

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

Investice do komerční nemovitosti

Vypracoval: Adam Čeněk
Vedoucí práce: Ing. Antonín Šmejkal, Ph.D.

České Budějovice 2019

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2017/2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Adam ČENĚK
Osobní číslo: E16267
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání
Téma práce: Investice do komerční nemovitosti
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky

Zásady pro vypracování

Cíl práce:

Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů v rámci realizace investičního projektu na příkladu výstavby bytového domu včetně ekonomické stránky celého projektu.

Osnova:

1. Literární rešerše
2. Metodika a cíl práce
3. Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě
4. Komparace výnosů a nákladů souvisejících s realizací daného investičního projektu včetně ocenění nemovitosti pro případný prodej

Rozsah pracovní zprávy: 40 – 50 stran

Rozsah grafických prací:

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

- Bradát, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.
Kahr, J., & Thomsett, M. C. (2006). Real Estate Market Valuation and Analysis. Hoboken: John Wiley.
Ort, P. (2007). Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola.
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník)
Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Antonín Šmejkal, Ph.D.
Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 20. ledna 2018
Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2019

V Českých Budějovicích dne 28. března 2019


doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice


Ing. Robert Zeman, Ph.D.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to – v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích

Adam Čeněk

Obsah

Obsah.....	5
Úvod.....	1
Abstrakt.....	2
Literární rešerše.....	3
1 Nemovitost jako podnikatelská příležitost.....	3
2 Podnikatelský plán.....	4
3 Základní pojmy a definice z oboru stavebnictví.....	7
4 Teorie stanovení doby trvání projektu.....	9
5 Potřebná legislativa.....	10
5.1 Instituce a úřady.....	11
6 Financování.....	13
6.1 Možnosti financování.....	14
6.2 Pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů ČNB rok 2019.....	15
6.3 Změny v poskytování hypotečních úvěrů pro žadatele do 36 let.....	16
6.4 Jak banka zjišťuje bonitu klientů při poskytování úvěrů.....	17
6.5 Podmínky pro ověřování příjmu jednotlivých bank.....	18
7 Teorie oceňování nemovitostí.....	18
7.1 Základy finanční matematiky při oceňování investic nemovitostí.....	19
7.2 Základní pojmy a metody oceňování.....	19
7.3 Oceňovací metody.....	20
8 Metody výpočtu efektivnosti, návratnosti investice do nemovitosti.....	21
8.1 Hodnocení efektivnosti investice.....	21
8.2 Metody hodnocení investic.....	22
Metodika a cíle práce.....	23
8.3 Byly stanoveny následující hypotézy.....	25
Praktická část.....	26
1 Podnikatelský plán.....	26
2 Charakteristika trhu s nemovitostmi v lokalitě a stanovení výše nájmu... 26	
2.1 Umístění stavby – Stavební parcela.....	26
2.2 Stavební parcela.....	27
2.3 Analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.....	28
3 Strukturované rozhovory.....	30

3.1	Strukturovaný rozhovor s makléřem ze společnosti RE/MAXG8 reality	30
3.2	Strukturovaný rozhovor s makléřem společnosti RK Stejskal.cz s.r.o.	31
3.3	Zhodnocení situace na trhu a stanovení nájemného.....	32
4	Stanovení doby trvání realizace a ceny projektu	34
4.1	Popis stavby	34
4.2	Stavební dokumentace – vizualizace	34
4.3	Stanovení doby trvání projektu	35
4.4	Cena projektu	37
4.5	Před realizační náklady	37
4.6	Náklady na realizaci	37
4.7	Celkový rozpočet stavby	40
5	Možnosti a podmínky financování	41
5.1	Situace kdy majitel firmy zaměstnává sám sebe.....	41
5.2	Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank	43
5.3	Nabídka hypotečního úvěru – Česká Spořitelna	45
5.4	Shrnutí problematiky financování.....	45
6	Komparace výnosů a nákladů souvisejících s realizací projektu.....	46
7	Ocenění nemovitosti pro případný prodej	49
7.1	Srovnávací metoda – výpočet tržní ceny	49
7.2	Vyhodnocení srovnávací metody.....	51
	Závěr.....	52
	Bibliografie.....	53
	Seznam obrázků, tabulek a grafů	56
	Přílohy bakalářské práce	57

Úvod

Z důvodu stále vzrůstajících cen nemovitostí a z důvodu zvyšování nedosažitelnosti nemovitostí pro spotřebitele, se tato práce věnuje tématu, stavby nemovitosti jako investičnímu projektu. Je zde vidět velká podnikatelská příležitost, protože poptávka po bydlení tu bude vždy. Dále bylo toto téma vybráno, protože investor již vlastní stavební pozemek, a uvažuje o jeho co nejefektivnějším využití.

