora investičních záměrů klientů.)
- 5) Exportní banky (Jedná se o banky, které podporují export, formou zvýhodněného financování.)
- 6) Konsolidační banky (Tyto banky jsou zpravidla ve vlastnictví státu a jsou zřizovány za účelem *ozdravení bankovního sektoru.*) (Kašparovská, 2010)

1.6.5 Systematizace bankovních produktů

Bankovní obchody se rozdělují na aktivní a pasivní. V rámci aktiv banka vystupuje v pozici věřitele (poskytuje úvěry, nakupuje dluhové cenné papíry, apod.)

V rámci pasiv se jedná o obchody, které banka získává na úvěrové bázi cizích zdrojů (např. příjem vkladů, emise vlastních dluhopisů, apod.) a nachází se v dlužnickém postavení.

(Revenda et al., 2012)

1.7 Charakteristika úvěrové činnosti

Úvěrové produkty se řadí mezi nejdůležitější obchody komerčních bank. Banky poskytují mnoho typů úvěrů, které se vzájemně odlišují množstvím charakteristik. Bankovní produkty poskytují klientům finanční prostředky, které můžeme zařadit do několika skupin:

- a) peněžní úvěry (podnikatelské účelové provozní, investiční, kontokorentní, eskontní, hypoteční a spotřebitelské úvěry)
- b) závazkové úvěry a záruky (jedná se o různé druhy bankovních záruk, dále pak o akceptační a avalový úvěr)
- c) alternativní formy financování (faktoring a forfaiting). (Revenda et al., 2012)

1.7.1 Základní pojmy z oblasti úvěrové činnosti

Nemovitost

Nemovitost je aktivum, které vyžaduje schopnost kontrolovat dluh a spravovat majetek a nájemníky. (Kiyosaki, 2011, s. 159)

V České republice je pojem nemovitost ukotven v občanském zákoníku, kde jsou pod tímto pojmem skryty pozemky či stavby (bytové a nebytové jednotky).

LTV

Základní ekonomický ukazatel sledovaný bankou při poskytování úvěru. LTV je zkratkou pojmu „loan to value“, což v bankovní praxi znamená, poměr výše poskytovaného úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti. (Úvěrové financování developerských projektů, © 2006)

Úroková sazba

Úroková míra je možno vyjádřit jako cenu kapitálu. Úrok vzniká jako odměna za riziko pro jeden subjekt, jenž poskytuje finanční prostředky druhému subjektu, který nedisponuje

vlastními finančními prostředky. Ten kdo úvěr nabízí je označen jako věřitel, příjemcem úvěru je nazýván dlužník a půjčená částka se nazývá jistina.

Na finančním trhu existuje mnoho úrokových měr, ty se od sebe liší v důsledku rizikovosti dlužníka, čím vyšší rizikovost dlužníka tím je často vyšší úroková míra, liší se také dle odvětví, ve kterém dlužník pracuje. Někdy ovšem nemusí zcela záviset jen na rizikovosti klienta, ale i na stavu ekonomiky. (Revenda et al., 2012)

Druhy úrokových sazeb

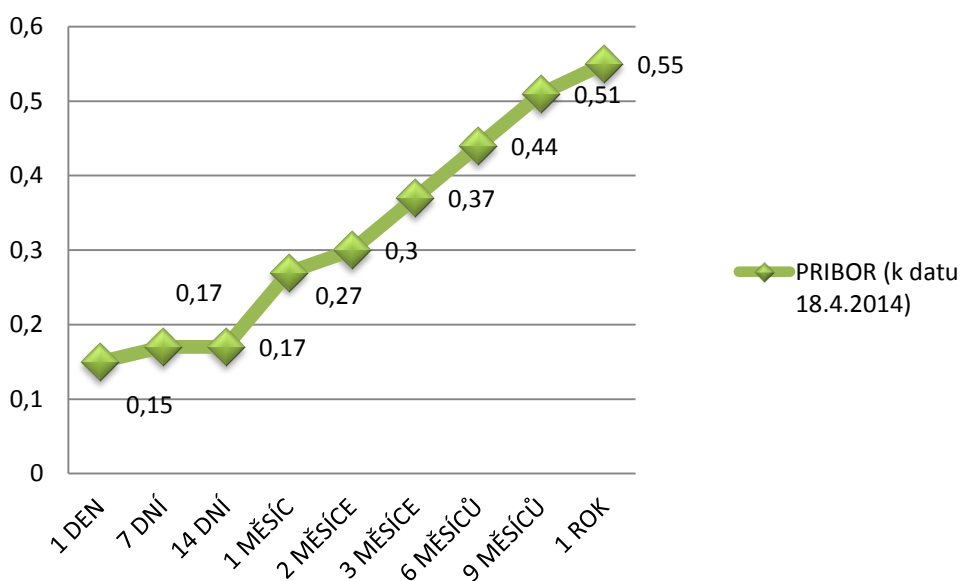
- pevná úroková sazba (sazba je neměnná během trvání obchodu)
- pohyblivá úroková sazba (sazba, která se tvoří pomocí pevné odchylky a indikativní sazby PRIBOR nebo LIBOR, jsou to sazby, které odrážejí momentální cenu na mezibankovním trhu) (Kalabis, 2005)

Úroková míra, která je spojena s nejnižším rizikem na trhu, se nazývá tzv. bezriziková úroková míra. Tato úroková míra je často totožná s úrokovou mírou desetiletých bez kupónových státních dluhopisů. (Revenda et al., 2012)

PRIBOR

PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) je průměrná sazba, za kterou jsou banky ochotny mezi sebou peníze na českém mezibankovním trhu.

PRIBOR (k datu 18.4.2014)



Graf. 1. PRIBOR (k datu 18. 4. 2014)(PRIBOR, © 2003 – 2014)

Equita

Equitou jsou myšleny vlastní prostředky, které lze shrnout jako vklady do základního kapitálu a dále úvěry od společníků. (Úvěrové financování developerských projektů, © 2006)

1.7.2 Úvěr

Úvěr je možné definovat jako časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití. (Kalabis, 2008, s. 71)

V rámci bankovního sektoru jsou členěny úvěry na provozní, kterým lze financovat provozní majetek a investiční, které slouží k financování investic.

Druhy úvěrů

1) Provozní úvěry = Úvěry, které financují běžný provoz podniku, nákup nebo prodej výrobků, jedná se často o krátkodobé úvěry.

- a) úvěr na zásoby (nákup vyr. zásob, surovin, energie a poskytování služeb)
- b) úvěr na náklady (krytí finančních potřeb, které jsou vyvolány např. změnami cen)
- c) úvěr na pohledávky (úvěr na pohledávky za odběrateli nebo již prodané zboží)
- d) kontokorentní úvěr (banka umožňuje jít klientovi do povoleného debetu)
- e) revolvingový úvěr (banka stanoví úvěrový rámec a termín, ke kterému se úvěr musí splatit, úvěrový rámec je neustále obnovován ve stejné i jiné výši)
- f) směnečné úvěry (návrstnost pro banku je zajištěna směnkou, druhy: eskontní úvěr, akceptační úvěr, reeskontní, apod.)
- g) lombardní úvěr (poskytován na základě zástavy cenných papírů)
- h) ostatní provozní úvěry (úvěrový příslib nebo úvěrová facilita)

2) Investiční úvěry = Úvěry, které jsou určeny na financování projektů, které řeší dlouhodobou perspektivu firmy.

- a) klasické investiční úvěry (tímto druhem úvěru jsou financovány různé výstavby nebo nákupy pozemků, budov, inženýrských sítí apod.)
- b) úvěry konsorciální a syndikátní (použití na objemově velké úvěry, konsorcium bank, které poskytují rovnoměrné množství finančních zdrojů)

- c) hypoteční úvěry (jedná se ve většině případů o dlouhodobý úvěr, který je zastaven nemovitostí)
- d) doplňkové a předhypoteční (stavební) úvěry (jedná se úvěr pro klienta, který nemá zastavenou nemovitost nebo úvěr určený na dostavění nemovitosti)
- e) úvěry obcím (velice bezpečná forma úvěrování, financování je určeno na budování údržby, modernizaci apod.)
- f) úvěry rozvojové (investiční úvěry na financování rozvojových investic)
- g) úvěry konsolidační (poskytovány dlužníkem za účelem snížení pravděpodobnosti insolvence a jako ochranu dříve poskytnutých úvěrů) (Kalabis, 2005)

1.7.3 Právní úprava úvěrových obchodů

Právním základem úvěrového vztahu je smlouva o úvěru, která je upravena obchodním zákoníkem dle § 497, kde se věřitel zavazuje, že poskytne dlužníkovi peněžní prostředky a dlužník se zavazuje k jejich vrácení i s úroky.

Náležitosti úvěrové smlouvy:

- 1) Určení smluvních stran (Určení pozice dlužníka a věřitele.)
- 2) Výše úvěru a měna
- 3) Úroková sazba (Úrok bývá často určen pro roční období, v případě, že úrok v úvěrové smlouvě není uveden, platí úrok v nejvyšší přípustné výši zákonem)
- 4) Lhůta pro čerpání peněžních prostředků
- 5) Účel úvěru (V případě, že by byly finanční prostředky použity k jinému účelu, banka má právo odstoupit od úvěrové smlouvy a požadovat vrácení finančních prostředků.)
- 6) Způsob splácení úvěru (Jedná se metodu splácení úroku a jistiny, buď ve formě splátek, které obsahují jak podíl jistiny, tak podíl úroku, nebo jen splátky jistiny a úroku, k určitému datu.)
- 7) Splatnost úvěru (Úvěr má stanoven termín splatnosti.)
- 8) Zajištění úvěru (Čím má být v rámci zástavy zajištěn úvěr.)
- 9) Prodlení ve splátkách (Pokud dlužník je v prodlení se splátkami déle než 3 měsíce, banka může využít práva odstoupení od smlouvy) (Kašparovská, 2010)

1.7.4 Stanovení ceny úvěru

Formou tradičního přístupu cena úvěru vychází z nákladů, které jsou s úvěrem spojeny.

1) Banka analyzuje potenciálního dlužníka/klienta banky

- Průmysl, ve kterém klient podniká,
- Finanční výkazy,
- Pozice na trhu klienta,
- Kvalita managementu,
- Obchodní plány (jejich realizovatelnost),
- Vlastní zdroje,
- Konkurence,
- Daňové prostředí, atd. (PriceWaterhouseCoopers, 1999)



2) Rating dlužníka

Facilita (úvěrový instrument)

- Základní sazba (PRIBOR, LIBOR, EURIBOR),
- Kreditní marže, jejíž výši ovlivňuje,
- Rating dlužníka
- Garance
- Délka splatnosti úvěru,
- Zajištění zástavy,
- Kovenanty (omezující podmínky),
- Provozní náklady spojené s poskytnutím úvěru,
- Ostatní poplatky,
- Konkurence na bankovním trhu, pozice vypůjčovatele,
- Náklady na kapitál,
- Náklady na ostatní zdroje



Rating facility (instrumentu)



FINÁLNÍ CENA ÚVĚRU (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2008)

1.7.5 Průběh úvěrového obchodu

Úvěrové obchody se mohou lišit nespočetným množstvím specifíků, ovšem postup úvěrového obchodu má jednotný rámec, který obsahuje jednotlivé fáze, blíže přípravnou, realizační a závěrečnou fázi.

- a) Přípravná fáze – zahrnuje žádost o poskytnutí úvěru klienta a prověření úvěruschopnosti a ocenění zastavené věci.
- b) Schvalovací fáze – zpracování návrhu úvěrové smlouvy včetně jejího schválení a podepsání smlouvy.
- c) Realizační fáze – čerpání a splácení úvěru, dodržení smluvních podmínek, po splacení také realizační fáze zahrnuje výmaz zástavního práva k zastavované věci (např. nemovitosti). (Kašparovská, 2010)

1.7.6 Postup úvěrového obchodu

1) Žádost o bankovní úvěr

Žádost se do banky odevzdává formou specifických formulářů, kde jsou uvedeny informace, které banka požaduje o klientovi. Rozhodující je fakt, zda-li se jedná o FO nebo PO, typ úvěru. Na formulářích jsou uvedeny:

- osobní údaje o žadateli či firmě,
- výše požadovaného úvěru,
- účel úvěru,
- návrh předpokládaného úvěru a splácení úvěru (počet splátek apod.),
- zajištění úvěru a specifikace předmětu zajištění,
- potvrzení příjmů, čestná prohlášení o příjmu či další přílohy dokladující finanční či majetkovou situaci žadatele. (Kašparovská, 2010)

2) Prověření úvěruschopnosti klienta včetně návrhu na poskytnutí (či zamítnutí) úvěru

Cílem prověření klienta je zjištění, zdali je klient schopen splácet požadovaný úvěr. V bance probíhá ve formě ratingu, kde se zkoumá úvěrová analýza podnikové klientely a syringu, kde se prověřuje úvěrová analýza fyzických osob.

V rámci podnikové klientely je prověřováno finanční riziko a také obchodní riziko úvěrového obchodu.

Při posuzování obchodního hlediska banka prověřuje:

- *kvalitu podnikatelského záměru,*
- *odvětví, v němž firma podniká*
- *charakter produktu (služeb) firmy,*
- *kvalita vedení firmy,*
- *úroveň vztahu mezi bankou a klientem,*
- *forma a hodnota zajištění úvěru,*
- zkušenosti v oboru,
- potvrzení, že klient nemá žádné závazky vůči finančnímu úřadu,
- stav ekonomiky aj. (Kašparovská, 2010, s. 112)

Dle výše uvedených faktorů banka zjišťuje rizikovost úvěrového obchodu a doporučí je realizaci či zamítnutí. (Kašparovská, 2010)

3) Návrh úvěrové smlouvy a její schválení oběma stranami

Podpisem této smlouvy se stává smlouva závazným dokumentem, podmínky úvěrové smlouvy je možno také nalézt v obchodních podmínkách bank. (Kašparovská, 2010)

4) Zajištění úvěrové pohledávky a převzetí úvěrových záruk banky

Existuje nespočetné množství forem zajištění úvěru, kterými banka snižuje úvěrové riziko, jsou klasifikovány podle formy zajištění na *osobní zajištění a věcné zajištění pohledávky*. (Kašparovská, 2010, s. 113)

- Osobní zajištění se uskutečňuje formou závazku, který přejímá další fyzická osoba.
- Věcné zajištění je formou zajištění majetkovými aktivy, které v případě nedostání dlužníkových závazků může banka prodat.

Záruční listina obsahuje výši ručení, doba trvání, druh, účel ručení a podobně. Při zajištění úvěru je potřeba brát na zřetel: druh, hodnotu, cenu zajišťovacího instrumentu, vliv času na zvýšení či snížení hodnoty, náklady na údržbu, pojištění, jak spolehlivé, nákladné a časové náročné jsou možnosti nuceného prodeje v praxi. (PriceWatershouseCoopers, 1999)

5) Čerpání úvěru

Čerpání úvěru je určeno hlavně typem investice, kdy v bankovním sektoru existují dva způsoby čerpání úvěru:

- a) jednorázové čerpání (nákup nemovitostí)
- b) čerpání postupné v částkách (v případě rekonstrukce či výstavby nemovitostí)

Dále je možné jednat o formě čerpání hotovostní nebo bezhotovostní. (Kašparovská, 2010)

6) Splácení úvěru

Splácení si banka po dohodě s klientem určí splátkový kalendář. Klient se s bankou může domluvit v podobě:

- a) jednorázového splácení,
- b) postupné splácení (pravidelné)
 - lineární splátky – neměnná výše splátek
 - degresivní splátky – splátky v průběhu trvání úvěru klesají
 - progresivní splátky – celková výše splátek roste
- c) postupné splácení (nepravidelné) – přizpůsobení splátek finanční situaci dlužníka (Kalabis, 2005)

7) Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy

Po trvání úvěrového vztahu bankovní instituce kontroluje dodržování podmínek úvěrové smlouvy a finanční situaci dlužníka.

- a) *Kontrola dodržení sjednaného účelu úvěru.* (Banka kontroluje formou prohlídek)
- b) *Obchodní postavení a finanční situace dlužníka.*
- c) *Hodnota úvěrových záruk.*
- d) *Dodržování splátkového kalendáře.* (Kašparovská, 2010, s. 118)

8) Uvolnění záruk bankou

Po splacení úvěru banka uvolňuje bankovní záruky, tedy zajištění úvěru. (Kašparovská, 2010)

1.7.7 Úmor dluhu

Umořování dluhu znamená splácení dluhu (úvěru) dlužníkem věřiteli dle sjednaného umořovacího plánu. Formy umořování dluhu jsou stejné a nestejně splátky. (Cipra, 2005)

Náklady dluhu

$$N_d = i(1 - T)$$

N_d náklady dluhu v %

i úrok z úvěru v %

$(1 - T)$ daňový koeficient (Valach, 1997, s. 8)

1.8 Investování

Investování je činnost, která často přináší uspokojení po stránce seberealizace a finančním hledisku.

Proč investovat?

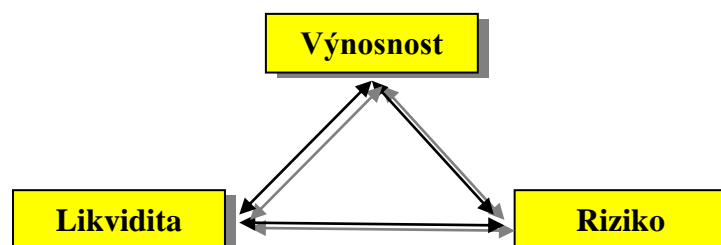
- Neboť investor vydělal finanční prostředky a nyní je chce uložit a utratit až v budoucnu.
- Investor chce, aby uložené peníze přinášely zisk.
- Ochrana před inflací.
- Mít finanční nezávislost. (Srový, 2005)

1.8.1 Investice

Investice můžeme dělit v rámci základních skupin na reálné a finanční.

- reálné (nemovitosti, drahé kovy, přímé podnikání ve výrobě či službách, starožitnosti apod.)
- finanční (krátkodobé a dlouhodobé cenné papíry, vkladní knížky, pojistky, finanční spoluúčasti, apod.) (Pavlát a kol., 2003)

Investice by měla ctít vyvážený vztah mezi výnosností, likviditou a rizikem.



Obr. 2. Magický čtyřúhelník (Vlastní zpracování)

Časový horizont investice

- krátkodobá investice (málo rizikové investice, nízký výnos)

- b) střednědobá investice
- c) dlouhodobá investice (přináší vyšší riziko, kvůli dlouhodobému horizontu, často smaže extrémní výnosy i poklesy)

1.8.2 Diverzifikace

Pojem diverzifikace spočívá v rozložení rizika mezi jednotlivé typy investic, např. do nemovitostí, pozemků, akcií, dluhopisů, obligací, nástrojů peněžního trhu apod. Diverzifikace funguje jen v případě, že výnosy jednotlivých složek portfolia nejsou příliš vysoce korelovány. Význam diverzifikace je spojen s ohledem na dnešní dobu a situaci na světových trzích, nelze sázet „na jednu kartu“, tedy vložit prostředky do jedné investice, ne nadarmo se říká „*Nedávej všechna vajíčka do jednoho košíku.*“ (Gladiš, 2005, s. 23)

Neboť v rámci jedné investice je riziko příliš velké. (Gladiš, 2005)

1.8.3 Daně a inflace

Tyto dva ekonomické faktory jsou častým problémem na cestě k výnosu z investic, investoři se je snaží překonat nebo se jim úplně vyhnout. Investor by se měl vždy brát na zřetel čisté výnosy, mluví se tedy o výnosech očištěných o vliv daní a inflace. (Kohout, 2008)

1.8.4 Investor

Zajímavým výzkumem úspěšnosti investorů dle pohlaví se zabývali ekonomové Terrance Odean a Brad Barber, jenž brali v úvahu vzorek 35 000 klientů jedné velké americké makléřské firmy a dospěli k závěru, že ženy jsou lepšími investory než muži. A to v průměru o 1,4% vítězí ženy nad muži v rámci ročního horizontu a 2,3% jsou ženy lepší než svobodní muži. (Kohout, 2008)

Mnoho lidí ve finančním světě se snaží vtělit do pozice investora, ovšem realita je často daleko od pravdy, neboť způsob výběru investic obsahuje spoustu spekulativních prvků. (Gladiš, 2005)

Typy investorů

- a) Aktivní investoři

Mezi aktivní investory je možno zařadit takové osoby, které si vlastním úsilím na svůj majetek a bohatství vydělali sami. Dle průzkumů je dokázáno, že aktivní investoři často investují agresivně, jsou schopni tolerovat vyšší riziko, neboť mají

vyšší sebedůvěru. Mezi tyto investory patří živnostníci, lékaři, právníci, jednoduše řečeno lidé, kteří si své podnikání vybudovali sami. (Kohout, 2008)

b) Pasivní investoři

Pasivními investory lze označit osoby, které získaly své bohatství pasivně, formou dědictví, spoření celé rodiny. U pasivních investorů převažují investice s vyšší bezpečností nad potřebou zhodnocení kapitálu. Mezi tyto investory patří podnikoví řídicí pracovníci, právníci velkých firem a v neposlední řadě dědici, kteří zdělili jmění v podobě peněžních prostředků, podniků apod. (Kohout, 2008)

Faktory ovlivňující rozhodování investorů

- a) Výnos investice
- b) Riziko investice
- c) Likvidita investice

Výše uvedené faktory souvisí s objemem investovaných peněz, dobou investice, načasováním trhu apod. Investoři by měli brát na zřetel zlaté pravidlo investování, kde se posuzuje výše uvedené faktory ve vzájemných vztazích. V nejlepší variantě ve formě maximálního výnosu, minimálním rizikem investice a co nejrychlejší přeměnou v hotové peníze. Tato varianta je ovšem ve velké většině případů neuskutečnitelná, ale investor by se měl snažit tento vztah alespoň částečně optimalizovat. (Pavlát a kol., 2003)

Něco jako bezpečná investice neexistuje. Jsou jen chytrí investoři. (Kiyosaky, 2010, s. 135)

1.8.5 Podstata finančního investování

Podstatou každé investice je tedy obětování jisté současné hodnoty s cílem získat sice vyšší, ale nejistou hodnotu budoucí. Jde tedy o alokaci kapitálu, jehož primárním cílem je dosáhnout jeho zhodnocení. (Pavlát a kol., 2003)

Formy finančního investování

- a) Vlastními „silami“ zdroji – patří jednoznačně k nejriskantnějším
- b) Úvěrem - již Daniel Webster zmiňoval, že: „Úvěr udělal pro obohacení lidstva tisíckrát více než všechny zlaté doly světa. Povznesl práci, podpořil výrobu a přenesl obchod přes všechna moře.“

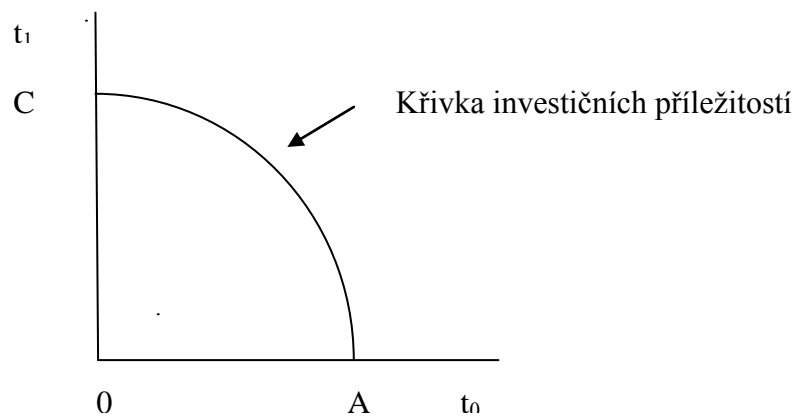
1.8.6 Postup při investování

- 1) Stanovení finančních cílů

- 2) Výběr investiční strategie
- 3) Naplnění investiční strategie
- 4) Uskutečnění investiční strategie
- 5) Informační zdroje (Kohout, 2008)

1.8.7 Křivka investičních příležitostí

In real life, individuals can invest not only in capital markets securities, but also in ma-



chinery, equipment and other real assets. If we sort real investments according to their rate of return, we obtain an investment-opportunities line seen in Figure 2. As we can

Graf 2. Křivka investičních příležitostí (Mejstřík, 2004, s. 26)

see, there is declining marginal return on capital. (Mejstřík, 2004, s. 25)

V reálném životě (jak již bylo uvedené výše) spotřebitelé mohou investovat nejen na kapitálovém trhu, nýbrž je možné i kupovat stroje, vybavení a další reálná aktiva. Když jsou uspořádány investice podle výnosnosti, je možné dostat křivky investičních příležitostí na obrázku č. 1. Ze sklonu křivky je zřejmé, že dochází ke klesajícímu meznímu výnosu z kapitálu. (Mejstřík, 2004)

1.8.8 Investiční rozpočet

Investiční rozpočet vyplývá z investičního plánu a účelu investice. Investiční rozpočet se skládá z rozpočtu investičních nákladů (pořízení investic), finančního krytí investic a finančních výdajů. (Vosoba a kol., 1998)

1.8.9 Ocenění investice

Ocenění investice je často realizováno v rámci jednoduchých finančních pravidel a výpočtů usnadňujících investorovi investiční rozhodnutí, do kterého investičního projektu investovat a jaký si vybrat, pomocí pravidla:

a) současné hodnoty (Hodnota peněžních toků k referenčnímu datu.)

$$PV = \sum_{k=0}^K \frac{C_{n_k}}{(1+i)^{n_k}} \quad (1.3)$$

PV současná hodnota

C_{n_k} peněžní tok realizované ode dneška za n_k ročních období

i roční úroková míra

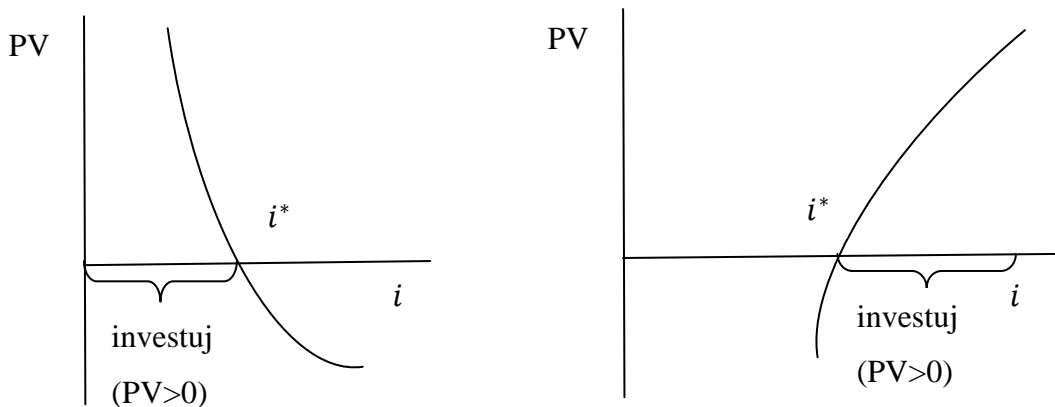
$v = \frac{1}{1+i}$ diskontní faktor (Cipra, 2005, s. 61)

Pravidlo současné hodnoty = Jakmile je současná hodnota vyšší jak 0, pak by měl investor investovat, když bude nižší než 0, měl by investor odstoupit od investice, v případě když se investice rovná 0, nelze ji zamítnout ani přijmout.

b) vnitřní míry výnosnosti (Míra zisku i^* , při níž je současná hodnota daných peněžních toků nulová)

$$\sum_{k=0}^K \frac{C_{n_k}}{(1+i^*)^{n_k}} \quad (1.4)$$

Je-li $i^* > i$ a zároveň PV je klesající funkcí míry zisku, pak je dobré když investor investuje do projektu, když je tomu naopak, není vhodné, aby investor přijímal rozhodnutí o přijetí investice. (Cipra, 2005, s. 63)



Graf 3. Rozhodnutí o přijetí investice (Cipra, 2005, s. 63)

c) doby návratnosti (Doba, za kterou postupně příjmy uhradí celkové náklady)

$$TN_P = \frac{IN}{CF} \quad (1.5)$$

IN náklady na investici (investiční výdaj),

CF roční peněžní tok (roční příjem – úspora nákladů) (Cipra, 2005)

1.8.10 Rizika investování

Lidé se snaží vyhýbat riziku, ale ti chytří se ho snaží držet v rozumných mezích, protože bez rizika není pokrok možný. Mezi největší investiční rizika patří ztráta jistiny a ztráta hodnoty peněz. (Stowers, 1996)

1.8.11 Investice do nemovitostí

Trh nemovitostí ve své podstatě připomíná v mnoha ohledech trh cenných papírů: jak na trh CP, tak na trhu nemovitostí se obchoduje s majetkem, u něhož se přepokládají budoucí výnosy. V případě nemovitostí jde o nájemné a o kapitálové zhodnocení. U nemovitostí musí brát investor v potaz spekulativní motiv, neboť každého investora zajímá, jak se může v budoucnosti vyvíjet cena jeho domu či bytu. (Kohout, 2008)

Trh nemovitostí je obecně charakterizován neprůhledností, velkým významem důvěrných informací, ale také malou likviditou. Na již zmíněném trhu existuje i možnost vhodné vyjednávací techniky, která může výrazně ovlivnit konečnou cenu. Na trhu nemovitostí existuje mnohem efektivnější a lepší služby poradců a dalších expertů na danou problematiku než na trhu cenných papírů. (Kohout, 2008)

Ceny nemovitostí se ve své podstatě často chovají stejně jako kursy dividendových akcií, neboť majiteli přináší „dividendy“ ve formě nájemného, neboť nájemné je často vyšší než kapitálové zhodnocení, ovšem přináší i vyšší náklady s provozem. Ovšem přináší vyšší riziko než investice do bezpečných pokladničních poukázek, proto tato investice požaduje vyšší výnos. (Kohout, 2008)

Ceny (výnosy) nemovitostí primárně závisí na:

- nájemném,
- nákladech,
- úrokové sazbě,
- rizikové prémii.

Dále o cenách nemovitostí rozhoduje i růst objemu peněz v ekonomice, dlouhodobě hraje roli i objem stavební výroby a růst zásoby nemovitostí v přepočtu na počet obyvatel. (Kohout, 2008)

Růst nebo pokles cen nemovitostí může způsobit:

- *volný pohyb zboží, kapitálu a pracovních sil přes hranice země*, tento faktor může působit pozitivně, ale i negativně na výši cen nemovitostí;
- *nadprůměrný růst HDP doprovázený přílivem zahraničního kapitálu*, působí pozitivně na výši cen nemovitostí, naopak negativně působí podprůměrný růst HDP;
- *velká ochota bank poskytovat investiční a hypoteční úvěry*, tento faktor má přívětivý vliv na ceny nemovitost, opačná situace má negativní vliv;
- *neexistenci autonomní měnové politiky doprovázená nižšími úrokovými sazbami*, má pozitivní i negativní vliv; (Kohout, 2008, s. 191)

1.8.12 Podnikatelský plán

Každý bankéř se již setkal s nadšeným podnikatelem, který je přesvědčen o tom, že jeho podnikatelský záměr bude úspěšný. Každý bankéř již viděl dobré a originální nápady, které umírají dříve, než se začnou naplňovat. Důvodem bývá špatné plánování, nedostatečný marketing, slabý management nebo nízké tržby a nedostatek likvidních peněžních zdrojů. (PriceWaterhouseCoopers, 1999)

Nejprve se v rámci podnikatelského nápadu vypracovávají technickoekonomické studie a dále je tato studie základem pro vypracování podnikatelského plánu. Podnikatelský plán se využívá jak pro řízení podnikatelského projektu a při zapůjčení peněžních prostředků v rámci banky.

Aby vypracovaný podnikatelský plán splnil svůj účel, musí obsahovat elementární a obecně platné požadavky všech studií a plánů. Musí být přehledný, stručný, srozumitelný a být rovněž dobře zpracován i po formální stránce. Projekt musí demonstrovat výhody pro zákazníky, upozornit na výhody projektu oproti konkurenci. V prognóze budoucnosti nesmí být ani příliš pesimistický, ani příliš optimistický, zároveň nesmí zakrývat slabá a riziková místa projektu. Zejména je důležité prokázat, jak a kdy lze investovaný kapitál získat zpět a samozřejmě s patřičným zhodnocením. (Zuzaňák, 1997, s. 39)

Příprava podnikatelských projektů

Přípravné práce podnikatelských projektů se často odvíjejí od nějaké ideje či nápadu, za kterou se může skrývat výroba výrobku či poskytování služby. Realizátor by se měl zaměřit na projekty, které mají potenciál realizovatelnosti a nejsou spjaty s enormními finančními náklady. I přes prvopočáteční analýzu se provádějí technickoekonomické studie. Kva-

litně zpracovaná technickoekonomická studie může usnadnit podnikateli řízení celého projektu, ale v neposlední řadě může přispět při průchodnosti úvěru v bance. (Zuzaňák, 1997)

Obsah technickoekonomické studie

- *Analýza trhu* – Analýza trhu je zaměřena logicky na dva aspekty, a to na analýzu poptávky po službách či výrobcích a analýzu konkurence v daném oboru.
- *Marketingová strategie* – Marketingovou strategií se má na mysli dlouhodobá koncepce, která sleduje dva cíle a to spokojenost zákazníka a konkurenční výhodu. Opírá se o koncepci 4 P s použitím SWOT analýzy.

SWOT analýza

SWOT analýza je univerzální analytická technika, která je zaměřena na vnější a vnitřní faktory ovlivňující úspěšnost záměru, např. developerských projektů, nejčastěji je používána jako situační analýza v rámci strategického řízení. SWOT je zkratkou slov Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti), Threats (hrozby), která investor připravuje na případná rizika a vyzdvihuje přínosy záměru. (SWOT analýza, © 2011-2013)

- *Stanovení výrobní kapacity a výrobní program* – Nejlepší variantou je střední výroba, neboť malá výroba je nekonkurenceschopná při vyšších prodejích a velká je riziková při poklesu poptávky.
- *Materiály, technologii, výrobní zařízení a jeho umístění* – pro zajištění výrobního programu je vhodné přehodnotit dostupnost surovin a materiálu, vzdálenost zdrojů a surovin, výše ceny. Dále mezi s sebou spjata volba technologie a výrobního zařízení. V neposlední řadě je nesmírně důležité umístění výrobní jednotky, jenž souvisí s volbou a velikostí výrobní jednotky, volbou materiálů, surovin a technologického procesu.
- *Pracovní síly* – U tohoto faktoru je nutné brát v úvahu podmínky poptávky a nabídky pracovních sil, mzdové relace, pracovně právní podmínky, počet pracovních dní v roce, apod.
- *Organizace a řízení* – obsahuje rozčlenění firmy do jednotlivých útvarů, vymezení jednotlivých řídicích úrovní, pravomocí a odpovědností. Berou se zde v potaz režijní náklady, které souvisí s organizačním uspořádáním a v neposlední řadě také inflace.
- *Plán realizace* – Plán realizace spočívá ve vypracování časového a věcného harmonogramu a koordinaci dílčích činností.

- *Analýza rizika* – S pojmem analýzy rizika je spojena nejistota, jenž je spojena s předvídáním budoucnosti. Mezi faktory, které ovlivňují riziko, patří: Adaptabilita, doba životnosti podnikatelského projektu, vliv cizího kapitálu, diverzifikace, velikost operačního prostoru. Analýza rizika obsahuje také scénář eliminace výše uvedených faktorů, stanovení operačního prostoru a zpracování varovného scénáře. Existují ovšem i možnosti snížení podnikatelského rizika pomocí: přesunu rizika na jiné subjekty, analýza potřeb klientů, dělení rizika s ním je spjata i diverzifikace rizika, uplatňování etapových postupů, vytváření rezerv, pojištění apod.
- *Finanční analýzu* (Zuzaňák, 1997)

Podnikatelský plán (záměr) by měl obsahovat:

- 1) *Stručný souhrn podnikatelského projektu a charakteristika firmy zahrnující*
 - a) základní údaje: název firmy, adresu, kontaktní osoby, telefon, IČO atd.
 - b) charakteristiku výrobku nebo služby
 - c) strategické zaměření blízkých 3 - 5 let
 - d) kvalita a zkušenost osob spjatých s obdobným podnikatelským záměrem.
 - e) finanční parametry (odhady potřebného kapitálu, účel jeho použití, výše zisku apod.)
- 2) *Základní východiska zahrnující*
 - a) historii firmy nebo společností
 - b) hlavní charakteristiky služby (výrobku) – v tomto parametru musí být popsáno, kdo bude uživatelem výrobku a služby, jaké výhody mu z toho poplynou, jaká je konkurence a jak vytváří službu, jaká je marketingová strategie.
- 3) *Sledované cíle* - Jakých cílů se bude firma snažit dosáhnout v horizontu dvou až pěti let. Hlavně v oblastech prodeje, kvality, inovace, produktivity, rentability.
- 4) *Přehled hlavních výsledků a závěrů technickoekonomické studie*
- 5) *Závěrečná část* – Shrnutí základních aspektů a časový harmonogram realizace podnikatelského záměru.
- 6) *Přílohy* (Detaily podnikatelského plánu, výkresy, fotografie, výsledky marketingových průzkumů, popis technologie, detailní výsledky finanční analýzy apod.) (Zuzaňák, 1997)

2 PROFIL DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI

2.1 Základní pojmy developerské činnosti

Developer

Developerem je nazývána osoba, která je investorem projektu. (Achour, 2004)

Zhotovitel (Generální dodavatel)

Zhotovitel provádí výstavbu (často je tak označována stavební společnost). Bývá často označován v korporátní praxi jako generální dodavatel. Vedle zhotovitelů se na celém projektu podílí celá řada dalších osob a to zejména architekti, projektanti, právníci, finanční a daňový poradci, bankovní experti, projekt manažeři a další. (Achour, 2004)

Finální investor

Tento investor má zájem vlastnit výsledný projekt, ale nechce podstoupit riziko výstavby. (Achour, 2004)

Developerský projekt

Za pojem developerský projekt je označen podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba obytných domů, souboru více staveb nebo rodinných domů, jejichž výstavba je zaštitěna developerskou společností. (Developerský projekt, © 2010-2014)

Typickým znakem developerského projektu

jsou vysoké náklady na realizaci,



Obr. 2. Šestice parametrů úspěšného projektu (Vlastní zpracování)

kteří je potřeba vynaložit v prvopočátku projektu v podobě nákupu nemovitostí. (Úvěrové financování developerských projektů, © 2006)

Developerský projekt by měl ctít vyvážený vztah mezi náklady, rozsahem projektu, kvalitou projektu, spokojeností zákazníka, rizika projektu a časového harmonogramu. Tento vztah je demonstrován na obrázku č. 4.

Rezidenční projekt

Tento typ projektu bývá stavěn v rámci developerské činnosti nejčastěji, jedná se o výstavbu obytných prostor, bytových jednotek či rodinných domů, které byly postaveny za účelem prodeje.

Nerezidenční projekt

Projekt, který by postaven za účelem pronájmu nebytových prostor, do této kategorie můžeme zařadit kancelářské jednotky či obchodní plochy.

Celkové projektové náklady

Developerský projekt se skládá z několika druhů nákladů, které po sečtení demonstrují celkové projektové náklady (CPJ)

- a) Akviziční náklady (AN). Tato skupina nákladů zachycuje vynaložené prostředky na koupi nemovitostí či staveb.
- b) Hard costs (HC). Tyto náklady ukazují výši nákladů první řadě na inženýrské sítě, na hrubou stavbu, dále na montážní a pomocné práce, apod.
- c) Soft costs (SC). V překladu měkké náklady by měly tvořit cca 15% celkových projektových nákladů, jsou to vynaložené náklady převážně na architektonické studie, náklady na nutná povolení k výstavbě, marketing projektu, právní, účetní a administrativní náklady, daně apod. (Valach, 1997)

LTC (Loan to Cost)

LTC je zkratkou pojmu „Loan to Cost“, což bankovní praxi znamená, poměr výše poskytnutého úvěru k celkovým projektovým nákladům.

Výnosy z projektu

Výnosy z projektu jsou realizovány ve formě prodeje pozemků, bytových jednotek či RD, ve tvaru záloh od finálních investorů, apod.

Cash-flow projektu

CF projektu je jedním z požadovaných dokumentů v rámci bankovního financování a znázorňuje výdaje a příjmy z uskutečňovaného projektu, které jsou rozděleny dle časového harmonogramu.

DSCR (debt service ratio)

Sleduje poměr mezi volným CF dlužníka dluhovou službou (souhrn úroků splátky jistiny, které je dlužník povinen v daném období platit). (Tetřevová, 2006, s.98)

2.2 Druhy developerských projektů

Rozdělení dle využití:

1) Komerční

- podnikatelské parky nebo logistické areály
- obchodní, hotelové nebo kancelářské komplexy
- ostatní polyfunkční celky

2) Bytové

- bytové komplexy
- rodinné domy
- ostatní polyfunkční celky
- pro financování lze využít hypoteční nebo investiční úvěry (Developerské financování, ©2014)

2.3 Realizace developerského projektu

Developerský projekt se realizuje prostřednictvím tří fází, blíže přípravné fáze, realizační fáze a závěrečné fáze. V přípravné fázi jde o zhodnocení proveditelnosti projektu a také jeho financování. V druhé fázi dochází k nákupu pozemků, právnímu auditu pozemků, získání nezbytných povolení (a to územního rozhodnutí, stavebního povolení), výstavbě, uzavírání smluv o budoucích smlouvách nájemních, pronájmu apod. V závěrečné fázi je řešen samotný prodej finálnímu investorovi. Blíže jdou rozvedeny fáze níže.

Jedním z prvotních „starostí“ developera je výběr vhodné lokality pro výstavbu developerského projektu. V případě, že má developer vybranou lokalitu, základní otázkou je často právní vztah k tomuto pozemku nebo budově, neboť se v developerské praxi stává, že je majitelé vhodného pozemku k výstavbě nechtějí pozemek prodat a pokud ano, požadují za něj často nereálné ceny. Poté je otázkou, jak se k pozemku dostat. Kromě varianty koupě existují ještě jiné možnosti, a to například dlouhodobý nájem pozemku, koupe podílu společnosti, která vlastní pozemek, založení zvláštní společnosti s vlastníkem pozemku, kdy

vloží pozemek do nově založené společnosti. Další alternativou může být koupě budovy a její následná přestavba či demolice a následná výstavba investičního záměru.

V další fázi, když už developer má způsob jak vhodný pozemek pro výstavbu získat, developer musí zjistit, zdali existuje omezení sídelního útvaru (územní plán, památková ochrana apod.). Další otázky se týkají technické proveditelnosti projektu, vyčíslení nákladů na projekt a nejdůležitějším faktorem je předpokládaná návratnost a výnosnost projektu. V rámci veškerých kalkulací a CF je třeba brát v úvahu cenové indexy, měnový vývoj, daňové zatížení apod.

Projektové financování je pro banku velmi rizikové, vyjednávání trvá často několik měsíců a dochází k uzavírání četné řady dokumentů. Nejde pouze o smlouvu o úvěru (může jít i o syndikovaný úvěr), ale i o komplexní zajišťovací dokumentaci. Banka vždy požaduje maximálně možné zajištění celé transakce. Zajímavou skutečností je, že dlužníkem ve vztahu k bance je společnost založená developerem pro konkrétní projekt. Ovšem je obvykle omezen v možnosti využití svého majetku, často je také poskytován souhlas s využitím majetku od banky dlužníkovi. Nemůže také změnit ani smluvní dokumenty projektu bez souhlasu banky. (Achour, 2004)

2.4 Právní struktura DP

Právní struktura je postavena na jednoúčelové projektové společnosti (tzv. SPV – special purpose vehicle). *Pro financování projektů je typické, že subjektem realizujícím developerský projekt, a tedy i příjemcem úvěru, je nová společnost založená developerem výhradně za účelem realizace příslušného projektu. Účelem je oddělit realizaci financovaného projektu od ostatní podnikatelské činnosti developera a eliminovat tak na straně příjemce úvěru riziko vzniku závazků v důsledku jiné podnikatelské činnosti a tedy i riziko úpadku z důvodu výkonu jiné podnikatelské činnosti na straně příjemce úvěru.* Preferuje se právní forma akciové společnosti, pro menší projekty je ideálnější forma společnosti s ručením omezeným. (Jileček, 2008)

2.5 Trend developerských projektů

Zatímco v roce 2007 převažovaly větší projekty zaměřené spíše na výstavbu bytových domů, v letošním roce je trendem realizace menších projektů, které se převážně orientují na výstavbu solitérních či řadových rodinných domů.

2.6 Developerské financování

Financování developerských projektů je jednou z nejčastějších variant projektového financování. Developerské úvěry jsou poskytovány za účelem investice do rozvoje nemovitostí. (Nikoli ke spekulativnímu nákupu.) Nejčastějšími účely financování projektu jsou:

- výstavba/rekonstrukce bytových nebo rodinných domů,
- výstavba/rekonstrukce kancelářských, obchodních či hotelových budov,
- výstavba/rekonstrukce skladovacích hal, průmyslových či provozních budov a další. (Developerské financování, ©2014)

Developerské financování je určeno

- 1) podnikatelům (fyzickým i právnickým osobám)
 - majícím **oprávnění podnikat** na území České republiky a **aktivně podnikají**
 - jejichž **daňová povinnost je na území České republiky**
 - splňujícím příslušné právní předpisy pro získání úvěru
- 2) obcím, svazkům obcí, krajům, příspěvkovým organizacím zřízeným obcí nebo krajem,
- 3) právnickým osobám založeným obcí nebo krajem (Developerské financování, ©2014)

2.6.1 Typy bankovních úvěrů vhodné pro developerské financování

Existuje několik způsobů kdy developer může využít úvěrového produktu pro financování svého podnikatelského záměru. Každý typ úvěru je předurčen k využití pro různé fáze developerského projektu.

Akviziční úvěr

Tento typ úvěru je určen pro nákup pozemků, staveb, podílů nejrůznějších společností.

Před-developerský úvěr

Před-developerský úvěr je poskytnut developerovi ještě před tím než má vytvořen podnikatelský záměr. Tato forma úvěrového financování je vhodná pro nákup pozemků či částečnou realizaci přípravných prací. Výše úvěrového rámce je určena např. 50% pozemku, apod.

Developerský úvěr

Úvěr, který banka poskytuje developerovi na výstavbu developerského projektu.

2.6.2 Financování developerských projektů po roce 2007

Po roce 2007 banky utáhly kohouty firmám budujícím velké bytové či komerční projekty v rámci financování staveb developerských projektů. Dříve stačilo developerům 10 procent vlastních prostředků, nyní finanční instituce požadují spoluúčast 30 až 40 procent, což si většina developerů a investorů nemůže dovolit. Stále častěji tak oslovují developere s žádostmi o spolufinancování soukromé investoři, které finanční prostředky ochotně půjčují. Do budoucna bude pravděpodobně mezi developerem a soukromým investorem fungovat vztah partnera či společníka účelově založených společností, kde bude vlastnit jistý podíl. Partnerství developera a investora se v současné době uzavírá prakticky ve všech fázích rozpracovaných investičních projektů. Část z nich se zastavila uprostřed budování proto, že od nich banky daly ruce pryč a žádaly okamžité splacení půjček. Další se ani nerozjely, neboť stavebníci nesplnili tvrdé bankovní podmínky.