Tato práce je návodem, jak uskutečnit konkrétní podnikatelský plán a měla by obsahovat všechny informace k tomu potřebné. Dále vyhodnocuje, jestli je tento konkrétní podnikatelský plán vhodné uskutečnit a jaké veškeré vstupy pro něj bude potřebovat.

Hlavním cílem práce je charakteristika postupů a principů v rámci realizace investičního projektu na příkladu výstavby bytového domu včetně ekonomické stránky celého projektu. Jinak řečeno, jde o to získat odpověď, jestli se finančně vyplatí, daný projekt vůbec realizovat a jestli bude příjem z nájmu bytů schopen zaplatit všechny náklady spojené se splácením úvěru, náklady na údržbu, rezervy a podobně. Dalšími dílčími cíli jsou vytvoření kompletního podnikatelského plánu, charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě, stanovení doby trvání realizace a ceny projektu, prověření možností a podmínek financování bankou a komparace výnosů a nákladů souvisejících s realizací daného investičního projektu.

Každá kapitola se zabývá odlišným problémem, kterým musí investor projít při realizaci takovéto investice, jako je investice do nemovitosti.

Tato práce je rozdělena na dvě základní části, teoretickou a praktickou. Teoretická část se zabývá hlavně literární rešerší, podnikatelským plánem obecně, dále potřebnou legislativou ke stavbě domu, financováním projektu a oceněním nemovitosti pro banku.

Praktická část práce se zabývá konkrétním případem, tedy krok po kroku, sestavením podnikatelského plánu, analýzou realitního trhu v dané lokalitě, stanovením ceny a doby trvání stavby a podrobně se zabývá financováním. Nakonec obsahuje finanční výpočty, prostřednictvím nichž vyhodnocuje, zda je investice rentabilní a zda se vůbec zabývat její realizací.

Abstrakt

Cílem práce je charakteristika postupů a principů v rámci realizace investičního projektu na příkladu výstavby bytového domu včetně ekonomické stránky celého projektu na konkrétním příkladu výstavby bytového domu o třech bytových jednotkách. Pomocí výpočtů zhodnocuje celou ekonomickou stránku projektu. Práce poskytuje náhled o tom, co všechno obnáší takovýto projekt. Zabývá se legislativou spojenou se zahájením stavby nemovitosti, dále postupem všech nutných kroků spojených se stavbou a stavebním pozemkem. Obsahem je i reálný projekt nemovitosti od projektanta a cenové nabídky na výstavbu od stavebních firem. Pomocí metody dotazování byly zjištěny ceny pronájmů na trhu v oblasti obce Borovany, pro následné nastavení cen pronájmů. V závěru vyhodnocuje, zda je podnikatelský plán rentabilní či nikoliv a provádí komparace výnosů a nákladu související s realizací daného investičního projektu, včetně ocenění nemovitosti pro případný prodej.

Abstrakt (AJ)

The thesis aims to compile and to characterise the principles as well as the procedures applied within the implementation of an investment project, using a specific example of the construction of a residential building with three dwelling units. On the basis, of executed calculations, the thesis evaluates the entire economic aspect of the project. The thesis contains an actual real estate project prepared by a designer, as well as price calculations of its implementation offered by construction companies. Using a questionnaire method, the market prices of rentals in the territory of Borovany were found out for the subsequent determination of own rental prices. The conclusion evaluates whether the business plan is profitable or not and compares the revenues to the expenses associated with the implementation of the investment project in question, including the estimation of the property value in case of its sale.

Key words: construction, implementation, dwelling, profitable

Literární rešerše

1 Nemovitost jako podnikatelská příležitost

Proč nemovitost

Nemovitosti nepřinášejí tak velké zhodnocení vložených prostředků jako třeba investice na burze a ani nejsou tolik likvidní. Na druhou stranu na realitním trhu v České republice, je v dnešní době poměrně velké zhodnocení. Výhoda investic je hmatatelnost, máte hmotný majetek, můžete si na něj sáhnout, stěží vám ho někdo může ukrást. Pro konzervativní investory se jedná o velmi zajímavou investiční příležitost. V našem případě se bude jednat hlavně o příjmy z pronajatých bytů které jsou součástí nemovitosti, více než o změnu tržní cenu nemovitosti.