Na trhu ovšem existují i takový developere, kteří spolufinancování nepotřebují, mezi takové můžeme zařadit společnost Central Group či Ekospol. (Farghali, 2010)

Webová adresa firmy.cz eviduje v České republice k datu 1.4.2014 723 developerů. (Developere, © 1996 – 2014)

2.6.3 Postup banky při financování developerského projektu

Základem procesu jednání o developerském projektu a jeho financování začíná předložením základních dokumentů o projektu bance a následné získání indikativní (nezávazné) nabídky od banky. Tato jednání vedou speciálně vyškolení kompetentní pracovníci, kteří oplývají zkušenostmi korporátního bankovníctví. (Developerské financování, © 2013)

Postup:

- 1) **Analýza projektu** V první řadě banka posuzuje podnikatelský plán developera. Největší důraz je kladen na zkušenosti developera, odbytovou a marketingovou analýzu, CF a vlastní zdroje. Dále generálního dodavatele (zhotovitele) a rentabilitu nákladů a výnosů, které musí přesahovat alespoň 20 %.
- 2) **Identifikace rizik.** Vybraná banka v druhé fázi postupuje projekt k posouzení na své risk oddělení. Některé banky již v této fázi požadují uhrazení určitého poplatku,

aniž by garantovaly konkrétní parametry úvěru. V průběhu této fáze je potřeba dodat bance řadu dokumentů, které představují celý projekt. Jedná se například o:

- představení a historii developera,
- oprávnění k podnikání
- podnikatelský záměr se zaměřením na rozpočtové náklady a příjmy
- finanční výkazy a doklady k zajištění úvěru
- dostupné informace z katastru nemovitostí k vlastněným nemovitostem (LV, mapy, nabývací tituly atd.),
- smluvní dokumentace s budoucími dodavateli (dodavatel stavby),
- výhody a nevýhody lokality projektu
- studie realitního trhu,
- vzor smlouvy o budoucí kupní/nájemní smlouvě
- a další. (Developerské financování, © 2013)

Banka provádí citlivostní analýzu jednotlivých rizikových faktorů v projektu. Banka tímto faktorem například sleduje kam, až můžou klesnout prodejní ceny, aby výnosy pokryly 100 % jistiny úvěru při plné prodejnosti všech jednotek v projektu apod. Banka takto nastaví krizové body, které bude sledovat v průběhu projektu a pod které by hodnoty nikdy neměly klesnout, jinak vám bude hrozit zastavení čerpání úvěrových prostředků.

- 3) **Návrh podmínek financování.** Po důkladném zanalyzování výše uvedených kroků, banka vyhotoví návrh podmínek (term-sheet), za kterých je ochotna projektový úvěr poskytnout. Tento term-sheet obsahuje veškeré parametry úvěru a požadavky banky. Teprve po akceptaci podmínek v term-sheetu formálně investor podá žádost o úvěr a ten musí projít stanoveným schvalovacím procesem.

Informace v term-sheet mají obvykle následující strukturu:

Základní informace o projektu, výše projektových nákladů (hard and soft costs), označení příjemce a poskytovatele úvěru, investora, minimální equitu, typ a účel úvěru, způsob, dobu čerpání a splácení jistiny a úroků, úrokovou sazbu a poplatky za poskytnutí a zpracování úvěru, administrativní poplatky, požadované zajištění, odkládací a průběžné podmínky čerpání atd.

- 4) **Podpis smluv a splnění odkládacích podmínek** – Odkládací podmínky (pre-conditions, conditions precedent) představují podmínky banky zakotvené v term-

sheetu a následně v úvěrové smlouvě, které musí investoř splnit před prvním čerpáním projektového úvěru. (Developerské financování, © 2013)

Standardně se jedná o následující podmínky:

veškeré firemní a právní dokumenty SPV včetně případných finančních výkazů, vlastní kapitál investován nebo k dispozici na projektovém účtu před čerpáním úvěru, územní rozhodnutí nebo stavební povolení, rozpočet a harmonogram výstavby, předložení smlouvy o dílo s pevnou cenou a pevným termínem dodání, dodavatel projektu akceptovaný bankou, zástavní smlouvy k nemovitostem, předložení návrhu na vklad zástavního práva banky do katastru nemovitostí, vinkulace pojištění výstavby a budoucí jednotek, akceptace smluv o budoucích kupních/nájemních smlouvách bankou. (Jileček, 2008)

- 5) **Čerpání a plnění kovenantů oběma stranami** – Průběžné podmínky čerpání představují podmínky banky k průběžnému čerpání úvěrových prostředků v průběhu výstavby.

Standardně se jedná o:

Monitoring stavebního procesu nezávislým expertem a čerpání úvěru proti fakturaci potvrzené nezávislým expertem, dodržení podmínek týkajících se předem definovaných stupňů rozestavěnosti nemovitosti, na jehož základě lze uvolnit čerpání úvěru.

Kovenanty (covenants) jsou základní závazky developera vůči bance platné po celou dobu projektu. Jedná se především o:

Předkládání měsíčního reportu o postupu výstavby a čtvrtletních finančních výkazů a zpráv.

Dále má developer nařízeno provádět veškerý svůj platební styk pouze prostřednictvím účtů vedených u banky, prostřednictvím tzv. výnosového účtu projektu, který nesmí být po dobu trvání závazků vůči bance zrušen.

Veškeré platby budoucích kupujících musí být hrazeny na projektový účet banky, který bývá často zastaven bankou. Případné zálohy na kupní cenu od budoucích kupujících musí být deponovány na blokačním účtu dlužníka, který vede banka a zastaveny ve prospěch splácení předmětného stavebního úvěru. Praxe je v současné době taková, že než se „kopne“ poprvé do země, je v současné době 50 až 70% bytů prodáno a první splátka činí 10 – 20% z kupní ceny bytu. Pokud je požadavek ze strany developera na 20% této ceny a klient tuto částku nemá, zpravidla ustupuje developer i na 10% kupní ceny, ale rozdíl je pak

úročen bankovní sazbou nikoliv běžnou na hypotéčním trhu, ale na klasickém trhu „krátkých“ peněz – tedy jde o sazbu výrazně vyšší. V developerské činnosti platí, že u velkých developerů je riziko ztráty zálohy na kupní cenu velmi malé, kdežto u malých projektů, které jsou stavěny malými společnostmi nebo fyzickými osobami je riziko daleko vyšší.

Mezi další kovenanty patří, závazek developera vůči bance vyplývající z úvěrové smlouvy nevyvíjet žádnou podnikatelskou ani jinou činnost, která by podle mínění banky mohla ohrozit plnění závazků developera z úvěrové smlouvy. (Financování developerských projektů, © 2001 – 2010)

Developer bude banku písemně informovat o veškerých organizačních změnách v časovém předstihu. (Jileček, 2008)

2.6.4 Splácení úvěru

Splácení bankou poskytnutých prostředků je navázáno na výnosy účelové společnosti, pod kterou je projekt realizován. Úvěry poskytnuté na projekt, který je ukončen prodejem nemovitostí v majetku účelové společnosti, musí být zpravidla splaceny do 1 až 4 let po kolaudaci nemovitostí (dle podmínek konkrétní banky). (Developerské financování, © 2013)

2.7 Rizika developerské činnosti

Rizika developerských projektů lze posoudit jak ze strany developera, zhotovitele, tak ze strany banky.

Obchodní rizika

- špatný výběr lokality a velikost projektu
- nevhodné dopravní napojení
- posílení konkurence v dané lokalitě
- prodejnost rezidenčního projektu
- zhoršená platební schopnost finálního investora
- nedostačující marketing

Právní rizika

- omezené vlastnické právo
- transakční riziko
- špatná korporátní struktura společnosti developera

- existence věčných břemen k nemovitosti

Regulatorní a korporátní rizika

- pokles v rámci ekonomiky státu
- změna legislativy
- snížení poptávky
- změna situace na realitním trhu a stavebním trhu

Rizika ze strany generálního dodavatele

- nedodržení harmonogramu
- vícenáklady
- nedostatečná zkušenost v rámci realizace DP

Ze strany banky se jedná o nejpodstatnější riziko a to riziko špatné platební morálky developera, jenž mu snaží předcházet již v nekompromisně nastavených parametrech úvěrové smlouvy. (Jileček, 2008)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ NA BANKOVNÍM TRHU V ČR

V rámci mé diplomové práce byla provedena analýza bankovních institucí v rámci České republiky, u kterých lze realizovat developerské financování. Analýza byla provedena formou osobních konzultací s jednotlivými kompetentními osobami z bankovních institucí či emailovou komunikací se zaměstnanci bank. Množství poskytnutých informací se odvíjí od potencionálního zájmu o financování developerského projektu (jehož podnikatelský záměr je uveden níže), od situace, ve které se banka nachází a samozřejmě také o sdílnosti informací zaměstnanci bankovních institucí.

Po provedené analýze nutno podotknout, že poskytování developerských úvěrů je po roce 2007 značně omezeno a také zpřísněno nespočetným množstvím parametrů. Většina developerů či jiných investorů nedokáže splnit náročné parametry banky a obrací se se svým projektem na soukromé investory, kteří často poskytují finanční prostředky za mnohem vyšší úrokovou míru.

Bankovní trh ovšem začíná omezovat možnosti financování některých typů developerských projektů. Některé bankovní instituce vyčleňují nebo zcela odmítají financovat rezidenční výstavbu RD, bytových komplexů či řadových domů apod., které jsou připraveny pro odkup finálních investorů, neboť trh s těmito nemovitostmi je přesycen (viz. Praha tisíce volných bytů ke koupi) a další příčinou je také fakt, že mnozí developeři často své projekty ani nebyli schopni dokončit a finální investoři přišli nejednou o své finanční prostředky, které vynaložily v rámci záloh na nové bydlení.

V rámci analýzy bankovního financování bylo zjištěno, že velkou roli hrají zkušenosti realizátorů projektu, neboť v současné době banky poskytují financování investorům, kteří již mají zkušenosti s developerskou činností. Dalším velice podstatným parametrem je výše vlastních zdrojů tzv. equita, která je požadována v minimální výši 30% a výše, z celkových investičních nákladů. Více požadovaných parametrů jednotlivými bankovními institucemi je uvedeno níže.

3.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna, a.s.

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

IČ: 45244782

DIČ: CZ 699001261

Zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Kód banky pro účely platebního styku: 0800

Historie České spořitelny se píše ji od roku 1825, pod názvem Spořitelna česká a v roce 1992 se stala akciovou společností. Česká spořitelna se může pyšnit pevným postavením na českém trhu, tento fakt potvrzuje, že Česká spořitelna k 30. 9. 2013 obhospodařuje v České republice s více než 5,3 mil. klientů ve svých 651 pobočkách. Od roku 2000 je ČS členem Erste Group. Na českém trhu nepatří pouze mezi jedničku ve financování velkých korporací, ale je také úspěšným a významným obchodníkem s cennými papíry.

(Profil České spořitelny, © 2014)

Charakteristika a podmínky developerského financování v rámci České spořitelny

1) Příjemce úvěru

PO - založená za účelem nákupu, výstavby či správy nemovitostí - firma bez historie, tzv. objektová společnost, založená projeden určitý projekt.

Společnost, která má již za sebou úspěšnou realizaci developerských projektů.

2) Výše úvěru

Částka úvěru by měla být poskytnuta do výše 65% celkových projektových nákladů. Limit úvěru 15 mil. Kč až 200 mil. Kč.

3) Splatnost úvěru

Splatnost úvěru je vypočítána jako období čerpání úvěru + 12 měsíců. 6 měsíců po kolaudaci by mělo být splaceno 50% střednědobého investičního úvěru.

4) Hodnota zajištění

Hodnota zajištění (LTV) neboli poměr výše úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti nesmí přesáhnout 65%.

5) Úroková sazba

Úroková sazba je variabilní: 1měsíční PRIBOR plus marže (vychází aktuálně z tržního prostředí). Úroky z úvěru banka vyžaduje splácet měsíčně. Úroky lze po dobu čerpání splácet z úvěru (tzv. mohou být kapitalizovány, mohou být zahrnuty do výše úvěru), pokud úvěrová smlouva nestanoví jinak.

6) Poplatky

- Poplatek za zpracování úvěru 1% z částky úvěru.
- Závazková provize 0,30% p.a. z nečerpané částky úvěru ode dne podpisu úvěrové smlouvy do konce období čerpání úvěru.
- Poplatek za vedení úvěrového účtu 300,- Kč/měsíc

7) Čerpání úvěru

Po splnění základních odkládacích podmínek pro čerpání, podle postupu prací, proti příslušným fakturám, potvrzeným stavebním expertem a věřitelem či jiným dokumentům v souladu s projektem, potvrzeným věřitelem.

8) Způsob splácení

Po skončení období čerpání úvěru splácení je nepravidelné podle postupu prodeje, maximálně však do data splatnosti úvěru. Veškeré příjmy musí být primárně použity na splácení závazků dlužníka vůči věřiteli.

9) Podíl vlastních zdrojů

Vložené vlastní prostředky, přičemž jejich částka je stanovena jako rozdíl mezi celkovými projektovými náklady a částkou úvěru. Vlastní kapitál je stanoven v minimální výši a to 35% z celkových nákladů. Jako doklad o investování vlastních prostředků se vyžadují kopie potvrzení o zaplacení faktur, příslušných výpisů z účtu, apod. Zálohy od kupujících nejsou považovány za vlastní prostředky.

10) Požadovaný předprodej

Předprodej je pak standardně vyžadován min. 35% celkové plochy. Smlouvy o prodeji a jejich podmínky musejí být odsouhlaseny bankou (být pro ně přijatelné), především pak minimální cena.

11) Zálohy budoucích kupujících

Pre-sales 10% nevratnou kaucí složenou budoucím kupujícím (přijatelné jsou rezervace i smlouvy o smlouvách budoucích). Preferuje se doklad o budoucích financích, které bude mít kupující k dispozici (potvrzení z bank). Smlouva o budoucí kupní smlouvě musí být úředně ověřena (notářsky); nevyžaduje se v případech, kdy kupující složí první zálohovou platbu ve výši min. 20 % (z čehož alespoň 10 % bude nevratných).

12) Požadované zajištění

- Zástavní právo věřitele první v pořadí k předmětným pozemkům, k rozestavěným budovám neprodleně jakmile to dovolí právní stav.
- Zástavní právo k pohledávkám z uzavřených budoucích kupních smluv.
- Zástavní právo k pohledávkám z titulu zůstatků na účtech dlužníka vedených u věřitele.
- Zástavní právo ke 100% obchodních podílů dlužníka.
- Zástavní právo k pohledávkám z pojištění stavby (v průběhu výstavby) a k pohledávkám z pojištění nemovitosti dlužníkem proti živelným škodám (po dokončení výstavby).
- Záruka za vícenáklady vydaná vlastníkem dlužníka.
- Případné další zajišťovací prostředky, které mohou vyplynout z průběhu schvalovacího procesu úvěru.

Seznam podkladů pro zadání žádosti

K tomu, aby Banka mohla v plném rozsahu posoudit možnosti financování, je nutno dodat bance ucelené a detailní informace o daném projektu, potřebné k jeho schválení.

1) Podklady od žadatele o financování

Aktuální výpis z OR, zakladatelská listina, identifikace managementu, počet zaměstnanců, potvrzení od finančního úřadu o bezdlužnosti, aktualizovaná Rozvaha, Výsledovka a daňové přiznání za poslední 3 roky (je-li to existující společnost).

2) Podklady od vlastníků či ručitelů

Aktuální výpis z OR, graficky znázorněná vlastnická struktura včetně ekonomiky, identifikace vlastníků žadatele, popis zkušeností v rámci již realizovaných projektů, aktualizovaná Rozvaha, Výsledovka a Daň. Přiznání vlastníka.

3) Údaje o pozemku

Popis lokality, ekologické studie, aktualizovaný výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, způsob nabytí nemovitostí (kupní smlouva apod.), předložení pro věřitele formálně a obsahově uspokojivého potvrzení o skutečnosti, že příslušné nemovitosti jsou ve výhradním vlastnictví dlužníka a jsou prosty jakýchkoliv břemen a zástavních práv; zřízení zástavního práva k předmětným nemovitostem v prvním pořadí zápisu ve prospěch věřitele.

4) Popis projektu

Podnikatelský záměr klienta, představující projekt, kalkulaci celkových nákladů (a)pořizovací náklady nemovitosti a sní spojené, b) stavební náklady, c)vedlejší náklady – náklady spojené s architekty a projektanty, stavebním dozorem a právními službami, d) finanční náklady – spojené s úvěrem.) vizualizace projektu, návrhy budoucích kupních smluv, pojištění majetku, příjmy z projektu apod.

5) Postup stavby

Předložení pro věřitele formálně a obsahově uspokojivé smlouvy o dílo na výstavbu Projektu s pevnou cenou, pevným datem dokončení a 10% pozastávkou, uzavřené s dodavatelem akceptovatelným pro banku, který nesmí být dlužný žádnému ze subdodavatelů. Předložení územního rozhodnutí a předmětného stavebního povolení, formálně a obsahově přijatelného pro věřitele.

6) Marketing projektu

Popis marketingové propagace.

3.2 Komerční banka

Komerční banka, a.s.

sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33, čp. 969, PSČ 114 07

IČ: 45317054

Zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

Kód banky pro účely platebního styku: 0100

V roce 1990 byla KB založena jako státní instituce a o dva roky později byla přetransformována na akciovou společnost. Komerční banka je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale, která vlastní 60% podíl v KB. Komerční banka patří mezi univerzální přední bankovní instituce v České republice poskytující služby retailového, podnikového a investičního bankovníctví. KB „opečovává“ zhruba 1,8 milionů klientů v rámci České republiky v svých 399 pobočkách, kde nabízí svým klientům individuální přístup a produkty připravené na míru klienta. Komerční banka vlastní 60% podíl v Modré pyramidě, jenž se řadí na třetí příčku stavebních spořitelů v ČR. (Základní informace o KB, © 2014)

Charakteristika a podmínky developerského financování v rámci Komerční banky

1) Příjemce úvěru

Nově čistě založená společnost pro projekt (tzv. SPV).

Může být i firma s developerskou historií.

2) Výše úvěru

Částka úvěru by měla být poskytnuta do výše 70 % celkových projektových nákladů.

3) Splatnost úvěru

Splatnost úvěru je vypočítána jako období čerpání úvěru + 12 měsíců.

4) Hodnota zajištění

Hodnota zajištění (LTV) neboli poměr výše úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti nesmí přesáhnout 65%.

5) Úroková sazba

Úroková sazba je variabilní: 1měsíční PRIBOR plus marže (vychází aktuálně z tržního prostředí). Úroky z úvěru banka vyžaduje splácet měsíčně. Úroky lze po dobu čerpání splácet z úvěru (tzv. mohou být kapitalizovány, mohou být zahrnuty do výše úvěru), pokud úvěrová smlouva nestanoví jinak.

6) Poplatky

- Poplatek za zpracování úvěru 1% z částky úvěru.
- Závazková provize 0,3 %
- Poplatek za vedení úvěrového účtu 300,- Kč/měsíc

7) Čerpání úvěru

Po splnění základních odkládacích podmínek pro čerpání, podle postupu prací, proti příslušným fakturám, potvrzeným stavebním expertem a věřitelem či jiným dokumentům v souladu s projektem, potvrzeným věřitelem.

8) Způsob splácení

Úvěr může být splácen v jedné nebo více splátkách kdykoli mezi smluvně stanoveným posledním dnem čerpání a dnem splatnosti úvěru.

9) Podíl vlastních zdrojů

Minimální podíl vlastních zdrojů je 30% z celkových projektových nákladů.

Mezi vlastní zdroj můžeme zařadit vklad do základního kapitálu nebo podřízená půjčka ze skupiny, ale mezi vlastní zdroje není možné zařadit zálohy klientů ani zaplacené DPH.

10) Požadovaný předprodej

Předprodej je pak standardně vyžadován min. 30 % celkové plochy. Smlouvy o prodeji a jejich podmínky musejí být odsouhlaseny bankou (být pro ně přijatelné), především pak minimální cena. Komerční banka má také stanovenou maximální možnou slevu na neprodaných jednotkách 35 %.

11) Zálohy budoucích kupujících

Zálohy jsou ve výši 20% z kupní ceny.

12) Požadované zajištění

- Zástavní právo věřitele první v pořadí k předmětným pozemkům, k rozestavěným budovám neprodleně jakmile to dovolí právní stav.
- Zástavní právo k pohledávkám z uzavřených budoucích kupních smluv.
- Zástavní právo k pohledávkám z titulu zůstatků na účtech dlužníka vedených u věřitele.
- Zástavní právo k 100% obchodních podílů dlužníka.
- Zástavní právo k pohledávkám z pojištění stavby (v průběhu výstavby) a k pohledávkám z pojištění nemovitosti dlužníkem proti živelným škodám (po dokončení výstavby).
- Záruka za vícenáklady vydaná vlastníkem dlužníka.
- Případné další zajišťovací prostředky, které mohou vyplynout z průběhu schvalovacího procesu úvěru.

Seznam podkladů pro zadání žádosti

1) Informace o klientovi a kapitálově/personálně propojených společnostech

- informace o žadateli o úvěr - název, IČO, právní forma, vlastnická struktura, je jednoučelově zřízená společnost na předmět úvěru? finanční výkazy s přílohou za poslední 3 roky (pokud SPV nevzniklo letos) a aktuální období, časová struktura pohledávek a závazků, seznam mimo rozvahových závazků včetně poskytnutých zajištění
- struktura skupiny a finanční situace hlavních společností (finanční výkazy s přílohou za poslední 3 roky s přílohou)
- zkušenosti s obdobným projektem/nemovitostí

- informace o předpokládané výši, formě (půjčka, peněžitý vklad do základního kapitálu, atd.) a původu (kdo je poskytovatel) vl. zdrojů investovaných do projektu

2) Popis projektu

Lokalita – popis lokality zahrnující informace o infrastruktuře, občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, ekologické studie apod.

Přehled popisující budoucí stavbu – struktura prodejních ploch s ceníkem bez DPH

- počet bytů a počet nebytových prostor, které budou vymezeny jako samostatné jednotky
- čistá prodejní plocha bytů a čistá prodejní plocha nebytových prostor
- celková výměra balkónů, teras, případně zahradních teras a předzahrádek
- celková výměra sklepních boxů
- celk. počet parkovacích stání, které budou předmětem prodeje

Struktura nákladů projektu (včetně již vynaložených nákladů a všech nestavebních nákladů) v doporučené formě

*Tab. 1. Struktura nákladů projektu
(Vlastní zpracování na základě konzultací v KB)*

Náklady	Dodavatel	Cena bez DPH
<i>Pozemek</i>		
<i>Projektové a inženýrské práce</i>		
<i>Stavební náklady</i>		
<i>Project management atd.</i>		
<i>Technický dozor investora</i>		
<i>Náklady na prodej a marketing</i>		
<i>Finanční náklady</i>		
<i>Administrativní a ostatní náklady</i>		
<i>Rezerva</i>		
Součet	Součet	

Časový harmonogram realizace projektu (vydání stavebního povolení s právní mocí, zahájení prodeje, zahájení výstavby, hrubá stavba, dokončení, kolaudace, výprodej)

Identifikace konkurenčních projektů, srovnání, stav prodeje a výstavby

Účel, výše a splatnost požadovaného úvěru; informaci, jestli se jedná o refinancování vlastních zdrojů nebo úvěru od jiné banky a kdy klient financování potřebuje; možné způsoby zajištění

Výše vlastních zdrojů vkládaných do projektu, které náklady budou hrazeny z vlastních zdrojů, jaké vlastní zdroje budou vloženy do projektu (volné cash-flow, podřízená půjčka), jaký je původ vlastních zdrojů

Vzor smlouvy o smlouvě budoucí kupní, stav předprodeje, splátkový plán záloh

Smlouva o dílo

Partneři klienta v rámci projektu – stavební firmy, pro obchodní záležitosti (realitní kancelář), pro správní záležitosti, pro právní záležitosti (např. kdo připravuje smlouvy)

Kteří **zákazníci** (kupující/nájemci) jsou cíloví, jsou zákazníci již známí, jsou smluvně zavázáni (kolik z nich, na jak dlouho, za jakých podmínek – podmínky výpovědi, odstoupení apod.)

Pokud již některé náklady projektu byly uhrazeny, specifikace těchto nákladů vč. předložení dokladů o jejich úhradě (faktura + výpis z účtu) a specifikace, z jakých zdrojů byly náklady uhrazeny (vlastní zdroje, zálohy kupujících apod.)

3.3 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia

Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.

Sídlo: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92

IČ: 64948242

Zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, spisová značka 3608

Kód banky pro účely platebního styku: 2700

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. zahájila svoji činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. poskytuje širokou škálu kvalitních produktů jak pro firemní zákazníky i privátní klientelu. V České republice je považována za jednu z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance. UCB má také mimořádně silnou pozici na trhu oblasti akvizičního financování a ve financování komerčních nemovitostí. (Základní parametry úvěru, © 2014)

V současné době preferuje spíše financování v rámci výrobních závodů a komerčních nemovitostí.

Developerský úvěr v UCB

Developerské úvěry vychází z dlouholeté praxe financování významných developerských projektů a byl přizpůsoben pro střední a malé projekty. Je nejúspěšnější bankou v rámci developerského financování posledních let a to díky v praxi vyzkoušeným postupům, konstrukcím financování, profesionálnímu přístupu a v neposledním řadě také speciálních nabídek pro koncové zákazníky, formou zvýhodněných úrokových sazeb či slevou u poplatků za odhad a zpracování úvěru či formou dalších zvýhodněných bankovních produktů. Díky těmto výhodám lze zrychlit celkový prodej či návratnost investic. (Základní parametry úvěru, © 2014)

Charakteristika a podmínky developerského financování

1) Příjemce úvěru

PO - založená za účelem nákupu, výstavby či správy nemovitostí - firma bez historie, tzv. objektová společnost, založená projeden určitý projekt.

Výjimečně lze akceptovat více projektů na jednu společnost ovšem za jasně daných podmínek daných bankou.

2) Výše úvěru

Výše developerského úvěru je omezena hranicí od 25 až 250 mil. Kč.

3) Splatnost úvěru

Splatnost úvěru je omezena na maximální dobu 5 let, tato bankou vymezená doba začleňuje 2 roční výstavbu projektu + 3 roční doprodej.

4) Hodnota zajištění

Hodnota zajištění (LTV) neboli poměr výše úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti nesmí klesnout 75%.

5) Úroková sazba

Úrokovou sazbu banka stanovuje jako součet úrokové marže a ceny zdrojů. Úroky z úvěru banka vyžaduje splácet měsíčně vždy k poslednímu pracovnímu dni v měsíci. Úroky lze po dobu výstavby a poplatek za zpracování je možné čerpat z úvěru (tzv. mohou být kapitalizovány, mohou být zahrnuty do výše úvěru), pokud úvěrová smlouva nestanoví jinak. Cena zdrojů je stanovena od interní refinanční sazby na bázi 3 měsíčního PRIBORU, popřípadě 1měsíčního PRIBORU.

6) Poplatky

- Poplatek za zpracování úvěru 1% z objemu úvěru. (Banka vyžaduje zálohu na poplatek a to ve výši 50% poplatku a je splatná k datu podání žádosti o financování, v případě nevyužití úvěru je záloha nevratná. Zbytek poplatku je splatných k datu posledního čerpání. Poplatek je možné uhradit z úvěru.)
- Poplatek za vedení úvěrového účtu 150,- Kč/měsíc
- Poplatek za správu úvěru (Management Fee) 0,05% p.a. z objemu úvěru. Min. 15.000,- Kč/rok
- Poplatek za rezervaci zdrojů 0,5% p.a.

7) Čerpání úvěru

Doba čerpání je maximálně 2 roky. Dílčí měsíční čerpání, dle postupu stavebních prací. Čerpání je podmíněno doložením příslušných faktur a je dále podmíněno existencí platné úvěrové dokumentace, zajišťovacích instrumentů a splněním všech podmínek pro čerpání úvěru. Banka proplácí pouze částky bez DPH. DPH hradí klient z vlastních zdrojů.

8) Způsob splácení

Úvěr nemá pevný splátkový kalendář a jistina může být splacena v jedné nebo více splátkách kdykoli mezi smluvně stanoveným posledním dnem čerpání a dnem splatnosti úvěru, a to vždy poslední pracovní den v měsíci.

9) Podíl vlastních zdrojů

Vlastní kapitál je stanoven v minimální výši a to 30% z celkových nákladů. Jako doklad o investování vlastního kapitálu se vyžadují kopie potvrzení o zaplacení faktur a příslušných

výpisů z účtu. 100% vlastního kapitálu musí být vloženo do projektu před prvním čerpáním.

10) Požadovaný předprodej

Předprodej je pak standardně vyžadován min. 25% celkové plochy. Předprodej je akceptován pouze doložením uzavřených Smluv o smlouvách budoucích kupních, které musí být odsouhlaseny bankou.

11) Zálohy budoucích kupujících

Zálohy na kupní cenu od kupujících nejsou považovány za vlastní kapitál. Pokud nebude bankou garantována návratnost těchto prostředků budoucím kupujícím, lze zálohy využít pro výstavbu a to max. do 50% výše schváleného úvěru. Je třeba zřídít vázaný BÚ u UCB na který budou směřovány veškeré prostředky od budoucích kupujících.

12) Požadované zajištění

- Zástavní právo v 1. pořadí ve prospěch Banky na pozemek a rozestavěný - zástavní smlouva formou notářského zápisu včetně exekuční doložky (žádná jiná věcná práva, břemena či zástavní práva s výjimkou příslušných inženýrských sítí).
- Zástava 100% podílu společnosti.
- Dohoda o postoupení pořadí při splácení pohledávek poskytnutých vlastníkem firmy a třetími osobami klientovi, pokud byly nebo budou v průběhu trvání úvěrového vztahu uzavřeny.
- Zástavní právo k pohledávkám ze všech kupních smluv (uzavřených i budoucích).
- Zástavní právo k pohledávkám z vkladů na všech účtech, vedených bankou, souvisejících s financovaným projektem (kromě BÚ).
- Postoupení práv plynoucích ze smlouvy o dílo uzavřené s generelním dodavatelem díla.
- Vinkulace pojistného plnění - pojištění stavby ve výši úvěru.
- Garance na pokrytí vícenákladů vzniklých v průběhu realizace díla.

Seznam podkladů pro zadání žádosti

K tomu, aby Banka mohla v plném rozsahu posoudit možnosti financování, je nutno dodat bance ucelené a detailní informace o daném projektu, potřebné k jeho schválení, přičemž v průběhu schvalovacího procesu může banka případně vyžádat některé další specifické informace, vztahující se k projektu.

3) Podklady od žadatele o financování

Aktuální výpis z OR, zakladatelská listina a notářský zápis z valné hromady společnosti (pokud je potřeba), stanovy společnosti, předpokládané změny ve výši základního jmění společnosti, vlastnická struktura společnosti, identifikace managementu, počet zaměstnanců, potvrzení od finančního úřadu o bezdlužnosti, aktualizovaná Rozvaha, Výsledovka a daňové přiznání za poslední 3 roky (je-li to existující společnost)

4) Podklady od vlastníků či ručitelů

Aktuální výpis z OR, graficky znázorněná vlastnická struktura včetně ekonomiky, identifikace vlastníků žadatele, popis zkušeností v rámci již realizovaných projektů, aktualizovaná Rozvaha, Výsledovka a Daň. Přiznání vlastníka za 3 účetní období.

5) Údaje o pozemku

Aktualizovaný výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, způsob nabytí nemovitostí (kupní smlouva apod.), identifikace všech věcných břemen, povolení k demolici stavby, pokud je potřeba, ekologické studie či průzkumy (hladina zvuku, prašnost apod.), popis lokality (tržní hodnotu pozemku, ceny obvyklé, dopravní obslužnosti, infrastruktura)

6) Popis projektu

Podnikatelský záměr klienta, představující projekt, kalkulaci celkových nákladů (a)pořizovací náklady nemovitosti a sní spojené, b) stavební náklady, c)vedlejší náklady – náklady spojené s architekty a projektanty, stavebním dozorem a právními službami, d) finanční náklady – spojené s úvěrem.) vizualizace projektu, návrhy budoucích kupních smluv, pojištění majetku,

7) Postup stavby

Informace o generálním dodavateli stavby, smlouva o dílo (dohodnuté podmínky a termíny), územní rozhodnutí, stavební povolení, podrobný rozpočet stavby, popis řízení stavby, detailní časový harmonogram stavby.

8) Marketing projektu

Popis marketingové propagace (způsob prodeje, spolupráce s realitní kanceláří, uzavřené smlouvy o spolupráci), dokladování dosaženého předprodeje, popis konkurenčních projektů. (Základní parametry úvěru, © 2014)

3.4 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank, a.s.

Sídlo: Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78

IČ: 49240901

DIČ: CZ699003154

Zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051.

Kód banky pro účely platebního styku: 5500

Raiffeisenbank, a.s. poskytuje na českém trhu služby již od roku 1993. Raiffeisen je jednou z největších bank na českém bankovním trhu, jenž nabízí široké spektrum služeb, ve svých 120 pobočkách a klientských centrech, jak pro soukromé klienty tak pro malé, střední a velké firmy. Majoritním vlastníkem Raiffeisen Bank International AG (RBI) svými 75%. (Profil banky, © 2008 – 2014)

Charakteristika a podmínky developerského financování

1) Příjemce úvěru

Nově založená společnost za účelem výstavby residenční nemovitosti k prodeji - firma bez historie.

2) Výše úvěru

Výše střednědobého investičního nesmí přesáhnout 60 % LTC, tzn. poměru úvěru k celkovým investičním nákladům.

3) Splatnost úvěru

Maximální dobu splatnosti jsou 4 roky.

4) Hodnota zajištění

Hodnota zajištění (LTV) neboli poměr výše úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti nesmí přesáhnout 60 %.

5) Úroková sazba

Banka poskytuje finanční prostředky za variabilní sazbu. Cena zdrojů je stanovena od interní refinanční sazby na bázi 1 měsíčního PRIBORU.

6) Poplatky

- Poplatek za zpracování úvěru 0,5 - 1% z objemu úvěru.
- Poplatek za vedení úvěrového účtu 300,- Kč/měsíc
- Závazková provize 0,7 %

7) Čerpání úvěru

Doba čerpání je maximálně 2 roky dle postupu stavebních prací, čerpání je podmíněno doložením příslušných faktur a samozřejmě platnou úvěrovou dokumentací.

8) Způsob splácení

Splácení se uskutečňuje mimořádně ze záloh a prodejů řadových domů.

9) Podíl vlastních zdrojů

Podíl vlastních zdrojů je stanoven v minimální výši 30% projektových nákladů, přičemž se nepočítají zálohy opět do vlastních zdrojů.

10) Požadovaný předprodej a zálohy od budoucích kupujících

Požadovaný předprodej a zálohy lze v tomto případě spojit v rámci jednoho parametru. Jedním z důležitých parametrů financování developerského projektu v rámci Raiffesenbank je předprodej v seskupení se zálohami od budoucích kupujících, za prvé v kombinaci minimálního předprodeje 25% a 20% zálohy celkové plochy či ve variantě druhé 30% min. předprodeje celkové plochy bytových jednotek a 15% zálohu od finálních investorů.

11) Požadované zajištění

- Zástava pozemku a budovy (první v pořadí) s registrací zákazu zatížení a zcizení, případně záměny a uvolnění, hrozí-li ztráta pořadí.
- Zástava obchodních podílů/ kmenových listů/ akcií dlužníka.
- Zástava pohledávek z pojistného plnění (pojistná částka min. ve výši hodnoty nemovitosti, resp. min ve výši hodnoty díla – v případě výstavby projektu do doby kolaudace.
- Pojištění stavebně-montážních rizik (po dobu výstavby).
- Majetkové pojištění (po ukončení výstavby), popř. vinkulace.
- Zástava pohledávek z termínovaného/běžného účtu (všech účtů dlužníka).
- Patronátní smlouva a smlouva o podřízenosti dluhu.
- Biacosměnka vystavená dlužníkem a avalovaná investorem.
- Zástavní právo z pohledávek z kupních/ nájemních smluv/ smluv o dílo/

- Zástavní právo k bankovním zárukám (za řádné provedení, za vady)
- Ručitelské prohlášení nebo firemní záruka vystavená investorem.

Seznam podkladů pro zadání žádosti

Aktuální výpis z OR, zakladatelská listina a notářský zápis z valné hromady společnosti (pokud je potřeba), stanovy společnosti, předpokládané změny ve výši základního jmění společnosti, vlastnická struktura společnosti, identifikace managementu, počet zaměstnanců, potvrzení od finančního úřadu o bezdlužnosti, aktualizovaná Rozvaha, Výsledovka a daňové přiznání za poslední 3 roky (je-li to existující společnost) Aktualizovaný výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, způsob nabytí nemovitostí (kupní smlouva apod.), identifikace všech věcných břemen, popis lokality (tržní hodnotu pozemku, ceny obvyklé, dopravní obslužnosti, infrastruktura). Podnikatelský záměr klienta, představující projekt, kalkulaci celkových nákladů, vizualizace projektu, návrhy budoucích kupních smluv, pojištění majetku, Informace o generálním dodavateli stavby, smlouva o dílo, územní rozhodnutí, stavební povolení, podrobný rozpočet stavby, popis řízení stavby, detailní časový harmonogram stavby, konkurenční projekty, odbytová strategie.

3.5 ČSOB

Československá obchodní banka, a.s.

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

IČO: 00001350

Zapsána v obchodním rejstříku, vedeném rejstříkovým soudem v Praze, oddíl B, vložka 46

Kod banky: 0300

ČSOB, a.s. byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti zahradního obchodu, jejím majoritním vlastníkem je KBC Bank. V červnu roku 2000 převzala IPB. V ČR působí jako univerzální banka, jenž poskytuje služby jak retailové klientele, přes podnikovou či korporátní klientelu. Na českém trhu působí tato banka pod obchodními jmény ČSOB, Era a Poštovní spořitelna. (O společnosti ČSOB, © 2014)

Developerské financování v ČSOB

Charakteristika a podmínky developerského financování

1) Příjemce úvěru

Nová jednoúčelová společnost (SPV) vytvořená v rámci realizace projektu.

2) Výše úvěru

Banka může poskytnout úvěr ve výši 70% projektových nákladů.

3) Splatnost úvěru

Splatnost úvěru je 32 měsíců.

4) Úroková sazba

Úroková sazba je variabilní je odvíjena od 1 měsíčního PRIBORU.

5) Poplatky

- Poplatek za uzavření a zpracování úvěrové smlouvy 0,70%.
- Závazková provize (comitent fee) 0,25%.

6) Čerpání úvěru

Jednorázové čerpání úvěru či postupné splácení. Doba čerpání je 16 měsíců.

7) Způsob splácení

Splácení jistiny a úroku formou anuitní či lineární splátky.

8) Podíl vlastních zdrojů

Minimální množství vlastních zdrojů je 30 % projektových nákladů. Podmínkou je skutečnost, že 30% vlastních zdrojů musí být zastaveno na projektovém účtu až do konce výstavby.

9) Požadovaný předprodej

Požadovaný předprodej banky je 30% celkové plochy před zahájením výstavby.

10) Koeficient výnosnosti projektu

Koeficient výnosnosti projektu musí být minimálně 1,1 projektových nákladů.

11) Zálohy budoucích kupujících

Individuální.

12) Požadované zajištění

- Zástava obchodních podílů společnosti.

Seznam podkladů pro zadání žádosti

1) Stručný popis záměru (včetně vizualizace nebo fotodokumentace)

2) Zúčastněné strany (vlastnické rozdělení, rozdělení zodpovědností, výpis z obchodního rejstříku budoucího dlužníka z úvěru, akcionářská struktura dlužníka, referenční projekty/doložení zkušeností, životopis klíčových osob)

3) Smluvní struktura transakce (základní potřebné smluvní dokumenty – kupní smlouva, časový harmonogram uzavření, požadovaná výše úvěru a ostatní parametry financování, apod.)

4) Popis (stávající) nemovitosti (pozemku) (Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) ne starší 3 měsíců, včetně popisu dosud nezapsaných změn. Kopie katastrální mapy s vyznačením předmětných pozemků a objektů, ne starší 12 měsíců. Doklad o způsobu nabytí (pozemku): kupní smlouva, darovací smlouva apod., či hlavní podmínky smluv. Ocenění nemovitosti – pokud je k dispozici. Smlouvy, které se týkají věcných břemen, předkupních práv, rozhodnutí soudu o omezení převoditelnosti apod.)

5) Popis nemovitosti pro realizaci (Územní rozhodnutí a stavebním povolení, pokud již existují. Základní informace o dodavateli stavby - reference, návrh SoD. Časový harmonogram výstavby (včetně uzlových bodů) a prodeje.

6) Ekonomika projektu (Rozpočet (propočet nákladů) stavby včetně časového a finančního harmonogramu výstavby (předložení detailního položkového rozpočtu, pokud je k dispozici)). Kompletní ceník bytových jednotek. Finanční plán/Cash flow projektu, rozvahu a výsledovku na dobu předpokládaného úvěrového vztahu.

7) Prodejní a marketingový plán

8) Navrhovaná podpora projektu ze strany developera (akcionáře, sponzora).

9) Případně další informace související s realizací projektu

3.6 Sberbank CZ

Sberbank CZ, a.s.

Sídlo: Na Pankráci 1724/129, Praha 4, 140 00

IČO: 25083325

Zapsána v obchodním rejstříku vedené Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložce 4353

Kód banky: 6800

Sberbank CZ působí v České republice již od roku 1993, populace ji zná spíše pod jménem Volksbank CZ, neboť pod tímto jménem vystupovala do února roku 2013. Sberbank CZ je obchodní bankou se širokou nabídkou finančních produktů a služeb v oblasti firemního i osobního bankovníctví. Hlavním akcionářem banky je Sberbank Europe AG (dceřiná společnost Sberbank Rusko). (Představení banky, © 2014)

Je dalším zásadním podílníkem na financování developerských projektů v České Republice. Ovšem v současné době neposkytuje financování na residenční bytové výstavby, nýbrž preferuje financování projektů zaměřených na komerční výstavbu. Proto více informací ohledně financování residenční bytových zástaveb nebylo možné zjistit

3.7 LBBW bank CZ

LBBW Bank CZ, a.s.

Sídlo: Praha 5, Vítězná 126/1, PSČ 150 00

IČ: 14893649

Zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, spisová značka 476 B.

Kód banky pro účely platebního styku: 4000

Tato univerzální banka působí na českém trhu od roku 1991. Od září 2008 je členem silné mezinárodní finanční skupiny Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), jedné z největších bank v Německu. LBBW je středně velkou, moderní bankou, která poskytuje svým klientům prvotřídní produkty a služby v oblastech firemního, individuálního, investičního a mezinárodního bankovníctví. V současné době je v České republice 18 poboček, které mají otevřeno i o víkendech. (Profil LBBW Bank CZ, © 2014)

Developerské financování v LBBW Bank CZ

LBBW Bank je úspěšným partnerem řady developerských residenčních projektů a dokáže také pomoci finálním investorům s hypotékou za výhodných podmínek. Problémem financování je často lokalita výstavby projektu, LBBW má jasně dané parametry lokality spíše v rámci větších měst.

I přes konzultaci a komunikaci s bankou banka neposkytla parametry financování developerských projektů.

3.8 Fio banka

Fio banka, a.s.

Sídlo: V Celnici 1028/10 (Millennium Plaza), 117 21, Praha 1

IČO: 61858374

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze, spis. zn. B, vložka 2704

Kód banky: 2010

Fio banku můžeme zařadit mezi novější ryze české banky, které navazují na tradici finanční skupiny Fio. Fio nabízí širokou škálu produktů ve svých sedmdesáti pobočkách pro řešení osobních i firemních financí, které je možno dále rozdělit na dvě hlavní kategorie a to poskytování tradičních bankovních služeb a zprostředkování obchodů s CP. Fio je bankou, která zastává politiku nulových nákladů za standardní služby pro všechny a plně individuální přístup při úvěrování. Fio banka je největším českým obchodníkem s cennými papíry zaměřeny na drobnou klientelu. Fio je akcionářem a jedním z členů Burzy cenných papírů Praha a v rámci burzy RM systém zprostředkovává obchody s akciemi. (O Fio, © 2013)

Charakteristika a podmínky developerského financování

1) Příjemce úvěru

PO - založená za účelem nákupu, výstavby či správy nemovitostí - firma bez historie, tzv. objektová společnost, založená projeden určitý projekt.

2) Výše úvěru

Výše podnikatelských úvěrů je omezena hranicí od 3 až 230 mil. Kč.

3) Splatnost úvěru

Splatnost úvěru je 1 až 8 let.

4) Úroková sazba

Úroková sazba je vázána na základní sazbu banky 5,9% PRIBOR či EURIBOR.

5) Poplatky

- Poplatek za poskytnutí úvěru je stanoveni individuálně.
- Nulové poplatky za vedení účtu i platební styk.

Více informací banka i přes odeslané informace a podnikatelský záměr banka neposkytla.

3.9 Equa bank

Equa bank, a.s.

Sídlo: Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8

IČO: 47116102

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1830

Kod banky: 6100

Equa bank je jednou z nejmladších bank na českém bankovním trhu vstoupila na trh v červenci roku 2011 po převzetí Banco Polare Česká republika, a.s., Equa bank poskytuje transparentní služby osobního i firemního bankovníctví a stejně jako Fio i Equa se řídí strategií nulových poplatků za běžné tak i spořicí účty apod. V současné době má Equa bank 80000 klientů a provozuje 12 poboček v rámci ČR. (O Equa bank, © 2011)

Charakteristika a podmínky developerského financování

1) Příjemce úvěru

Příjemcem úvěru může být jak subjekt s historií, tak i nově založené SPV.

2) Poplatky

- Nulové poplatky za vedení účtu i platební styk.

Více informací banka i přes odeslané informace a podnikatelský záměr banka neposkytla.

4 PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR (DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU)

Níže uvedený popis podnikatelského záměru demonstruje developerský projekt, který se rozhodla čtveřice investorů realizovat v oblasti „Nová Sibiř“ v Rychnově nad Kněžnou a který poslouží jako jedna z důležitých částí požadovaných dokumentů v rámci bankovního financování.

Jak tento podnikatelský záměr vznikl? Stojí za ním skvělý nápad čtveřice realizátorů a investorů postavit neotřelý developerský projekt, který bude zdobit tuto oblast jedinečnou výstavbou s moderními a futuristickými prvky, která bude skvěle zapadat do lokality, která je tvořena moderními domy. Investoři zhodnotili své zkušenosti ze stavebnictví a developerských projektů a usoudili, že výstavba 7řadového domu bude skvělou ideou, neboť řadové domy takového rázu ještě nikdo v okolí nepostavil a díky průzkumu trhu v oblasti bydlení na rychnovsku, by o takovýto druh bydlení byl nevídaný zájem. Tento zájem se jistě zvýší, neboť největší regionální zaměstnavatel ŠKODA Auto, a. s. v nedalekých Kvasinách chce rozšiřovat svoji výrobu, čímž se zvýší počet pracovních míst minimálně o 1 500 až 3 000 pracovních míst. Což znamená příliv nových obyvatel do tohoto okresu, kteří budou chtít kvalitní a hezké prostředí ke svému životu. Úspěšnosti projektu by měl navíc přispívat fakt, že již v okolí není velké množství perspektivních eventuelních stavebních parcel k výstavbě rodinných domů.

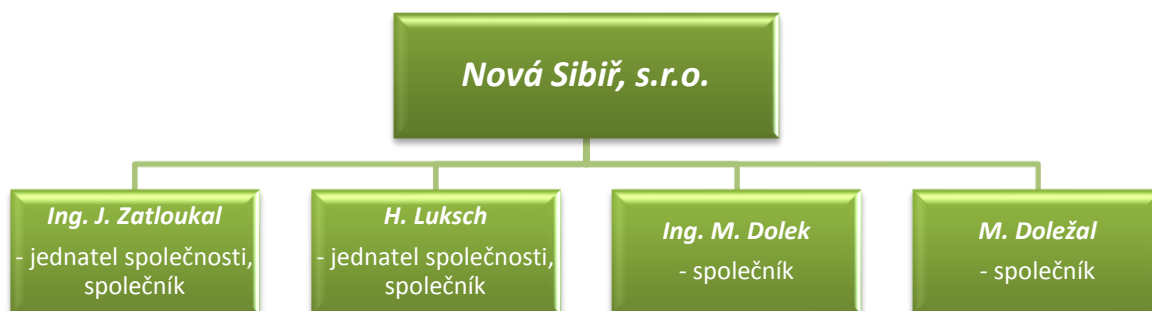


Obr. 3. „7řadovka Nová Sibiř“ (Linhart, © 2014)

Projektu dává zelenou i město Rychnov nad Kněžnou, které ho podpořilo výstavbou kanalizace pro tuto oblast a podporou v rámci mediálních kanálů

4.1 Realizátoři projektu

Realizátorem developerského projektu je nově vzniklá společnost SPV s ručením omezeným s názvem „Nová Sibiř, s.r.o.“, jenž vznikne jako jednoúčelová obchodní společnost pouze tedy pro výstavbu developerského projektu „7řadovka Nová Sibiř“ na dobu určitou. Její organizační struktura je demonstrována na obrázku uvedeném níže. Fyzické osoby, které mají v úmyslu založit novou společnost, ve které chtějí zúročit nabyté zkušenosti s podnikáním v tomto směru. Blíže jsou jejich zkušenosti a podíly popsány v níže uvedeném oddílu.