Investice do nemovitosti a způsoby investování

Investice do nemovitostí je jednou z nejstarší forem investování, každý investor by měl tuto možnost zvážit a zařadit nemovitosti do svého portfolia. Investováním se v tomto případě rozumí provádění provozních, investičních či finančních aktivit za účelem získání finančních prostředků z vlastnění nemovitostí. Základní forma investic do nemovitostí je založena spíše na cashflow plynoucího z utrženého nájemného než na zhodnocení nemovitosti. Investice do nemovitostí nastává tehdy, když investor, známý také jako pronajímatel, získá hmotný majetek, ať už je to zemědělská půda, pozemek s domem, pozemek s administrativní budovou, pozemek s průmyslovým skladištěm nebo bytová jednotka (Kennon, 2017).

Nemovitosti na pronájem z pohledu osobních financí

Motiv k nákupu nemovitosti může být dvojitý. První varianta je nákup domu nebo bytu pro vlastní potřebu. Buď platíme nájem někomu cizímu, nebo bydlíme ve vlastním. Nákup vlastního bydlení ovšem není investicí, kterou se budeme zabývat.

Druhá varianta je nákup nemovitosti za účelem jejího pronájmu. Podobně jako u jiných aktiv i zde nám plyne výnos ze dvou zdrojů. Hlavní zdroj je čistý nájem, který inkasujeme. Kapitálový výnos pak tvoří změna ceny nemovitosti na trhu, pokud se rozhodneme ji prodat.

Nemovitosti přinášejí do portfolia prvek diversifikace. Pokud je to možné, tak je vhodné je nějakou formou do portfolia zařadit. Zároveň si však musíme uvědomit, že mají velká specifická rizika. (Srov. Syrový & Tyl, 2014)

Závěrem této části je rozvaha nad tím, jaké výhody a nevýhody vlastně investice do nemovitosti mají. Mezi výhody patří rozhodně fakt, že v nemovitosti můžeme bydlet a tím zároveň pokrýt i jednu ze základních lidských potřeb. Už z toho pohledu je jasné že zájem o bydlení vždy byl a bude. Na druhou stranu vždy se jedná o dlouhodobou záležitost v rámci let až desítek let a výnos z jiných typů investic může být vyšší.

2 Podnikatelský plán

Na začátku každého projektu ať už podnikatelského nebo jiného by měl stát plán. Bez plánu není cíl a bez přesně daného cíle se daleko nedostaneme. Plán by měl pomoci na cestě k cíli a taky by měl velký cíl rozmělnit na více malých dílčích cílů, v této kapitole se práce zabývá právě tím, jak by podnikatelský plán měl vypadat, a za pomoci literatury prozkoumat tuto problematiku na úrovni plánu pro podnikání.

„Podnikatelský plán je písemný dokument, který popisuje všechny podstatné vnější i vnitřní okolnosti související s podnikatelským záměrem. Je to formální shrnutí podnikatelských cílů, důvodů jejich reálnosti a dosažitelnosti a shrnutí jednotlivých kroků vedoucích k dosažení těchto cílů.“ (Orlík, 2011)

Pro koho je podnikatelský plán

Především pro vás! I když se neucházíte o nový kapitál či půjčku, je dobrým zvykem mít jasně vytyčené cíle, uvědomovat si veškerá úskalí a bariéry, které bude nutné překonat, nastavit si reálný časový horizont atd. Staré úsloví „*lepší dělat chyby na papíře než na trhu*“ vám určitě ušetří čas i peníze. Mnozí podnikatelé nosí tyto informace ve své hlavě či na kusu papíru, ale dnes už se i mnozí odběratelé budou dříve, než zadají velkou zakázku, zajímat o jejich budoucnost. Podnikatelský plán, který je jasnou mapou vaší budoucnosti, tak může ukonejšit odběratele i tam, kde jsou vaše historické výkazy méně potěšující. Podnikatelský plán vám umožňuje poměřit své plány s realitou – a pokud se liší, identifikovat jak a proč. Pomáhá vám to plánovat vaše výdaje, a tedy i získat lepší podmínky od dodavatelů či leasingových společností, protože pak nejste tlačeni časem. Pokud se vám daří dobře, podnikatelský plán vám ukáže, kdy začne zvýšený prodej vyžadovat zvýšený provozní kapitál. Naopak, pokud se vám nedaří, podnikatelský plán vám ukáže, kdy je potřebné promluvit si se svými poradci, abyste se nevystavili osobní zodpovědnosti v případě nedostání obchodním závazkům. (Orlík, 2011)