Obr. 4. Realizátoři projektu „7řadovka Nová Sibiř“ (Vlastní zpracování)

4.1.1 Majetkové podíly předkladatelů v jiných společnostech

STAIKA rychnovská realitní kancelář, v. o. s.

(Ing. J. Zatloukal, Ing. M. Dolek)

Základní údaje o podnikatelském subjektu

Název obchodní společnosti: STAIKA rychnovská realitní kancelář, v. o. s.

Sídlo společnosti:

Palackého 696

516 01 Rychnov nad Kněžnou

Česká republika

Právní forma: Veřejná obchodní společnost

Datum zápisu do OR: 19. 1. 1993

Datum zahájení činnosti: 19. 1. 1993

IČ: 481 55 900

Předmět podnikání: Provozování realitní kanceláře a činnosti s tím související.

Investorsko-inženýrská činnost ve výstavbě.

OKEČ: 70000 – Činnost v oblasti nemovitostí – 70310 – Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur

Statutární orgán – společník: Statut. orgán. -ředitel-společník-jednatel

Ing. J. Zatloukal

Rychnov nad Kněžnou, Na Trávníku čp. 1238

Statut. orgán.-společník-jednatel

Ing. M. Dolek

Doudleby nad Orlicí, Jiráskova čp. 55

O společnosti:

Počátky realitní kanceláře sahají do roku 1990, kdy se „STAIKA“ stala první oficiální realitní kanceláří ve městě Rychnov nad Kněžnou. V roce 1993 byla založena veřejná obchodní společnost, jejímiž společníky se stali Ing. J. Zatloukal a Ing. M. Dolek. Od samých počátků jsou členy Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR). Realitní kancelář stála v roce 1993 u zrodu první sítě spolupracujících realitních kanceláří v regionu – „Orlické realitní burzy“. Ta byla v letech 1997–98 rozšířena a přejmenována na „Reality východních Čech“ (RVČ). Spolupracující realitní kanceláře vydávají stejnojmenný realitní bulletin, který je distribuován ve východních Čechách v nákladu cca 20.000 výtisků.

Od roku 2008 do října 2011 realitní kancelář působila v rámci franšizy Realitní společnosti České spořitelny, a.s., (původně v obchodní skupině FINESKO Reality s.r.o.).

Po celou dobu působí realitní kancelář v regionu Orlických hor a podhůří, zejména pak v okrese Rychnov nad Kněžnou.

V současné době má realitní kancelář pět makléřů, kteří jsou schopni poskytnout klientům komplexní služby na trhu nemovitostmi. Nejčastější činností je zprostředkování prodeje nebo pronájmu nemovitosti. Pro smluvní zájemce jsou vyhledávány vhodné nemovitosti, obstarávání kupních nebo nájemních smluv atd. Dále jsou zajišťovány kontakty s katastrálním úřadem a peněžními ústavy, dále je možné vyřídit daň z převodu nemovitostí. Další službou, kterou klient může využít je kompletní obstarání rozdělení nemovitosti na jednotky (prohlášení vlastníka dle zák. č. 72/94 Sb.). Obstarání geometric-

kých plánů a znaleckých posudků je samozřejmostí. Důležitou součástí služeb této realitní kanceláře je garantování úhrady kupní ceny. (STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s., © 2014)



Obr. 5. Hierarchie společnosti STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s (Vlastní zpracování)

Odbornost a zkušenosti předkladatelů

- zainvestování území pro výstavbu RD v ulici Nad Dubinkou, Rychnov nad Kněžnou
- příprava pro schválení území k výstavbě průmyslové zóny, Solnice
- spoluúčast na výstavbě a prodeji řadových RD v ulici Na Drahách, Rychnov nad Kněžnou
- projekt výstavby polyfunkčního domu Zborovská, Rychnov nad Kněžnou
- projektová studie na bytový dům v Javornické ulici, Rychnov nad Kněžnou
- projektová studie střešní nástavby bytového domu ve Zborovské ulici, Rychnov nad Kněžnou
- projektová příprava pro realizaci a prodej pozemků pro RD v lokalitě Nová Sibiř – východ

Informace o realizaci podnikatelského záměru výstavby bytového domu

POLYFUNKČNÍ DŮM ZBOROVSKÁ, Rychnov nad Kněžnou



Podnikatelský záměr na výstavbu PFD Zborovská vznikl z iniciativy společníků realitní kanceláře STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s. v roce 2006. Pro samotnou realizaci byla založena nová obchodní společnost INVEST RK s.r.o., která na sebe převzala developerkou roli. Samotná výstavba proběhla od května 2007 do listopadu 2009. Dům byl kolaudován v prosinci 2009, v té době bylo prodáno cca 80% všech jednotek v domě.

Obr. 6. Polyfunkční dům Zborovská (Zatloukal, 2014)

Poslední bytová jednotka byla prodána ve stavu „holobytu“ v květnu 2013. Hlavním dodavatelem stavby byla místní stavební firma D.A.N. spol. s r.o., výhradním prodejcem realitní kancelář STAIKA rychnovská realitní kancelář v.o.s., projektové řešení zpracoval Ing. Arch. Jan Šugl z Brna.

Dům se nachází ve Zborovské ulici v centru Rychnova nad Kněžnou - v prostoru za budovou gymnázia. Polyfunkční dům má pět nadzemních a jedno do země polozapuštěné podlaží, v domě je 29 bytových jednotek (velikosti od 1+kk až po 3+kk), 4 nebytové jednotky a 6 samostatných garáží.

Objekt je zděný s keramickými zmonolitněnými stropy, se zatepleným obvodovým pláštěm, střecha je částečně využita pro terasy k bytům. V suterénu je technické a domovní zázemí, hromadná garáž s 11 stáními a 6 samostatných garáží. Z chodníku je přístup do obchodních prostor v přízemí. Jedná se o moderní stavbu v nadstandardním provedení od základů po střechu, každá jednotky má individuální dispoziční řešení. Vnější cihelné zdivo se zatepleným systémem, mezibytové cihelné akustické zdi, speciální protihluková izolace vodorovných konstrukcí, plastová okna s pětikomorovým profilem, hliníkové předokenní rolety, centrální vysavače, obložkové dřevěné dveře, videotelefon a rozvody pro internet,

TV a síť PC. Parkovací stání v suterénu a za domem, bezbariérové řešení s výtahem.

Kapacity v domě

Hrubá plocha bytů 2.173 m²

Plocha pro komerční využití (obchody) cca 220 m²

Plocha nebytových prostor (kanceláře, služby) 130 m²

Celková plocha zastavěná objektem 684 m²

Celková výměra zpevněných ploch cca 1.120 m²

Celková podlahová plocha v objektu 3.136 m²

Užitná podlahová plocha 2.368 m²

Celkový objemem obestavěný prostor cca 12.100 m³

Celkové náklady na stavbu (bez DPH) cca 55 mil. Kč

Celkové příjmy 75 mil. Kč

Vyhodnocení realizace záměru

Záměr výstavby byl naplánován v době vzrůstajících cen bytů ve městě Rychnov nad Kněžnou. Nabídkové prodejní ceny bytů byly s ohledem na nadstandardní provedení domu i bytů v něm v úrovni od 26 do 28 tis. Kč za m² (bez DPH a bez kuchyňské linky). Cena byla vypočtena pro bytovou jednotku dokončenou ve standardním provedení. Z počátku, tedy v roce 2007 a 2008 byly dosaženy realizační ceny v úrovni cen nabídkových, později v důsledku dopadů finanční krize bylo třeba prodejní ceny poněkud snížit – cca o 5 a 10%. Prakticky v každém případě došlo k realizaci klientských změn a několik jednotek bylo prodáno nedokončených ve stavu „holobytu“. Financování stavby se podařilo z větší části zajistit ze záloh od klientů, v průběhu výstavby prováděcí stavební firma čerpala provozní úvěr ve výši do 10 mil. Kč.

V současné době je celá stavba dokončena až na poslední bytovou jednotku v 5. NP. Správu domu zajišťuje společenství vlastníků.

BERIMEX, s.r.o.

(Ing. J. Zatloukal – 50% podíl ve společnosti)

Základní údaje o podnikatelském subjektu

Název obchodní společnosti: BERIMEX, s.r.o.

Sídlo společnosti:

Palackého 696

516 01 Rychnov nad Kněžnou

Česká republika

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Datum zápisu do OR: 8. 12. 1992

Datum zahájení činnosti: 8. 12. 1992

IČ: 481 51 611

Předmět podnikání: Nakládání s odpady (Vyjma nebezpečných)

Zprostředkování obchodu a služeb

Obchodní činnost – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej v rozsahu par. 34 živnostenského zákona

Statutární orgán – společník: Statut. orgán. - společník-jednatel

Ing. J. Zatloukal

Rychnov nad Kněžnou, Na Trávniku čp. 1238

Statut. orgán.-společník-jednatel

Zdeněk Červinka

Rychnov nad Kněžnou, Lipovka čp. 59

O společnosti:

Hlavní činností společnosti je provozování zařízení k využívání odpadů na povrchu terénu u Rychnova nad Kněžnou.

INVEST RK, s. r. o.

(Ing. J. Zatloukal, 40% podíl ve společnosti)

Základní údaje o podnikatelském subjektu

Název obchodní společnosti: INVEST RK, s.r.o.

Sídlo společnosti:

Kubelíkova 1224/42

130 00 Praha 3 - Žižkov

Česká republika

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Datum zápisu do OR: 17. 12. 2007

Datum zahájení činnosti: 17. 12. 2007

IČ:

Předmět podnikání: Provozování realitní kanceláře a činnosti s tím související.

Investorsko-inženýrská činnost ve výstavbě.

OKEČ: 70000 – Činnost v oblasti nemovitostí – 70310 – Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur

Statutární orgán – společník: Statut. orgán. - společník

Ing. J. Zatloukal

Rychnov nad Kněžnou, Na Trávniku čp. 1238

Statut. orgán.-společník-jednatel

Ing. J. Dušek

Rychnov nad Kněžnou, Zborovská

O společnosti:

Společnost INVEST RK s.r.o. byla založena v prosinci 2007, a to zejména za účelem přípravy a realizace developerského projektu výstavby polyfunkčního domu ve Zborovské ulici v centru města Rychnov nad Kněžnou.

Její společníci tak navázali na dosavadní spolupráci, např. při úspěšné realizaci výstavby pěti řadových domů v ulici Na Drahách v centru města Rychnov nad Kněžnou.

Společnost v současné době již nevyvíjí žádnou činnost.

NELY, s. r. o.

Základní údaje o podnikatelském subjektu

Název obchodní společnosti: NELY, s.r.o.

Sídlo společnosti:

Kryšpínova 527/6

109 00 Praha – Dolní Měcholupy

Česká republika

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Datum zápisu do OR: 14. 2. 2005

Datum zahájení činnosti: 14. 2. 2005

IČ: 274 70 491

Předmět podnikání: Hostinská činnost

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán –: Jednatel, společník

H. Luksch

Doudleby nad Orlicí, Rudé Armády 25

Jednatel, společník

M. Doležal

Trutnov, Jaroslava Ježka 644, PSČ 541 01

Společník

V. Baše

Praha 9, Bílinská 499/13, PSČ 190 00

O společnosti:

Společnost NELY s.r.o. má mnoholetou zkušenost s podnikatelskou činností ve stavebnictví zejména s výstavbou inženýrských sítí pro objekty rodinných domů. Zpočátku se společnost specializovala na výstavbu plynovodu a plynových přípojek a později rozšířila svou činnost i na výstavbu kanalizací a kanalizačních přípojek, vodovodu a vodovodních přípojek. Od roku 2011 zajišťuje kompletní služby v oblasti vyhledání vhodné lokality, zpracování urbanistické studie, zpracování architektonické studie, zpracování projektové dokumentace a realizaci stavebních prací až po konečné předání zainvestovaného území k možné výstavbě rodinných domů.



Obr. 7. Hierarchická struktura společnosti Nely, s.r.o. (Vlastní zpracování)

Odbornost a zkušenost předkladatele**Nejvýznamnější zkušenosti:**

- 2012 - ZTV Rychnov nad Kněžnou - lokalita Sibiř, výstavba kanalizace, vodovodu včetně přípojek a komunikace pro 17 RD

- 2013 - Kvasiny ,výstavba kanalizace,vodovodu včetně přípojek a komunikace pro 6 parcel
- 2013,2014 - Počáply nad Loučnou, výstavba kanalizace,vodovodu,plynu,osvětlení včetně všech přípojek a komunikace pro 28 RD
- 2014 - ZTV Rychnov nad Kněžnou - lokalita Sibiř II, výstavba kanalizace, vodovodu včetně přípojek a komunikace pro 24 RD - pokračování první etapy.

NELY Invest, s. r. o.

Základní údaje o podnikatelském subjektu

Název obchodní společnosti: NELY Invest, s. r. o.

Sídlo společnosti:

Kryšpínova 527/6

109 00 Praha – Dolní Měcholupy

Česká republika

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Datum zápisu do OR: 14. února 2013

Datum zahájení činnosti: 14. Února 2013

IČO: 0138870

Předmět podnikání: Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru
Výroba, obchod a služby neuvedené v příl. 1 až 3 živnost. zákona

Statutární orgán: Jednatel

H. Luksch

Doudleby nad Orlicí, Rudé Armády 25

Jednatel

M. Doležal

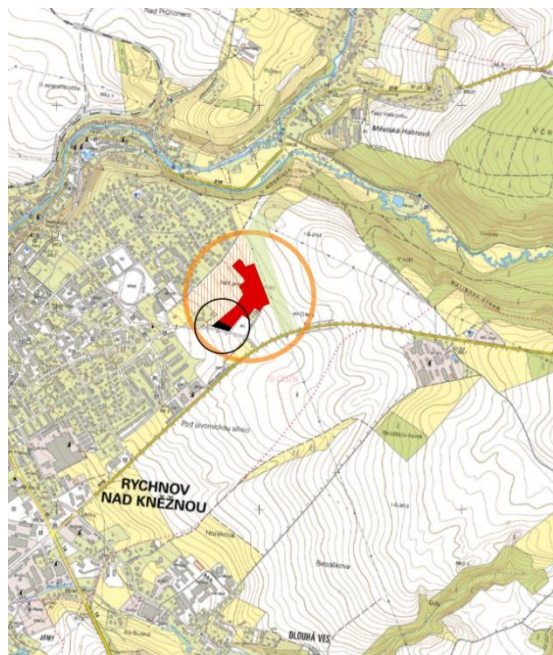
Trutnov, Jaroslava Ježka 644, PSČ 541 01

O společnosti: Společnost NELY Invest s.r.o., byla založena roku 2013 a její 100% vlastník je společnost NELY s.r.o. Společnost se zabývá poskytováním krátkodobých půjček a provozuje webové stránky online-bankomat.cz.

4.2 Popis podnikatelského záměru

Developerský projekt – výstavba 7 řadových domků v lokalitě Nová Sibiř, která se nachází na východním okraji města Rychnov nad Kněžnou a přiléhá k místní části „Sibiř“, jež je sídlištěm rodinných domů založeným již ve 30. letech minulého století. Samotné území, jež řeší studie, se nachází ve východní části lokality „Nová Sibiř“.

Projekt si klade za cíl vybudovat architektonicky a urbanisticky kvalitní alternativu dostupného bydlení.



Obr. 8. Lokalita Východní Sibiř RK
(Linhart, © 2014)

4.2.1 Urbanistické řešení

Objekty řadových domků jsou řešeny jako bariérová stavba pro další části nově zastavované lokality Nová Sibiř – Východ.

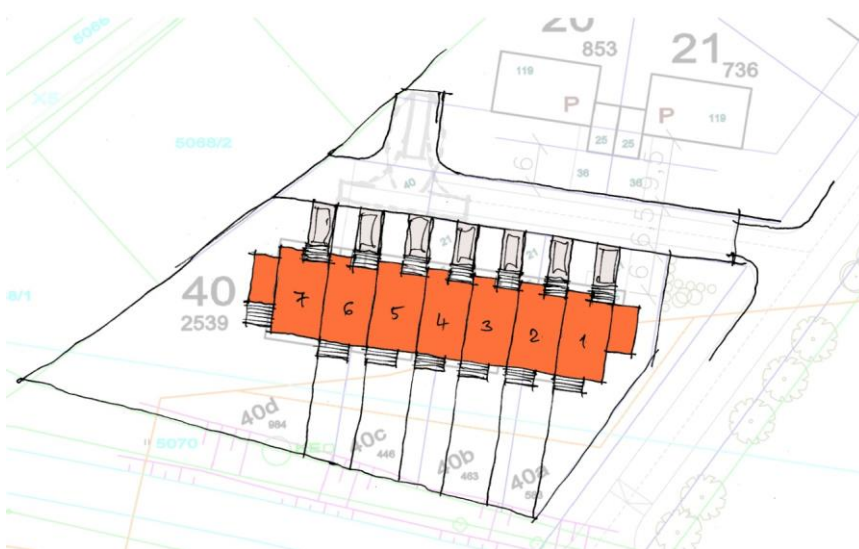


Obr. 9. Urbanistické řešení řadových domů (Linhart, © 2014)

Objekty k jihu vytvářejí jednoduchou řadu členěnou střídou barevností fasád a objemy dělicích přístaveb. Jižní zahrady jsou přístupné i samostatnou pěšinou na okraji pozemků. Ze severu jsou řadové domy přístupné z místní komunikace. Krajní objekty uzavírají lokalitu garážemi. Vnitřní objekty vytvářejí velkorysé prostranství pro odstavná stání. Severní fasáda je oživena barevností a výrazným členěním jednotlivých řadových domů s využitím moderních rohových oken. Řadové domy mají téměř severojižní orientaci. Pozemky, na kterých budou řadové domy stát a oplývat jimi, jsou mírně svažité s jižní expozicí.

4.2.2 Architektonické řešení

Objekty jsou patrové nepodsklepené s rovnou střechou. Základní typ je řešen na modulu o šířce 6,6 m s přístupem od severu. Přístup je přes zaplacený dvorek s předzahrádkou a skladem pro jízdní kola a další potřeby. Střecha skladu přechází v konzolu zajišťující částečné krytí odstaveného automobilu. V přízemí domu se nachází vstupní zádveř, WC se sprchou, komora, schodiště a obývací pokoj s kuchyní. Kuchyň má okno orientované k severnímu vstupu s výhledem na přístupovou část. Kuchyň dále přechází přes jídelnu do obývacího prostoru. V jižní části se nachází obývací pokoj s oknem a balkónovými dveřmi, které navazují na prostornou terasu s možností zastínění výsuvnou markýzou. Dále je pak



Obr. 10. Architektonické řešení (Linhart, © 2014)

4.2.3 Stavební řešení

Předpokládá se klasická zděná stavba s cihelným zdivem (např. Porotherm 44 EKO + Profi) bez zateplení. Stropy prefabrikované. Rovné střechy kryty hydroizolační fólií (např. Izol

volný vstup do zahrady s jižní orientací. Boky teras jsou pro dosažení soukromí členěny přistavěnými objekty skladů zahradního náčiní přecházejících do oddělovacího oplocení a dělicí zeleně (keře).

protan). Zakládání na pasech. Objekty skladů řešeny jako ocelový skelet s opláštěním deskami Cetris. Alternativně se bude posuzovat možnost realizace řadových domů do standardu nízkoenergetické stavby nebo případně i jako pasivního domu.

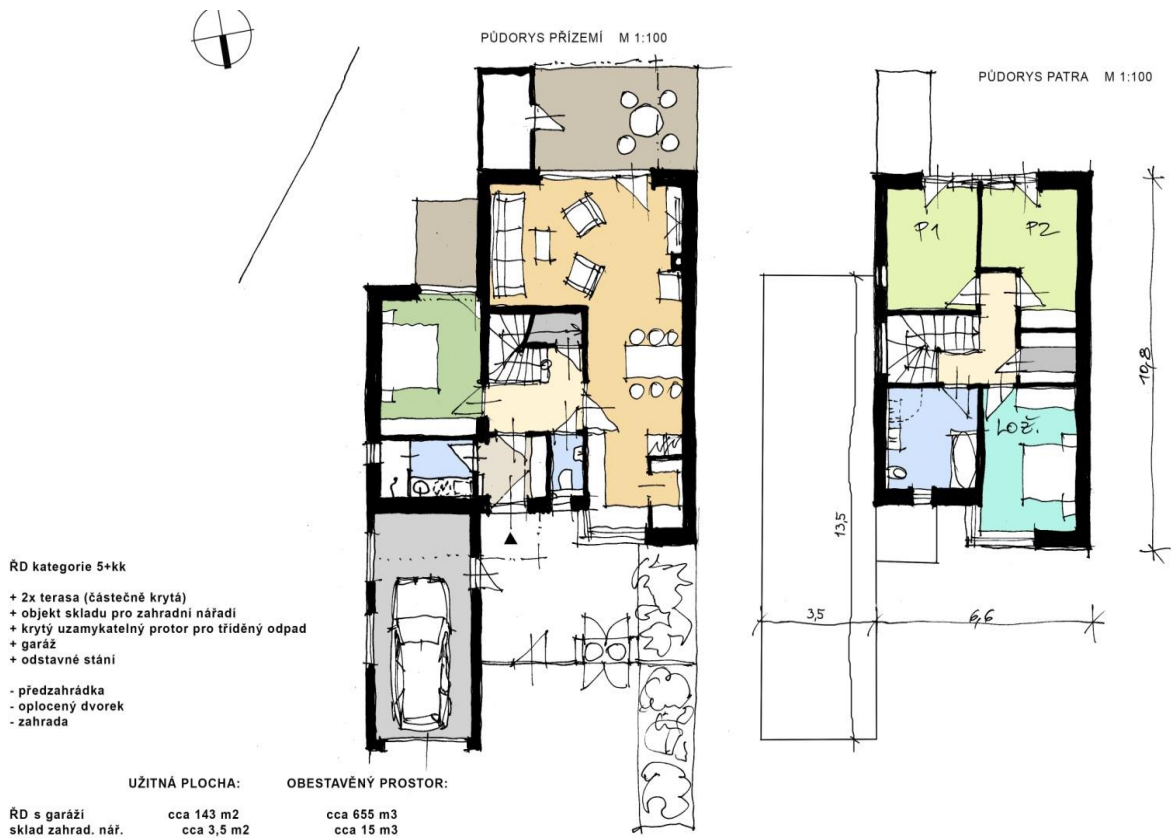
4.2.4 Kapacity

Základem je záměr výstavby, myšlenka 7 řadových domů, z nichž je 5 (č.2 – 6) navrženo v rámci základního řešení (byty o velikosti 4 +kk, plocha obytné podlahové plochy cca 109 m²) a dva domy jsou krajní (č.1 a č. 7) a umožňují nadstandardní řešení co do plochy i co do vybavení 2 řadových domů, které jsou umístěny v nadstandardních krajových sekcích (byty 5 + kk, resp. 6 + kk s garáží a prostornými zahradami).

Tab. 2. Užitná plocha a obestavěný prostor jednotlivých řadových domů (Vlastní zpracování na základě architektonické studie řadových domů Linahart, © 2014)

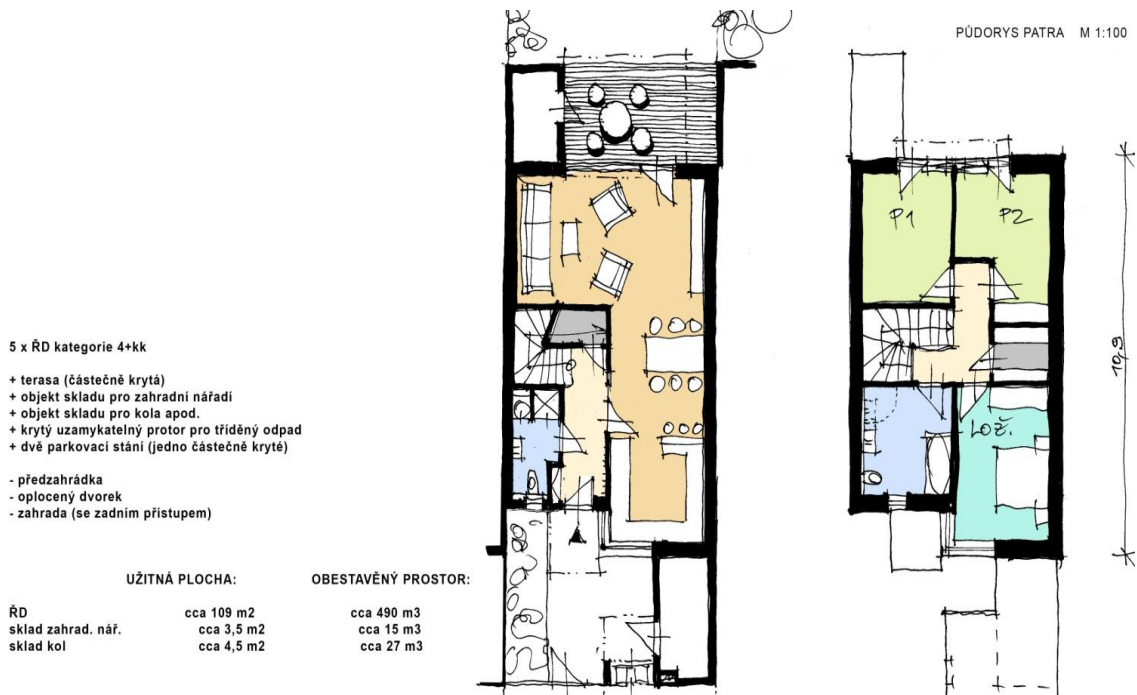
	UŽITNÁ PLOCHA	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
Řadový dům (č. 1)	cca 143 m ²	cca 655 m ³
Skład zahrad. nář.	cca 3,5 m ²	cca 15 m ³
Celkem	cca 146,5 m²	cca 670 m³
Řadový dům (č. 2 – 6)	cca 109 m ²	cca 490 m ³
Skład zahrad. nář.	cca 3,5 m ²	cca 15 m ³
Skład kol	cca 4,5 m ²	cca 27 m ³
Celkem (5 x řadový dům)	cca 585 m²	cca 2 660 m³
Řadový dům (č. 7)	cca 160 m ²	cca 655 m ³
Skład zahrad. nář.	cca 3,5 m ²	cca 15 m ³
Celkem	cca 163,5 m²	cca 716 m³
CELKEM ŘD (č.1 – 7)	cca 895 m²	cca 4 046 m³

Řadový domek č. 1.



Obr. 11. Řadový domek č. 1 (Linhart, © 2014)

Řadový domek č. 2-6



Obr. 12. Řadový domek č. 2-6 (Linhart, © 2014)

Řadový domek č. 7



Obr. 13. Řadový domek č. 7 (Linhart, © 2014)

4.2.5 Harmonogram developerského projektu

Časový plán realizace podnikatelského záměru bude uskutečněn za období srpen 2014 – červen 2015. Harmonogram výstavby včetně nákladů na výstavbu za rok 2014 a 2015 je uveden v příloze I a II.

4.2.6 Přínos projektu

Využití okrajové části nové lokality pro výstavbu nových ŘD. Podpora rozvoje kvalitního bydlení ve městě, příliv nových občanů do města a snížení migrace z města Rychnov nad Kněžnou.

4.2.7 Popis lokality „Nová Sibiř“

Jak již bylo uvedeno výše lokalita „Nová Sibiř“ se nachází ve východní části v Rychnově nad Kněžnou a nutno podotknout na strategickém místě pro bydlení. Velká většina občanské vybavenosti, kterou město disponuje a kterou potenciální zájemci o bydlení ke svému pohodlnému životu potřebují (zejména krytý plavecký bazén, potřebná sportoviště, krytý kluziště, obchody, restaurace, školní a předškolní zařízení atd.), je ve velmi blízké

vzdálenosti a současně plní i funkci pohodlného, klidného a krásného bydlení v okrajové lokalitě města (v blízkosti je rekreační les Včelný).

4.2.8 Podpora projektu městem Rychnov nad Kněžnou

Podpora projektu přichází již nyní od města Rychnov nad Kněžnou, a to prodloužením nově budované kmenové kanalizační stoky, na kterou bude tato lokalita napojena, která vyšla vstříc lokalitě i projektu v rámci vybudování kanalizace pro tuto lokalitu v hodnotě cca 20 mil. Kč.

Další pomoc a podporu lze očekávat i při propagaci bydlení v této lokalitě a menší částí pomohla i marketingem přes mediální kanály.

4.3 Rychnov nad Kněžnou – vhodné místo pro bydlení

Rychnov nad Kněžnou je bývalé okresní město v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město leží v Orlické tabuli na řece Kněžná. Město má přes 11 tisíc obyvatel a rozlohu 3 495 ha. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. K dispozici je zde úplná občanská vybavenost (nákupy, školství, zdravotní péče) s dostatkem příležitostí pro kulturní a sportovní vyžití. Ve městě a blízkém okolí je poměrně dostatek pracovních příležitostí.

4.3.1 Rychnov nad Kněžnou z pozice atraktivnosti k bydlení a podnikatelského prostředí

Rychnov nad Kněžnou se nachází v Královéhradeckém kraji, který se umístil jako 3 nejlepší místo pro život dle statistiky z roku 2013.

Dále se Rychnov nad Kněžnou umístil na 93 příčce z 205 měst České Republiky v kategorii nejlepší místo pro business za rok 2013

4.3.2 Dopravní dostupnost

Velice dobrá dopravní autobusová či vlaková dostupnost kamkoliv po ČR. (Např. Rychnov nad Kněžnou – Praha 10 x denně v pracovních dnech.). Lokalita je dopravně vybavena městskými MHD, v plánu je také zastávka v blízkosti výstavby projektu.

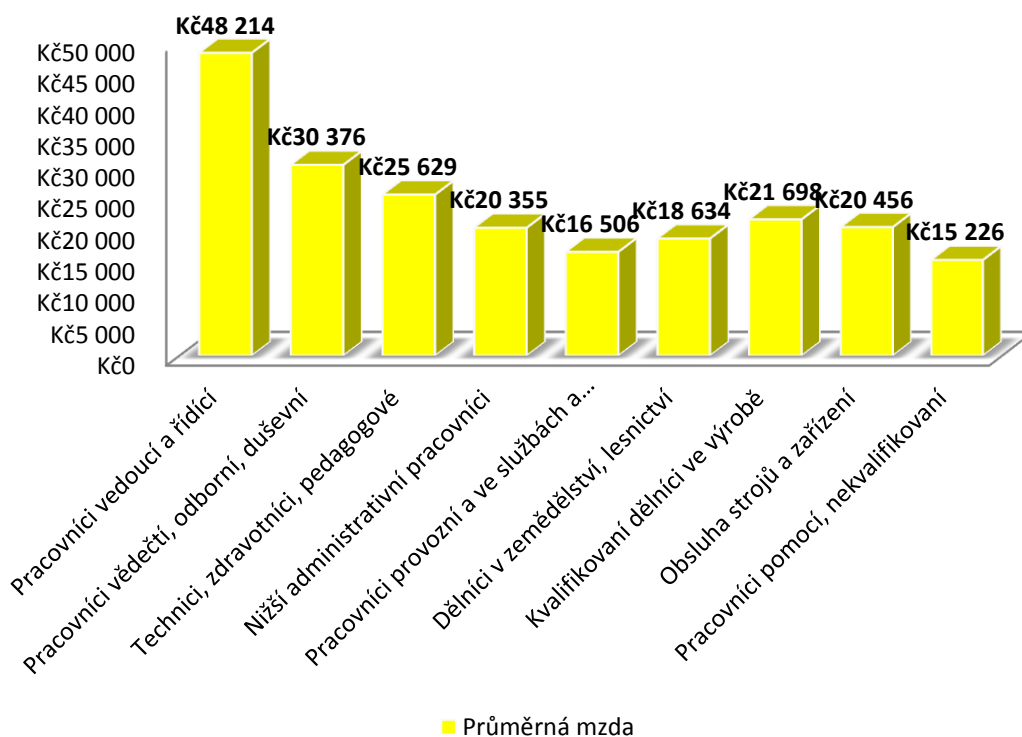
4.3.3 Nezaměstnanost

Co se týká nezaměstnanosti v okrese Rychnov nad Kněžnou, je oproti celostátnímu průměru přívětivá. Statistiky uvedené z webu www.czso.cz z období květen 2012 – květen 2013 v okrese Rychnov nad Kněžnou uvádějí průměr 5,39 % oproti celostátnímu průměru 8,25%. Okres Rychnov nad Kněžnou se umístil na 14. příčce s nejnižší nezaměstnaností ze 77 okresů v České republice. (Krajská správa ČSÚ v Hradci Králové, © 2014)

Za tímto dobrým výsledkem je nutno přiznat vysoký podíl průmyslu v okrese, kde se vyskytuje nemálo pracovních příležitostí. Mezi přední zaměstnavatele můžeme začlenit Škoda Auto, a.s. v Kvasinách, která se zabývá výrobou automobilů, kde pracuje cca 4 500 lidí. Dalším významnými zaměstnavateli jsou Assa Abloy, s.r.o. v Rychnově nad Kněžnou, ESAB Vamberk, s.r.o., ISOVER, s.r.o. v Častolovicích, Ferodo v Kostelci nad Orlicí, apod.

4.3.4 Mzdové ohodnocení

Mzdové ohodnocení v okrese Rychnov nad Kněžnou dle platových tříd je demonstrováno v tabulce, která je uvedena níže, údaje jsou platné k roku 2012.



Graf 414. Průměrné mzdy v okrese Rychnov nad Kněžnou
(Průměrné mzdy v okrese Rychnov nad Kněžnou, © 2008 – 2014)

4.3.5 Vzdělání a volnočasové aktivity

Město Rychnov nad Kněžnou je městem s veškerou vybaveností, disponuje dostatečným množstvím škol, jak základních tak i vyššího vzdělání (Gymnázium Františka Martina Pelcla, Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, apod.). Dále se zde nachází nespočetné množství volnočasových aktivit v rámci Domů dětí a mládeže, kterých se zúčastňují a navštěvují její děti často i s rodiči z Rychnova nad Kněžnou i blízkého okolí. Další možnosti jak efektivně trávit volný čas je v rámci Plaveckého bazénu v Rychnově nad Kněžnou a zimního stadionu, tato často vyhledávaná místa se nacházejí v nepatrně blízké docházkové vzdálenosti od lokality „Nová Sibiř“.

4.4 Konkurenční prostředí

Jakožto i ve spoustě dalších lokalit existuje i v oblasti města jistá konkurence. Za konkurenční oblast může být považována částečně nabídka stavebních parcel pro RD v oblasti „Láň“, která se nachází v západní, opačné části města Rychnov nad Kněžnou. I přesto, že pozemky v této lokalitě disponují stejnou prodejní cenou za m² jako v oblasti „Nová Sibiř“. Tato poloha však nedisponuje tak rozličnou občanskou vybaveností, moc velkým strategickým rázem a dostupností jako „Nová Sibiř“, o čemž svědčí i nižší poptávka a prodejnosti stavebních parcel. Jinde ve městě jsou k dispozici jen ojedinělé parcely s možností výstavby rodinných domů. Na periferiích města (Litohrady, Dlouhá Ves, Habrová) je několik dalších volných stavebních parcel, ale ty nejsou svoji vybaveností ani dostupností pro lokalitu „Nová Sibiř“ konkurencí.

Částečnou konkurenci je možné spatřovat v prodeji stavebních parcel v sousední lokalitě „Nová Sibiř – západ“, zde je však složení vlastníků velice různorodé a není zde vůbec vyjasněna možnost výstavby infrastruktury (neexistuje podrobná zastavovací studie a společný investor). V nedávné době zde několik předprodejů proběhlo, ale po zveřejnění nabídky parcel v lokalitě „východ“ lze očekávat opadnutí zájmu o parcely s problematickým přístupem a připojením na inženýrské sítě.

4.5 Zajištění odbytu

Plná nabídka prodeje „řadovky“ nastane v letních měsících 2014 po vydání územního rozhodnutí na výstavbu technické infrastruktury v lokalitě „Nová Sibiř – východ, kterou souběžně rovněž zajišťuje (jde o jiný podnikatelský záměr). Současně bude upřesněno sta-

vebně – technické řešení záměru a jeho možnosti realizace jako nízkoenergetické nebo pasivní domy (možnost čerpání státní dotace z programu „Zelená úsporám“).

Po získání rezervací na dva až tři domy bude započato s hrubou stavbou. To jistě přivede další zájemce, kteří do projektu vloží své prostředky. Ty bude možno využít na financování výstavby, vylepšit si tak cash flow a snížit tak úvěrové potřeby a náročnost na bankovní a úvěrové náklady.

Distribuční strategie projektu bude realizována přes místní realitní kancelář „STAIKA rychnovská realitní kancelář v.o.s.“, jejíž jednatele jsou jedni z realizátorů tohoto projektu. Dále formou billboardů v okolí města Rychnov nad Kněžnou, poté formou prospektů a letáků k volnému odběru u největších zaměstnavatelů v okrese Rychnov nad Kněžnou (např. Škoda Auto Kvasiny, ESAB Vamberk, FAB Rychnov nad Kněžnou apod.)

Distribuční strategie lokality, jak již bylo zmíněno výše, již pobíhá i v rámci města přes mediální toky.

4.6 Propočet výnosů a nákladů

Předpokl. náklady a příjmy projektu jsou podrobně popsány v tabulkách uvedených níže.

4.6.1 Plánované náklady projektu

Tab. 3. Vyčíslení nákladů projektu a jejich struktura (ceny včetně DPH)(Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Položka:	tis. Kč	tis. Kč
Pořízení nemovitosti (pozemek a právo stavby)		3 348
· pořízení pozemku	1 920	
· studie zástavby, prvotní analýza záměru, posouzení možností	250	
· zainvestování území	1 178	
Stavební náklady:		18 967
· příprava území	134	
· náklady výstavby	16 589	
· inženýrské sítě vč. přípojovacích poplatků	500	
· zpevněné plochy	254	
· oplocení, venkovní úpravy a zeleně	640	
· ostatní náklady a jiné	200	
· rezerva stavby	650	
Projektové a doplňkové náklady		1 240

· projektová dokumentace pro územní rozhodnutí	190	
· projektová dokumentace pro stavební povolení	270	
· prováděcí dokumentace stavby	290	
· inženýring	390	
· stavební a autorský dozor	50	
· kolaudace a jiné	50	
Realitní a marketingové náklady		1 070
· sestavení záměru, výběr variant, poradenská činnost	150	
· průzkumy a marketingové náklady	100	
· odměna realitní kanceláři	820	
Finanční náklady		1 000
· finanční a bankovní poradenství	100	
· bankovní poplatky a dohled banky	150	
· úroky z bankovních a dodavatelských úvěrů	750	
Ostatní náklady		180
· právní poradenství	50	
· ostatní náklady (správní poplatky, pojištění, expertízy)	100	
· založení účelové s.r.o.	30	
Provozní náklady (náklady na provoz nemovitosti po kolaudaci)		130
· správa nemovitostí	30	
· běžné opravy a údržba	50	
· nevyúčtovatelné služby a jiné	50	
Součet nákladů vč. DPH	<i>x</i>	25 935
Vlastní náklady bez DPH		8 018

4.6.2 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje budou čerpány zejména pro přípravu projektu a v jeho úvodní části. Významná část vlastních zdrojů předabuje koupě stavebních pozemků a práva připojit se na technickou infrastrukturu v území. Dalším významným podílem vlastních zdrojů představují činnosti, kterou mohou zabezpečit vlastními silami subjekty na projektu zainteresované (odborná poradenská činnosti ve fázi přípravy i realizace, investorsko-inženýrská činnost, činnost ve fázi prodej a marketingu atd.)

Vlastní zdroje s.r.o. jednotlivě

- 1) Koupě pozemků pro výstavbu řadových domů od vlastníka pozemku
- 2) Studie zástavby, prvotní analýza záměru, posouzení možností

- 3) Cena práva napojení na technickou a dopravní infrastrukturu v území
- 4) Vypracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí
- 5) Vypracování projektové dokumentace pro stavební povolení
- 6) Zajištění prováděcí dokumentace stavby
- 7) Zajištění investorsko-inženýrské činnosti při výstavbě
- 8) Sestavení obchodního modelu, výběr variant, poradenská činnost
- 9) Náklady na prodej, marketing apod.
- 10) Právní služby

Výpočet Equity

$$EQUITA = \frac{\text{podíl vlastních zdrojů}}{\text{celkovými nákladům}} = \frac{8\,018}{25\,935} = 31\% \quad (4.1)$$

Celková výše vlastních zdrojů projektu bude 31 % projektových nákladů.

4.6.3 Plánované příjmy z projektu

Tab. 4. Nabídkové ceny jednotlivých řadových domů (příjmy, náklady, DPH)

(Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Objekt/ Kategorie bytu	Stupeň dokončení	Cena stavby v tis. Kč (s DPH)	DPH stavby v tis. Kč	Celková cena v tis. Kč vč. DPH	Měrná cena v tis. Kč vč. DPH za m ² užité plochy	Měrná cena v tis. Kč vč. DPH za m ³ obest. prostoru	Měrná cena v tis. Kč bez DPH za m ² užité plochy	Měrná cena v tis. Kč bez DPH za m ³ obest. prostoru
Řadovka 1 (první kraj- ni)/5+kk s garáží	Dokončená stavba ve standardu	3 773,9	566,1	5 090,0	29,7	6,5	25,8	5,6
	Stavba k dokončení	3 110,0	466,5	4 326,5	24,5	5,3	21,3	4,6
	Hrubá stavba	2 446,1	366,9	3 563,0	19,3	4,2	16,8	3,7
Řadovka 2/ 4+kk s park. stáním		3 208,7	481,3	4 250,0	31,5	6,9	27,4	6,0
	Stavba k dokončení	2 654,3	398,2	3 612,5	26,1	5,7	22,7	5,0
	Hrubá stavba	2 100,0	315,0	2 975,0	20,6	4,5	17,9	3,9
Řadovka 3/ 4+kk s park. stáním		3 221,7	483,3	4 250,0	31,7	7,0	27,5	6,1
	Stavba k dokončení	2 667,4	400,1	3 612,5	26,2	5,8	22,8	5,0
	Hrubá stavba	2 113,0	317,0	2 975,0	20,8	4,6	18,1	4,0
Řadovka 4/ 4+kk s park. stáním		3 234,8	485,2	4 250,0	31,8	7,0	27,6	6,1
	Stavba k dokončení	2 680,4	402,1	3 612,5	26,3	5,8	22,9	5,0
	Hrubá stavba	2 126,1	318,9	2 975,0	20,9	4,6	18,2	4,0
Řadovka 5/ 4+kk s park.		3 243,5	486,5	4 250,0	31,9	7,0	27,7	6,1
	Stavba k dokončení	2 689,1	403,4	3 612,5	26,4	5,8	23,0	5,1

<i>Stáním</i>								
	<i>Hrubá stavba</i>	2 134,8	320,2	2 975,0	21,0	4,6	18,2	4,0
<i>Řadovka 6/ 4+kk s park. stáním</i>		3 200,0	480,0	4 250,0	31,5	6,9	27,4	6,0
	<i>Stavba k dokončení</i>	2 645,7	396,8	3 612,5	26,0	5,7	22,6	5,0
	<i>Hrubá stavba</i>	2 091,3	313,7	2 975,0	20,6	4,5	17,9	3,9
<i>Řadovka 7(cposlední krajní)/6+kk s garáží</i>		4 347,8	652,2	5 950,0	30,7	7,0	26,7	6,1
	<i>Stavba k dokončení</i>	3 571,7	535,8	5 057,5	25,2	5,7	21,9	5,0
	<i>Hrubá stavba</i>	2 795,7	419,3	4 165,0	19,7	4,5	17,2	3,9
<i>Součet:</i>		24 230,4	3 634,6	32 290,0	x	x	x	x
		20 018,7	3 002,8	27 446,5	x	x	x	x
		15 807,0	2 371,0	22 603,0	x	x	x	x

4.6.4 Zisk z projektu

$$Zisk = 32\,290\,000 - 25\,935\,000 = 6\,355\,000 \text{ Kč} \quad (4.2)$$

Celkový zisk projektu je ve výši 6 355 000 Kč.

4.6.5 Objekt úvěru

Objekt úvěru je částečné financování výstavby 7 řadových rodinných domů „7řadovka Nová Sibiř – východ“ v Rychnově nad Kněžnou.

4.6.6 Navrhované zajištění

Jako zástavu investor navrhuje obchodní podíl a stavební parcely, na kterých bude realizována výstavba „7řadovky“. Přizpůsobení se bankovním podmínkám, které vyžaduje v oblasti zajištění.

4.6.7 Navrhované splácení

Navrhované splácení bude realizováno v rámci vlastních zdrojů a prodejů rodinných domů. Níže je uvedeno splácení formou záloh z projede řadových domů, které je namodelováno dle investorových představ, případné změny ve formě splácení bude klient akceptovat.

Tab. 5. Zálohy za rodinné domy od klientů (Vlastní zpracování)

<i>1. splátka</i>	10%	<i>po rezervaci</i>
<i>2. splátka</i>	20%	<i>po zahájení stavby</i>
<i>3. splátka</i>	50%	<i>po dokončení hrubé stavby</i>
<i>4. splátka</i>	15%	<i>po dokončení stavby</i>
<i>5. splátka</i>	5%	<i>po předání díla</i>

Tab. 6. Harmonogram plánovaných splátek od finálních investorů
(Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Průběh rezervací	Rezervace	Celková cena	10%	20%	50%	15%	5%
			1. splátka	2. splátka	3. splátka	4. splátka	5. splátka
řRD č. 1	7/14	5 090,00	509,00	1 018,00	2 545,00	763,50	254,50
			9/14	11/14	3/15	9/15	10/15
řRD č. 2	7/14	4 250,00	425,00	850,00	2 125,00	637,50	212,50
			9/14	11/14	3/15	9/15	10/15
řRD č. 3	8/14	4 250,00	425,00	850,00	2 125,00	637,50	212,50
			10/14	1/15	3/15	9/15	10/15
řRD č. 4	11/14	4 250,00	425,00	850,00	2 125,00	637,50	212,50
			11/14	1/15	3/15	9/15	10/15
řRD č. 5	4/15	4 250,00	425,00	850,00	2 125,00	637,50	212,50
			6/15	8/15	10/15	10/15	10/15
řRD č. 6	5/15	4 250,00	425,00	850,00	2 125,00	637,50	212,50
			7/15	9/15	10/15	10/15	10/15
řRD č. 7	6/15	5 950,00	595,00	1 190,00	2 975,00	892,50	297,50
			8/15	10/15	10/15	10/15	10/15
Součet	x	32 290,00	3 229,00	6 458,00	16 145,00	4 843,50	1 614,50

4.6.8 Cash Flow developerského záměru

Plánované cash flow developerského projektu je uvedeno v příloze č. 3 a 4, jak pro rok 2014, tak pro rok 2015.

4.6.9 Rentabilita investice

$$ROI = \frac{6\,355\,000}{25\,935\,000} = 24,504\% \quad (4.3)$$

4.6.10 Doba návratnosti investice

$$\begin{aligned} \text{Předpokládaná doba návratnosti investice} &= \frac{25\,935\,000}{15\,122\,000} \times 360 \\ &= 617 \text{ dní} \end{aligned} \quad (4.4)$$

Doba návratnosti byla spočítána pouze orientačně, vzhledem k příjmům z plánovaných prodejů řadových domů nelze jednoznačně určit předpokládanou návratnost investice.

4.6.11 Čistá současná investice hodnota

$$\check{SHP} = \sum \frac{15\,122\,000 - 16\,865\,780}{(1+0,039)^0} + \frac{17\,168\,000 - 9\,069,22}{(1+0,039)^1} = 6\,051\,000 \text{ Kč} \quad (4.5)$$

Čistá současná hodnota byla vypočítána s ohledem na předpokládané průměrné náklady na cizí kapitál a z údajů CF za rok 2014 a 2015, které jsou k nalezení v příloze č. 3 a 4.

4.6.12 Specifikace požadovaného financování

Úvěrový rámec předpokládáme ve výši kolem 70% nákladů projektu, tedy cca 18 mil. Kč. Tyto zdroje budou čerpány s ohledem na předprodej domů a s ohledem na postup stavby.

V první fázi realizace by bylo založeno všech 7 domů, položeny přípojky a vyzděny hrubé stavby vč. zastřešení.

Druhá fáze realizace bude postupovat s ohledem na předprodej domů s cílem maximálně čerpat prostředky vložené jednotlivými kupujícími a to až do fáze dokončení objektu, jeho kolaudace a předání uživateli. V tu dobu neprodané objektu budou dokončeny jen do fáze „holobytu“ tak, aby nenarušovaly okolí. Jejich dokončení bude realizováno na základě požadavku klienta.

Sjednaný úvěr rámec bude čerpán jen s podmínkou dosažení předprodeje respektive rezervace na cca 30 % objemu stavebních prací (tedy cca dva domy). První úvěrový budget předpokládáme ve výši cca 5 mil. Kč. Tato částka společně s prostředky kupujících by měla zajistit dokončení zarezervovaných domů a dokončení hrubé stavby všech domů. Další úvěrový budget bude stanoven s ohledem na další rezervace a uhrazení zálohy od kupujících. S ohledem na to, že stavba 7řadovky bude již realizována a zájemci o koupi se s ní budou moci reálně seznámit, předpokládáme, že prodej bude významně rychlejší a snazší. Průběh čerpání zdrojů (cash-flow) je zpracován v tabulce na konci podnikatelského záměru.

4.7 SWOT Analýza projektu

Silné stránky

- velice přívětivá a klidná lokalita
- vysoká úroveň občanské vybavenosti
- kvalitní a exkluzivní architektonické řešení
- realizace v nízkoenergetickém (nebo i pasivním) standardu
- není znám konkurenční projekt v lokalitě
- nezbytné zkušenosti realizátorů projektu



Obr. 154. SWOT Analýza
(Vlastní zpracování)

Slabé stránky

- vysoká nabídková cena za rodinný dům (respektive krajních řadových domů)
- nepříliš preferovaná lokalita v rámci bankovního financování
- nízký podíl equity
- stagnace ekonomiky
- migrace obyvatelstva do blízkých vesnic (vysoká cena pozemků a nemovitostí)

Příležitosti

- dosažení úspor nákladů při bydlení
- využití zájmu klientů o komfortní bydlení v Rychnově nad Kněžnou
- využití dobrých platových poměrů pracovníků ve firmách v regionu (zejména Škoda Auto, Kvasiny a rozšíření její výroby o více než 1500 volných míst)
- moderní a pěkné bydlení
- nedostatek novostaveb v okrese určených k prodeji
- pokles stavebnictví – výstavba často za cenu nákladů
- nový občanský zákoník daň převodu nemovitostí může platit i kupující

Hrozby

- Nevydání souladu s umístěním stavby
- Nesouhlas se stavbou či obstrukce od sousedů či jiných subjektů
- Nesplnění velice přísných bankovních podmínek poskytnutí developerského úvěru

5 NAVRH VHODNÉHO ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Poslední oddíl praktické diplomové práce je zaměřen na výběr vhodného způsobu bankovního financování developerského projektu, na něž byl výše vytvořen podnikatelský záměr. Kde jsou zhodnoceny individuální varianty financování dle parametrů jednotlivých bankovních institucí, které byly implementovány na vybraný developerský projekt. Cílem této části je vybrat optimální výběr financování a zhodnotit přínos vybraného návrhu.

5.1 Implementace jednotlivých indikativních nabídek na projekt

Česká spořitelna

V rámci kritérií financování, které jsou uvedeny níže v tabulce, jsou některá pole uvedena červeně, což znamená, že na 100 % nesedí na parametry vybraného developerského projektu. Což je zřejmé hned na prvním řádku, tedy maximální výši poskytnutého úvěru je 65% projektových nákladů, přičemž investor potřebuje k realizaci developerského projektu zapůjčit minimálně 69% projektových nákladů. Ruku v ruce s požadovanou výší úvěru jde i ze strany banky equita, která je požadována ve výši 35% projektových nákladů, ovšem vlastní zdroje projektu činí pouze 31%, což je horní hranice, kterou nechce investor překročit. Další možný problém by mohl být s faktem, že 6 měsíců po kolaudaci by mělo být splaceno 50% střednědobého investičního úvěru, může se stát, že nebude o projekt řadových domů až tak velkým zájem, jak je předpokládáno. Ostatní parametry se ve své podstatě s projektem nevylučují.

*Tab. 7. Parametry financování developerského projektu v České spořitelně
(Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem ČS)*

Česká spořitelna	Požadavky financování ČS	Implementace na projekt
<i>Výše úvěru max.</i>	65% projektových nákladů (15 až 200 mil. Kč)	16 857 750 Kč (investor požaduje min. 17 895 150 Kč)
<i>Splatnost úvěru (od čerpání)</i>	12 měsíců	2 měsíce
<i>Čerpání úvěru</i>	24 měsíců	12 měsíců

<i>Vlastní zdroje min.</i>	35% projekt. Nákladů	9 077 250 Kč (max. 8 039 850 Kč)
<i>Úroková sazba</i>	marže + 1M PRIBOR = 3,23 + 0,27 = 3,5 % p.a.	cca 401 790 Kč
<i>Popl. za zpracov. úvěru</i>	1 %	168 578 Kč
<i>Závazková provize</i>	0,3% p.a.	20 520 Kč
<i>Předprodej</i>	35 % celkové plochy ŘD	3 ŘD z celkových 7
<i>Zálohy od kupujících</i>	10 % z prodejní ceny	3 229 000 Kč

Komerční banka

Financování v rámci Komerční banky oplývá vcelku přívětivými parametry, jak je možné vidět v tabulce č.9. Banka poskytuje financování do 70 % LTC a požaduje equitu ve výši 30 %, což je dle představ investorů. Čerpat úvěr je možné 24 měsíců a 12 měsíců od čerpání se musí úvěr splatit, což by mělo být dle harmonogramu také reálné. Úroková sazba je také velice příznivá, dokonce nejnižší ze všech indikativních nabídek, ovšem u některých bankovních institucí není tak vysoký poplatek za zpracování úvěru. A co se týká předprodejů, je vyžadován min. 30% celkové plochy ŘD, což patří k vyšším parametrům než v několika jiných bankách, ovšem u projektu takového rozsahu je rozdíl nepatrný. Zálohy jsou vyžadovány ve standardní výši 10 %.

*Tab. 8. Parametry financování developerského projektu v Komerční bance
(Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem KB)*

<i>Komerční banka</i>	<i>Požadavky financování KB</i>	<i>Implementace na projekt</i>
<i>Výše úvěru max.</i>	70% projektových nákladů	18 154 500 Kč
<i>Splatnost úvěru (od čerpání)</i>	12 měsíců	2 měsíce
<i>Čerpání úvěru</i>	24 měsíců	12 měsíců
<i>Vlastní zdroje min.</i>	30% projektových nákladů	7 780 500 Kč

Úroková sazba (variabilní)	marže + 1M PRIBOR = $2,92 + 0,27 = 3,19$ % p.a.	cca 366 200 Kč
Popl. za zpracov. úvěru	1 %	181 545 Kč
Závazková provize	0,3 % p. a.	20 520 Kč
Předprodej	30 % celkové plochy ŘD	2-3 ŘD z celkových 7
Záloha od kupujících	10 % z prodejní ceny	3 229 000 Kč

UniCredit bank Czech Republic and Slovakia

Financování v bance UCB není možné, neboť banka financuje developerské projekty od hranice 25 mil. Kč, což jsou skoro celkové projektové náklady developerského projektu, ovšem úvěr může být poskytnut do výše 70 % LTC, což nevyhovuje. Splatnost úvěru je 5 let, což by bylo skvělé. Equita projektu je určena hranicí 30 %, tento faktor financování by také vyhovoval a požadovaný předprodej by činil min. 25 % celkové plochy. V neposlední řadě byl také developerský projekt zamítnut bankou, neboť lokalita Rychnov nad Kněžnou nepatří mezi preferované, takže financování není možné.

*Tab. 9. Parametry financování developerského projektu v UniCredit Bank
(Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem UCB)*

UniCredit Bank	Požadavky financování UCB	Implementace na projekt
Výše úvěru max.	70% projektových nákladů (25 až 250 mil. Kč)	18 154 500 Kč < 25 mil. Kč
Splatnost úvěru (od čerpání)	36 měsíců	2 měsíce
Čerpání úvěru	24 měsíců	12 měsíců
Vlastní zdroje min.	30 % projektových nákladů	7 780 500 Kč
Úroková sazba	marže + 3M PRIBOR = $3,02 + 0,37 = 3,39$ % p.a.	cca 389 159 Kč

<i>Popl. za zprac. úvěru</i>	1 %	181 545 Kč
<i>Závazková provize</i>	0,3 % p.a.	20 520 Kč
<i>Předprodej</i>	25 % řadových domů	2 ŘD z celkových 7
<i>Záloha od kupujících</i>	10 %	3 229 000 Kč

Raiffeisen

Prvním parametrem financování v RB je, že výše střednědobého investičního úvěru nesmí přesáhnout 60 % LTC, což už jak bylo uvedeno u České spořitelny je velice málo, neboť investor požaduje minimální výši úvěru 69%, opět je tato výše zaznačena v červených číslech. Splatnost úvěru včetně čerpání je 4 roky, což je pozitivní parametr pro projekt. Požadavek na vlastní zdroje ve výši 30% je v pořádku. Příznivým parametrem financování je také poplatek za zpracování úvěru, který je 0,75 % z objemu úvěru, což patří mezi nejnižší ze všech ostatních bankovních institucí, ovšem vynahrazuje si to 0,7 % závazkové provize, za nedočerpání úvěru, která je naopak k nejvyšší na trhu. Požadované zálohy a předprodeje by v případě rozhodování investora bylo vhodné využít variantu č.1, tedy kombinaci 25 % předprodeje a 20% zálohy za bytovou jednotku, což je lepší varianta vůči investorovi neboť potřebuje pouze 2 předprodané řadové domy místo 3. A v neposlední řadě také je vcelku dost direktivní aval veškerého majetku realizátorů projektu, který ovšem může být vykompenzován vyšším procentem equity, pro jejíž zvýšení ale není již u investorů prostor.

*Tab. 10. Parametry financování developerského projektu v Raiffeisen bank
(Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem RB)*

<i>Raiffeisenbank</i>	<i>Požadavky financování RB</i>	<i>Implementace na projekt</i>
<i>Výše úvěru max.</i>	60% projektových nákladů (potřeba je min. 69%)	15 561 000 Kč (17 895 150 Kč)
<i>Splatnost úvěru (od čerpání)</i>	24 měsíců	2 měsíce

Čerpání úvěru	24 měsíců	12 měsíců
Vlastní zdroje min.	30% projektových nákladů	7 780 500 Kč
Úroková sazba (variabilní)	marže + 1M PRIBOR = 2,99 + 0,27 = 3,26 % p.a.	cca 374 236 Kč
Popl. za zpracov. úvěru	0,75 %	136 238 Kč
Závazková provize	0,7 % p.a.	47 880 Kč
Předprodej	a) 25 % plochy ŘD b) 30% plochy ŘD	2 ŘD z celkových 7 3 ŘD z celkových 7
Záloha od kupujících	a) 20 % z prodejní ceny b) 15 % z prodejní ceny	6 458 000 Kč 4 843 500 Kč

ČSOB

ČSOB banka je ochotna poskytnout úvěr ve výši 70% projektových nákladů, což je dle požadavků developera v pořádku. Splatnost včetně čerpání je kratší než u jiných bankovních institucí, co se týká úrokové sazby, její výše je vcelku přijatelná. Poplatek za zpracování úvěrové smlouvy a závazková provize je nejnižší na bankovním trhu. Minimální množství vlastních zdrojů a předprodejů je 30 %. Veškeré parametry by byly pro projekt přijatelné, ovšem až na požadavek zástavy vlastních zdrojů na projektovém účtu do konce výstavby. Toto kritérium financování je pro projekt nepřijatelné, neboť vlastní zdroje budou využity na projekt, koupi pozemku, přípravu území, dokumentaci k územnímu řízení, inženýrské sítě, marketing apod.

Tab. 11. Parametry financování developerského projektu v ČSOB

(Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem ČSOB)

ČSOB	Požadavky financování ČSOB	Implementace na projekt
Výše úvěru max.	70 % projektových nákladů	18 154 500 Kč
Splatnost úvěru	12 měsíců	2 měsíce

<i>(od čerpání)</i>		
<i>Čerpání úvěru</i>	16 měsíců	12 měsíců
<i>Vlastní zdroje min.</i>	30% projektových nákladů	7 780 500 Kč
<i>Úroková sazba (variabilní)</i>	marže + 1M PRIBOR = 3,22% + 0,27 = 3,49 % p.a.	cca 400 638 Kč
<i>Popl. za zpracov. úvěru</i>	0,7 %	127 082 Kč
<i>Závazková provize</i>	0,25 % p.a.	17 100 Kč
<i>Předprodej</i>	30% celkové plochy ŘD	3 ŘD z celkových 7
<i>Záloha od kupujících</i>	Individuální	X

Sberbank CZ

Tato bankovní instituce v současné době postupně utlumuje rozsah účelů developerského financování, kdy preferuje spíše výstavby komerčních staveb před rezidenčními výstavbami, které nyní nefinancuje vůbec.

LBBW bank CZ

Po odeslání podnikatelského záměru banka zaslala vyjádření, že lokalita developerského projektu není preferována, že financování v LBBW nelze realizovat.

Fio banka

I do této bankovní instituce byl zaslán požadavek o parametry úvěrového financování a také o vyhodnocení podnikatelského záměru, ovšem další doplňující informace nebyly bankovní institucí poskytnuty. Avšak i to málo co banka poskytla, stačilo k tomu, že už další informace nebyly k následující konzultaci zapotřebí, což níže demonstrují červená čísla v tabulce č.13, jež označují nepřiměřeně vysoký úrok za poskytnutí úvěru bankou na rozdíl od výše uvedených bank.

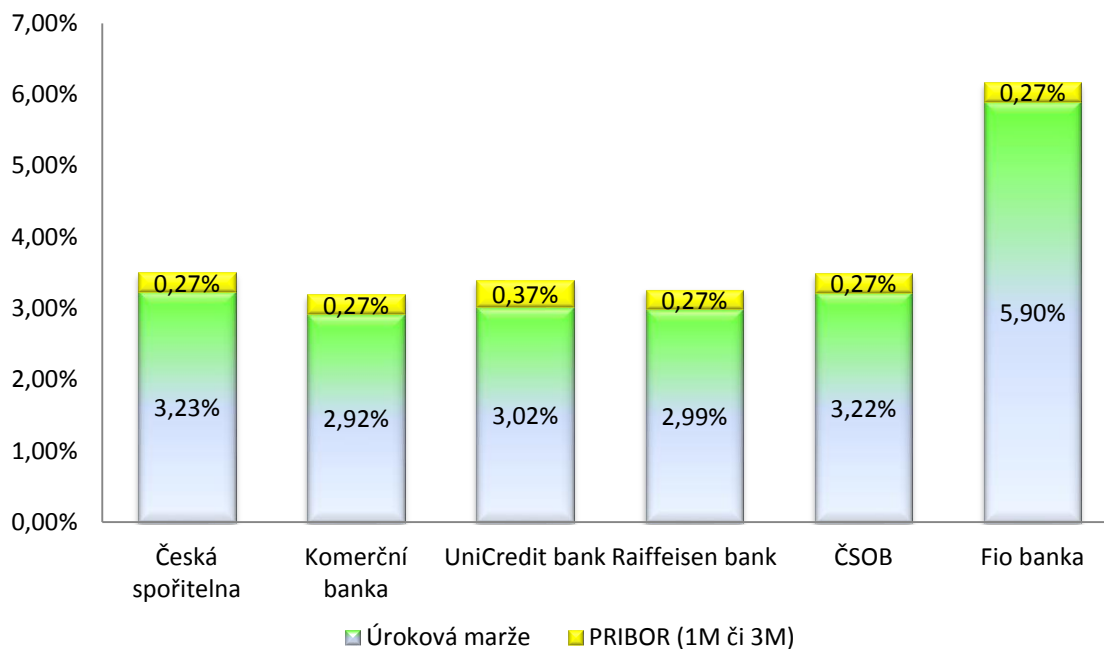
Tab. 12. Parametry financování developerského projektu v Fio bance
(Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem Fio)

<i>Fio banka</i>	<i>Požadavky Fio</i>	<i>Implementace na projekt</i>
<i>Výše úvěru</i>	3 až 230 mil. Kč	18 154 500 Kč
<i>Splatnost úvěru</i>	1 až 8 let	3 roky
<i>Úroková sazba</i>	marže + 1 měsíční PRIBOR = 5,9 + 0,27 = 6,17 % p. a.	708 293 Kč

Equa bank

Banka i přes odeslaný podnikatelský záměr neposkytla žádné informace ohledně parametrů financování ani k podnikatelskému záměru.

Přehled úrokových sazeb jednotlivých bankovních institucí



Graf 5. Úrokové sazby jednotlivých bankovních institucí (Vlastní zpracování)

5.2 Výběr optimální varianty financování

Dle výše uvedených kritérií, jež byly aplikovány na vybraný projekt, nejlépe sedí k parametrům projektu varianta financování od Komerční banky. Neboť u ostatních bankovních institucí, jsou některé dosti limitující podmínky, které nechce investor přijmout, jako například vyšší equitu než 30%, kterou požaduje ČS či nízkou výši bankovního financování.

Tab. 13. Srovnání parametrů indikativních nabídek financování developerského projektu
(Vlastní zpracování na základě konzultací)

Banka	ČS	KB	UniCredit	Raiffensen	ČSOB
Výše úvěru % z projektových nákladů	65%	70%	70% (25– 250 mil. Kč)	60%	70 %
Splatnost úvěru (od čerpání)	12 měsíců	12 měsíců	36 měsíců	24 měsíců	12 měsíců
Čerpání úvěru	neuvedeno	24 měsíců	24 měsíců	24 měsíců	16 měsíců
Vlastní zdroje z projektových nákladů	35%	30%	30 %	30 %	30% *
Úroková sazba (variabilní)	3,5 % p.a.	3,19 % p.a.	3,39 % p.a.	3,26 % p.a.	3,49 % p.a.
Poplatek za zprac. úvěru	1 %	1 %	1 %	0,75 %	0,7 %
Závazková provize	0,3% p.a.	0,3 % p.a.	0,3 % p.a.	0,7 % p.a.	0,25 % p.a.
Předprodej	35 %	30 %	25 %	a) 25 % b) 30%	30%
Záloha – nevratná kauce	10 %	10 %	15 %	a) 20 % b) 15 %	neuvedeno

Co se týká UniCredit bank, ta se umístila na druhém místě vzhledem k podmínkám developerského financování, ale bohužel poskytuje úvěry nad 25 mil. Kč a více, což vybraný projekt nesplňuje, navíc není preferována lokalita projektu.

Financování v rámci ČSOB není také úplně špatnou variantou, má mnohem nižší náklady spojené s úvěrem, kromě úrokové sazby, která je vyšší, ale bohužel by bylo negativně ohodnoceno investorem kritérium equity, která je zastavena v rámci projektového účtu, až do konce výstavby, ale investor má tyto prostředky již zainvestovány v rámci přípravných prací spojených s projektem.

Po zhodnocení pozitiv a negativ jednotlivých parametrů nejlépe na požadavky investora za účelem financování sedí Komerční banka. Tato bankovní instituce byla vybrána také s ohledem na finální investory, neboť poskytuje v současné době jedny z nejvýhodnějších podmínek v oblasti hypotečních úvěrů na českém trhu. Navíc je ochotná pro tento projekt zajistit ještě výhodnější podmínky poskytnutí hypotečních úvěrů formou odhadu nemovitosti zdarma, poplatek za zpracování úvěru zdarma, běžný a úvěrový účet zdarma a v neposlední řadě také sleva na úrokové sazbě 0,2% p.a., platí při fixaci na 3 a 5 let.

5.3 Demonstrace celkových nákladů spojených s developerským úvěrem od Komerční banky

V této části jsou vyčísleny finanční náklady spojené s realizací úvěrového financování developerského projektu, viz tabulka č. 14 a č.15. Do celkových finančních nákladů úvěru jsou zahrnuty položky:

- **závazková provize**, která je počítána jako 0,3% /12 p.m. z nečerpané částky úvěru;
- **úrok**, který je vypočítán jako 3,19%/12 p.m z čerpané částky za každý měsíc;
- **poplatek za zpracování úvěru**, tedy 1% z objemu úvěru;
- **poplatek za správu úvěrového účtu** 300 Kč/měsíčně;
- **cost controller (najatá firma) + ostatní bankovní poplatky (běžný účet, apod)**

pro projekt se počítá cca 15 tis. Kč/měsíčně;

Celkové náklady spojené s úvěrovým financováním =cca 779 750 Kč

Úroky jsou spláceny měsíčně z vlastních zdrojů a závazková provize je zahrnuta v rámci úvěru. S čerpáním dle harmonogramu investor započne v srpnu 2014 a ukončí čerpání v červenci 2015. Vzhledem k tomu, že budou v srpnu na projektovém účtu zastaveny zálo-

hy od finálních investorů, uskuteční se první mimořádná splátka ve výši 16 567 000 Kč a v září budou dle plánu dopláceny veškeré závazky v oblasti financování vůči KB

*Tab. 14. Aplikace finančních nákladů na projekt a jejich celkový výpočet rok 2014
(Vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Komerční bankou.)*

Komerční banka	2014					
Specifikace nákladu (tis. Kč)	Součet	Srpen	září	říjen	listopad	Prosinec
<i>Výše developerského úvěru</i>	18 154,5					
<i>Plánované čerpání dle CF</i>	18 154,4	946,66	3 100,66	3 116,66	2 712,66	1 016,66
<i>Celkem vyčerpané prostř. za období kumulované</i>	18 079,96	946,66	4051,62	7 171,81	9 887,22	10905,95
<i>Nečerpaná částka</i>	74,54	17 207,84	14 102,88	10 982,69	8 267,28	7248,55
<i>Závazková provize (0,3 % p.a.)</i>	20,52	4,3	3,53	2,75	2,07	1,80
<i>Úrok (3,19%)</i>	366,18	2,52	10,77	19,07	26,28	28,99
<i>Zálohy na pr. účtu</i>	32 290	-	934	425	2293	-
<i>Popl. za zpracování úvěru 1%</i>	181,55	-	-	-	-	-
<i>Poplatek za správu úvěr. účtu</i>	1,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<i>Cost controller + ost. bank. popl.</i>	210	15	15	15	15	15
<i>Celkové finanční náklady úvěru</i>	779,75	25,12	29,6	37,12	43,65	46,09

Tab. 15. Aplikace finančních nákladů na projekt a jejich celkový výpočet rok 2015
(Vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Komerční bankou.)

2015									
leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	Říjen
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
416,66	521,73	1 016,66	1 786,66	1766,66	1235,85	423,66	-	-	-
11 324,41	11 847, 84	12 864,5	14652,48	16420,02	17656,3	18079,96	-	-	-
6 830,09	6 306,6 6	5290	3 502,02	1734,48	498,26	74,54	74,54	74,54	0
1,70	1,58	1,32	0,88	0,43	0,12	0,02	0,01	0,01	0
30,10	31,50	34,20	38,95	43,65	46,94	48,06	5,15	0	0
1700	-	8920	-	-	425	425	1445	3526	1219 7
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0
15	15	15	15	15	15	15	15	15	0
47,10	48,38	50,82	55,13	59,38	62,36	63,38	20,46	15,31	0

5.4 Hypoteční úvěry pro finální investory

Jak již bylo zmíněno výše, přínos v rámci výhodných podmínek financování nepocítují pouze samotní developři, ale také finální investoři, pro které byly vyjednány v bance výhodné podmínky financování.

Úroková sazba (po slevě 0,2%, dnes sazba cca 2,99 %): **2,79 %**

Správa běžného a úvěrového účtu: **0 Kč** (úspora 99 Kč/měsíčně)

Poplatek za zpracování úvěru: **0 Kč** (úspora 2 700 Kč)

Poplatek za odhad nemovitosti **0 Kč** (úspora 4 500 Kč)

Úspora pro budoucího kupujícího ŘD č. 1, při využití hypotéky od KB (fixace 5 let)

Výše úvěru = 5 090 000 Kč (85% LTV)

Doba splatnosti = 25 let

Splátka = 23 686 Kč/měsíčně

Úspora na úrocích = 535 Kč/měsíčně (32 100 Kč)

Úspora na poplatcích = 99 Kč/měsíčně (5 940 Kč)

Jednorázové poplatky za odhad a zpracování úvěru = 7 200 Kč

Celková úspora za 5 let = 45 240 Kč

Úspora pro budoucího kupujícího ŘD č. 2-6, když využije hypotéky od KB (Fix. 5 let)

Výše úvěru = 4 250 000 Kč (85% LTV)

Doba splatnosti = 25 let

Splátka = 19 777 Kč/měsíčně

Úspora na úrocích = 447 Kč/měsíčně (26 820 Kč)

Úspora na poplatcích = 99 Kč/měsíčně (5 940 Kč)

Jednorázové poplatky za odhad a zpracování úvěru = 7 200 Kč

Celková úspora za 5 let = 39 960 Kč

Úspora pro budoucího kupujícího ŘD č. 7, když využije hypotéky od KB (Fix. 5 let)

Výše úvěru = 5 950 000 Kč (85% LTV)

Doba splatnosti = 25 let

Splátka = 27 688 Kč/měsíčně

Úspora na úrocích = 625 Kč/měsíčně (37 500 Kč)

Úspora na poplatcích = 99 Kč/měsíčně (5 940 Kč)

Jednorázové poplatky za odhad a zpracování úvěru = 7 200 Kč

Celková úspora za 5 let = 50 640 Kč

V případě, že finální investor využije zvýhodněné nabídky od KB, která byla vyjednána pro tento projekt, mohl by uspořit za pět let na úrocích a ostatních poplatcích spojených s hypotečním úvěrem u 1. ŘD domu až 45 240 Kč, u 2-6. ŘD domu až 39 960 Kč, u 7. ŘD až 50 640 Kč.

ZÁVĚR

Při zpracování diplomové práce byly vodítkem zásady pro vypracování diplomové práce, které jsou uvedeny na úplném začátku práce. Dle první zásady byl vypracován průzkum literárních zdrojů, týkající se developerské činnosti a jejího financování. Následně byla provedena analýza bankovních institucí, která byla uskutečněna u bank, jež požadované financování poskytují. V rámci analýzy byla oslovena Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit bank, Raiffeisen bank, ČSOB, Sberbank, LBBW, Fio banka a také Equa bank, kde byly zjišťovány základní parametry financování developerského projektu, blíže byla zjišťována kritéria jako procentuelní podíl LTC a equity k projektovým nákladům, požadovaná splatnost a čerpání úvěru, poplatek za zpracování úvěru, závazková provize, úroková sazba, procento předprodeje celkové plochy a zálohy od finálních investorů, případně další informace, které byl kompetentní pracovník banky ochoten poskytnout.

Následně byl popsán podnikatelský záměr developerského projektu „7řadovka Nová Sibiř“, který byl představen ze všech jeho stran, kde zkušeným realizátorem projektu je nově vzniklé SPV „Nová Sibiř s.r.o.“. V další části byla popsána lokalita výstavby, následně město Rychnov nad Kněžnou, vzhledem k jeho občanské vybavenosti, průměrné mzdě, nezaměstnanosti, možnosti vzdělání apod. Kromě toho bylo popsáno konkurenční prostředí, odbytová strategie, SWOT analýza projektu a pro diplomovou práci nejdůležitější část a to celková ekonomika projektu.

V poslední části dle zásad měla být navrhnutá a zhodnocená optimální varianta financování projektu, na něž byl sestaven podnikatelský záměr. Kdy po provedené analýze byl poslán sestavený podnikatelský záměr do výše uvedených bankovních institucí, které k projektu vyjádřily své stanovisko. ČS, KB, Raiffeisen či ČSOB jsou ochotny daný projekt financovat a ostatní banky nikoliv, častým problémem neochoty poskytnout úvěr byla pro banku nepreferovaná lokalita projektu (LBBW či UniCredit), Sberbank nefinancuje v současné době rezidenční výstavbu a poslední dvě bankovní instituce (Fio a Equa) své stanovisko nevyjádřily vůbec. Po zhodnocení parametrů financování v rámci oslovených bankovních institucí, byla investorovi doporučena varianta Komerční banky, která oplývala nejpříznivějšími parametry financování. Tato varianta byla následně implementována na projekt a byly vypočítány náklady spojené s úvěrem. A v neposlední řadě byl také uveden přínos varianty vzhledem k výhodnosti nejen pro developera, ale také pro finálního investora, který může využít zvýhodněných podmínek financování v případě koupě řadového domu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

- CIPRA, Tomáš, 2005. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 308 s. ISBN 80-86119-91-2.
- GLADIŠ, Daniel, 2005. *Naučte se investovat*. 2. rozšíř. vyd. Praha: Grada, s. 174. ISBN 80-247-1205-9.
- JEŽEK, Tomáš, 2002. *Peníze a trh*. 1. vyd. Praha: Portal, s. 148. ISBN 80-7178-685-3.
- JÍLEK, Josef, 2009. *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada, 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- KALABIS, Zbyněk, 2005. *Bankovní služby v praxi: Jak se zorientovat v nabídce bankovních produktů*. 1. vyd. Brno: Computer Press, s. 148. ISBN 80-251-0882-1.
- KALABIS, Zbyněk, 2012. *Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Praha: Albatros, s. 166. ISBN 978-80-265-0001-8.
- KAŠPAROVKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Praha: Marreal, s. 172. ISBN 978-80-254-6779-4.
- KIDWELL, S. David, 2012. *Financial institutions, markets and money*. 11. vyd. Hoboken: Wiley, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
- KIYOSAKI, Robert, 2011. *Nefér výhoda*. 1. vyd. Praha: Pragma, s. 286. ISBN 978-80-7349-263-2.
- KODEROVÁ, Jitka, Milan SOJKA a Jan HAVEL, 2008. *Teorie peněz*. 1. vyd. Praha: Aspi, s. 252. ISBN 978-80-7357-359-1.
- KOHOUT, Pavel, 2008. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, s. 287. ISBN 978-80-247-2559-8.
- PAVLÁT, Vladislav a kol., 2003. *Kapitálové trhy*. 1. vyd. Praha: Professional, s. 296. ISBN 80-86419-33-9II.
- PRICE WATERHOUSE COOPERS, 1999. *Zásady řízení úvěrů*. 1. vyd. Praha: Management, s. 110. ISBN 80-85943-91-3.
- MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2008. *Základní principy bankovníctví-Basic principles of banking*. 1. vyd. Praha: Karolinum, s. 627. ISBN 978-80-246-1500-4.

MEJSTRŮK, Michal, 2004. *Cultivation of financial markets in the Czech Republic*. 1. vyd. Praha: Karolinum, s. 399. ISBN 80-246-0980-0.

REVENDA, Zbyněk et al., 2012. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. přeprac. vyd. Praha: Management, s. 423. ISBN 978-80-7261-240-6.

ROSE, Peter S. a Milton H. MARQUIS, 2009. *Money and capital markets: Financial institutions and instruments in a global marketplace*. 10. vyd. Boston: McGrawHill, 767 s. ISBN 978-007-126881-3.

STOWERS, James, 1996. *Jak dosáhnout finanční nezávislosti*. 1. vyd. Praha: Grada, s. 306. ISBN 80-7169-337-5.

SYROVÝ, Petr, 2005. *Investování pro začátečníky*. 1. vyd. Praha: Grada, s. 108. ISBN 80-247-1366-7.

TETŘEVOVÁ, Liběna, 2006. *Financování projektů*. 1. vyd. Praha: Professional s. 181. ISBN 978-808-694609-2.

VALACH, Josef, 1997. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování II. část*. 2. vyd. Praha: VŠE, s. 130. ISBN 80-7079-067-9.

VOSOBA, Pavel a kol., 1998. *Řízení firemních financí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. 215. ISBN 80-86119-05-X.

VYSUŠIL, Jiří, 2000. *Finance v centru pozornosti*. 1. vyd. Praha: Profess, s. 152. ISBN 80-85235-20-X.

ZATLOUKAL, Jiří, 2014. *Interní materiály společnosti STAIKA*. Rychnov nad Kněžnou: STAIKA, s. 9.

ZUZANÁK, Aleš, 1997. *Finanční řízení projektů*. 1. vyd. Praha: Linde, s. 63. ISBN 80-7201-066-2.

Webové zdroje a internetové články

ACHOUR, Gabriel, 2004. *Developerské projekty I. – Financování developerského projektu*. In: *Epravo.cz* [online]. Praha, 12. 1. 2014 [cit. 2014-03-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-i-financovani-developerskeho-projektu-22654.html>

Developerské financování, © 2013. *Abalio.cz* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.abalio.cz/pravnicke-osoby/podnikatelske-uvery/developerske-financovani.html>

Developerské financování, © 2014. *Komerční banka* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-pod-60-milionu/developerske-financovani.shtml>

Developerský projekt, © 2010-2014. *Ideveloper* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.ideveloper.cz/slovnicek-pojmu-novostavba/index/dict/developersky-projekt>

Developeři, © 1996 - 2014. *Firmy.cz* [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.firmy.cz/Remesla-a-sluzby/Reality/Developeri>

Equa bank, © 2011. *Equa bank* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/o-nas/>

FARGHALI, Hany, 2010. Developerské projekty už neplatí banky, financují je soukromníci. In: *Idnes.cz* [online]. 19. 06. 2010 [cit. 2014-03-13]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/developerske-projekty-uz-neplati-banky-financuji-je-soukromnici-pye-/ekoakcie.aspx?c=A100618_195742_ekoakcie_vel

Financování developerských projektů, © 2001-2010. *Stavební fórum* [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/3744/financovani-developerskych-projektu/>

JILEČEK, Pavel, 2008. Tip pro začínající developery: jak uspět s projektem v bance. In: *Podnikatel.cz* [online]. Praha, 26. 11. 2008 [cit. 2014-03-13]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/jak-uspjet-s-projektem-v-bance/>

JILEČEK, Pavel, 2008. Chcete si postavit projekt? Buďte detailní v žádosti o úvěr. In: *Podnikatel.cz* [online]. Praha, 02. 12. 2008 [cit. 2014-03-13]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/budte-detailni-v-zadosti-o-uver/>

Krajská správa ČSÚ v Hradci Králové, © 2014. *Český statistický úřad* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/nezamestnanost_05_2013

LINHART, Pavel, © 2014. Řadové domy Nová Sibiř [obrázek]. In: ARCHITEKTONICKÁ STUDIE ŘADOVÝCH DOMŮ, *Pavel Linhart architekt* [online]. Rychnov nad Kněžnou [cit. 2014-03-12]. Dostupné z: <http://www.architekt-linhart.cz/portfolio/radove-domy-nova-sibir-rychnov-n-kn/>

O Fio, © 2013. *Fio banka* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>

Profil banky, © 2008 - 2014. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-bance/o-bance/profil-banky/>

Profil České spořitelny, © 2014. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

Profil LBBW Bank CZ, © 2014. *LBBW Bank CZ* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/cs/o-nas/profil-lbbw-bank-cz-a-s.shtml>

PRIBOR, © 2014. *Česká národní banka* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp

Průměrné mzdy v okrese Rychnov nad Kněžnou, © 2008 - 2014. *Odhad nemovitosti, znalecký posudek a znalci v obci Rychnov nad Kněžnou* [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.odhadonline.cz/odhad-statistika-kriminalita-nezamestnanost-prumerna-mzda-nemoci-znalecky-posudek-odhadce-znalec-obec-rychnov-nad-kneznou-okr-rychnov-nad-kneznou/#mzda>

Představení banky, © 2014. *Sberbank CZ* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>

STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s., © 2014. *O nás* [online]. Rychnov nad Kněžnou [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.staika.cz/o-nas/kdo-jsme.htm>

SWOT analýza, © 2011-2013. *Management mánia* [online]. Praha [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/swot-analyza>

Úvěrové financování developerských projektů, © 2006. *Glatzova & Co* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf

Základní informace o KB, © 2014. *Komerční banka* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

Základní parametry úvěru, © 2014. *Developerské úvěry* [online]. Praha [cit. 2014-02-01]. Dostupné z: <http://www.developerskeuveru.cz/cz/zakladni-parametry-uveru.html>

SEZNAM ZKRATEK

CF	Cash Flow
CP	Cenné papíry
ČS	Česká spořitelna
KB	Komerční banka
LTC	(Loan to cost) % podíl úvěru vůči nákladům
LTV	(Loan to value) % podíl úvěru vůči zástavní hodnotě nemovitosti
OR	Obchodní rejstřík
RB	Raiffeisenbank
RD	Rodinné domy
SPV	(Special purpose Vehicle) Společnosti založené za účelem splnění nějakého specifického cíle.
UCB	UniCredit Bank

SEZNAM OBRÁZKŮ A GRAFŮ

Obr. 1. Magický čtyřúhelník (Vlastní zpracování)	26
Obr. 2. Šestice parametrů úspěšného projektu (Vlastní zpracování)	35
Obr. 3. „7řadovka Nová Sibiř“(Linhart, © 2014).....	Chyba! Záložka není definována.
Obr. 4. Realizátoři projektu „7řadovka Nová Sibiř“ (Vlastní zpracování).....	268
Obr. 5. Hierarchie společnosti STAIKA (Vlastní zpracování)	70
Obr. 6. Polyfunkční dům Zborovská (Zatloukal, 2014)	71
Obr. 7. Hierarchická struktura společnosti Nely, s.r.o. (Vlastní zpracování)	75
Obr. 8. Východní Sibiř RK (Linhart, © 2014).....	Chyba! Záložka není definována.
Obr. 9. Urbanistické řešení řadových domů (Linhart, © 2014).....	77
Obr. 10. Architektonické řešení (Linhart, © 2014)	78
Obr. 11. Řadový domek č. 1 (Linhart, © 2014).....	80
Obr. 12. Řadový domek č. 2-6 (Linhart, © 2014)	80
Obr. 13. Řadový domek č. 7 (Linhart, © 2014).....	81
Obr. 14. SWOT Analýza (Vlastní zpracování).....	91
Graf 1. PRIBOR (k datu 18. 4. 2014) (Vlastní zpracováním základě údajů ČNB).....	19
Graf 2. Křivka investičních příležitostí (Mejstřík, 2004, s. 26)Chyba! Záložka není definována.	9
Graf 3. Rozhodnutí o přijetí investice (Cipra, 2005, s. 63).....	30
Graf 4. Průměrné mzdy v okrese Rychnov nad Kněžnou (Průměrné mzdy v okrese Rychnov nad Kněžnou, © 2008 – 2014).....	83
Graf 5. Úrokové sazby jednotlivých bankovních institucí (Vlastní zpracování).....	98

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Struktura nákladů projektu (Vlastní zpracování na základě konzultací v KB)	53
Tab. 2. Užitiná plocha a obestavěný prostor jednotlivých řadových domů (Vlastní zpracování na základě architektonické studie řadových domů Linahart, © 2014)	
Chyba! Záložka není definována.	79
Tab. 3. Vyčíslení nákladů projektu a jejich struktura (ceny včetně DPH) (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	85
Tab. 4. Nabídkové ceny jednotlivých řadových domů (příjmy, náklady, DPH) (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	87
Tab. 5 Zálohy za rodinné domy od klientů (Vlastní zpracování.)	88
Tab. 6. Harmonogram plánovaných splátek od finálních investorů (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	89
Tab. 7. Parametry financování developerského projektu v České spořitelně (Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem ČS.)	Chyba! Záložka ne
Tab. 8. Parametry financování developerského projektu v Komerční banky (Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem KB.)	Chyba! Záložka ne
Tab. 9. Parametry financování developerského projektu v UniCredit bank (Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentním pracovníkem UCB.)	Chyba! Záložka
Tab. 10. Parametry financování developerského projektu v Raiffeisen bank (Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentní osobou RB.)	95
Tab. 11. Parametry financování developerského projektu v ČSOB (Vlastní zpracování na základě konzultací s kompetentní osobou ČSOB.)	Chyba! Záložka není d
Tab. 12. Parametry financování developerského projektu v Fio bance (Vlastní zpracování na základě konzultace.)	9 Chyba! Záložka není definována.
Tab. 13. Srovnání parametrů indikativních nabídek financování developerského projektu (Vlastní zpracování na základě konzultací.)	99
Tab. 14. Aplikace finančních nákladů na projekt a jejich celkový výpočet rok 2014 (Vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Komerční bankou.)	101
Tab. 15. Aplikace finančních nákladů na projekt a jejich celkový výpočet rok 2015 (Vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Komerční bankou.)	102
Tab. 16. Harmonogram stavebních prací vč. nákladů za rok 2014 (v tis. Kč) (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	114
Tab. 17. Harmonogram stavebních prací vč. nákladů za rok 2015 (v tis. Kč)	

(Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	115
Tab. 18. Plánované CF developerského projektu za rok 2014 (údaje v tis. Kč)	
(Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	116
Tab. 19. Plánované CF developerského projektu za rok 2015 (údaje v tis. Kč)	
(Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA.)	118

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Harmonogram stavebních prací včetně nákladů za rok 2014
- P II Harmonogram stavebních prací včetně nákladů za rok 2015
- P III Cash flow developerského projektu za rok 2014
- P IV Cash flow developerského projektu za rok 2015
- P V
- P VI

PŘÍLOHA P I: HARMONOGRAM STAVEBNÍCH PRACÍ VČETNĚ NÁKLADŮ ZA ROK 2014

Tab. 16. Harmonogram stavebních prací vč. nákladů za rok 2014 (čís. údaje jsou uvedeny v tis. Kč) (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Objekt\období	Rozpočet: bez DPH	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	Součet
<i>Příprava území</i>	134	100	34	0	0	0	134
<i>Výstavba č.1 - HSV</i>	1 332	150	500	500	182		1 332
<i>Výstavba č. 2-6 - HSV</i>	5 290	500	2 000	2 000	790		5 290
<i>Výstavba č.7 - HSV</i>	1 424	150	500	600	174		1 424
<i>Výstavba č.1 - PSV</i>	1 415				400	300	700
<i>Výstavba č. 2-6 - PSV</i>	5 615				1 000	600	1 600
<i>Výstavba č.7 - PSV</i>	1 512				150	100	250
<i>Přípojky na vodovod a kanalizaci</i>	200	100	50	0	0	0	150
<i>Přípojka NN</i>	0		x	x			0
<i>Oplocení, venkovní úpravy a zeleň</i>	294						0
<i>Zpevněné plochy</i>	700						0
<i>Ostatní náklady a jiné</i>	170		20				20
<i>Přeložka telefonu</i>	30	30		0	0	0	30
Celkem	18 116	1 030	3 104	3 100	2 696	1 000	10 930

PŘÍLOHA P II: HARMONOGRAM STAVEBNÍCH PRACÍ VČ. NÁKLADŮ ZA ROK 2015

Tab. 17. Harmonogram stavebních prací vč. nákladů za rok 2015 (čís. údaje jsou uvedeny v tis. Kč (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Objekt\období	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	Součet
<i>Příprava území</i>										0
<i>Výstavba č.1 - HSV</i>										0
<i>Výstavba č. 2-6 - HSV</i>										0
<i>Výstavba č.7 - HSV</i>										0
<i>Výstavba č.1 - PSV</i>	200	100	200	200	15					715
<i>Výstavba č. 2-6 - PSV</i>	800	800	800	1 200	1 000	800	215			5 615
<i>Výstavba č.7 - PSV</i>			200	200	350	350	162			1 262
<i>Přípojky na vodovod a kanalizaci</i>				50						50
<i>Přípojka NN</i>										0
<i>Oplocení, venkovní úpravy a zeleň</i>				100	150	44				294
<i>Zpevněné plochy</i>				200	400	100				700
<i>Ostatní náklady a jiné</i>				20	20	20	30	30	30	150
<i>Přeložka telefonu</i>										0
Celkem	1 000	900	1 200	1 970	1 935	1 314	407	30	30	8 786

PŘÍLOHA P III: CASH FLOW DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU ZA ROK 2014

Tab. 18 Plánované CF developerského projektu za rok 2014 (čís. údaje jsou uvedeny v tis. Kč) (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Objekt\období	Rozpočet vč. DPH	Období do srpna	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	Součet
Koupě pozemku	1920	1920						1920
Studie zástavby	250	250						250
Zainvestování území	1 178	1 178						1178
Příprava území	134		100	34	0	0	0	134
Výstavba č.1 - HSV	1 332		150	500	500	182		1 332
Výstavba č. 2-6 - HSV	5 290		500	2 000	2 000	790		5 290
Výstavba č.7 - HSV	1 424		150	500	600	174		1 424
Výstavba č.1 - PSV	1 415					400	300	700
Výstavba č. 2-6 - PSV	5 615					1 000	600	1 600
Výstavba č.7 - PSV	1 512					150	100	250
Přípojky na vodovod a kanalizaci	200		100	50	0	0	0	150
Oplocení, venkovní úpravy a zeleň	640							0
Zpevněné plochy	254							0
Ostatní náklady a jiné	170			20				20
Přeložka telefonu	30		30		0	0	0	30
Rezerva stavby	650	650						650
Projektová dokumentace	460	460						460
Prováděcí dok.	290	290						290
Inženýring	390		390					390
Stavební dozor	50							
Kolaudace	50							
Sestavení záměru, výběr variant, porad. Čin.	150	150						150
Průzkum market. náklady	100	100						100
Odměna real.	820							

<i>kanceláře</i>								
<i>Finanční a bank. poradenství</i>	100	100						100
<i>Bankovní poplatky a dohled banky</i>	150	10	10	10	10	10	10	60
<i>Úroky z bankovních a dodavatelských úvěrů</i>	750		53,57	53,57	53,57	53,57	53,57	267,85
<i>Právní poradenství</i>	50	50						50
<i>Ostatní náklady</i>	100	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	39,96
<i>Založení účelového s.r.o.</i>	30	30						30
<i>Správa nemovitostí</i>	30							
<i>Běžná údržba</i>	50							
<i>Nevyúčtované služby</i>	50							
<i>Náklady celkem</i>	25 935	5 194,66	1490,2	3 174,2	3170,2	2 766,2	1 070,2	16 865,78
<i>1. splátka</i>	3 229			934	425	425		1 784
<i>2. splátka</i>	6 458					1 868		1 868
<i>3. splátka</i>	16 145							
<i>4. splátka</i>	4 843,5							
<i>5. splátka</i>	1 614,5							
<i>Výnosy celkem</i>	32 290			934	425	2 293		3 652
<i>CF</i>	6 355	5 194,66	1 490,23	2 240,23	2 745	473,2	1 070,23	13 213,78

PŘÍLOHA P IV: CASH FLOW DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU ZA ROK 2015

Tab. 19 Plánované CF developerského projektu za rok 2015 (čís. údaje jsou uvedeny v tis. Kč) (Vlastní zpracování na základě interních materiálů společnosti STAIKA)

Objekt\ období										
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen +
Výstavba č.1 -	200	100	200	200	15					
Výstavba č. 2-6	800	800	800	1 200	1 000	800	215			
Výstavba č.7 -			200	200	350	350	162			
Přípojky na vodovod a kanalizaci				50						
Oplocení, venkovní úpravy a zeleň				100	150	44				
Zpevněné plochy				200	400	100				
Ostatní nákl.				20	20	20	30	30	30	
Stavební dozor										50
Kolaudace										50
Bankovní poplatky a dohled banky	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Úroky z bank. a dodavatelský úvěrů	53,57	53,57	53,57	53,57	53,57	53,57	53,57	53,57	53,57	
Ostatní náklady	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	
Správa nemovitostí										30
Běžná údržba										50
Nevyčíslené náklady										50
Náklady celkem	1070	970,23	1270,23	2040,2	2005,2	1384,23	477,23	100,23	100,23	230
1. splátka						425	425	595		
2. splátka	1700							850	850	1190
3. splátka			8920							7225
4. splátka									2676	2167,5
5. splátka										1614,5
Výnosy celkem	1 700	0	8920	0	0	425	425	1445	3526	12197
CF	629,7	-970,23	7649,77	2040,2	2005,2	-959,23	-52,23	1344,8	3425,8	11967