Formulace cílů

K formulaci cílů používáme metody pro dosažení co nejefektivnějšího stanovení cíle. K účelům této práce bude použita metoda SMART. Výraz SMART je zkratka sestavená z prvních písmen pěti anglických slov. Tato slova stručně popisují, jaké vlastnosti mají stanovené cíle mít:

- *Specific* – specifické, přesně popsané;
- *Measurable* – měřitelné;
- *Achievable* – atraktivní, akceptovatelné;
- *Realistic* – reálné;
- *Timed* – termínované;

Finanční plán

Finanční plán, transformuje podnikatelský plán do číselné podoby. Prokazuje reálnost podnikatelského záměru z ekonomického hlediska. Výstupy finančního plánu tvoří zejména plán nákladů, plán výnosů, plán peněžních toků, hodnocení efektivnosti investic, plán financování aj. Musíme si uvědomit, že v případě začínajícího podnikatelského projektu potřebujeme finanční prostředky pro založení, zahájení podnikatelského projektu. Častou chybou u začínajících podnikatelů bývá, že nerozlišují zisk a peněžní tok (*cash flow*), výnosy a příjmy a výdaje. První propočty představují většinou manažerský přístup bez zohledňování zásad finančního účetnictví.

Plánování výnosů a příjmů

Výnosy jsou výsledkem podnikání vyjádřené v penězích za určité období, např. měsíc, pololetí, rok. Jestliže vedeme podvojný účetnictví, musíme počítat s tím, že není bráno v potaz, zda tržby byly skutečně uhrazeny nebo ne. Proto je třeba rozlišovat mezi výnosy a příjmy. Příjmy jsou peněžní částky, které firma skutečně získala za prodané výrobky nebo služby. (Srpová, 2011)

Plánování nákladů a výdajů

Náklady firmy představují spotřebu výrobních prostředků vyjádřenou v penězích. Měli by být vynakládány účelně a hospodárně. Náklady nejsou totožné s výdaji. Výdaj je úbytek peněžních prostředků firmy a neznamená automaticky tvorbu hodnoty. Výdaj se stane nákladem jen, když bezprostředně vstoupí do tvorby výrobky nebo služby.

Jestliže chceme firmu efektivně řídit, musíme se zabývat strukturou nákladů. (Srpová, 2011)

3 Základní pojmy a definice z oboru stavebnictví

Základní pojmy a definice, potřebné k oceňování, nalezneme v české legislativě, zejména v občanském zákoníku (zákoně č. 89/2012 Sb.), stavebním zákoně (zákoně č. 183/2006 Sb.), zákoně o oceňování majetku (zákoně č. 151/1997 Sb.), jejich prováděcích vyhláškách a technických normách.

Nemovitá věc

Definice nemovité věci je uvedena v občanském zákoníku. Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je to věc nemovitá.

Pozemek

Ve výše uvedené definici se v první řadě objevuje pojem „*Pozemek*“. Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousední části hranicí:

- Územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území
- Hranicí vlastnickou
- Hranicí držby
- Hranicí druhů pozemků nebo rozhraním způsobu využití pozemků

Tato definice je spíše definicí určenou pro evidenci (katastr) pozemků. Z ekonomického hlediska je podstatné, že pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj jedinečný svojí polohou.

Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcela je podmnožinou celkové množiny pozemků, protože některé pozemky (dna světových oceánů, Antarktida) nejsou polohově určeny a zobrazeny v katastrální mapě.

Stavba

Pojem stavba je velmi těžké z právního hlediska přesně určit. Neexistuje totiž platná definice stavby. Komplikací je i to, že ve stavebním právu je pojem „stavba“ někdy chápána jako věc a někdy jako proces – tedy jako vznik (výstavba, realizace věci)

Budova

Budovou je taková stavba, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, V praxi bude asi množina budov začínat částečně uzavřenými přístřešky.

Byt

Byt je samostatná místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost, nebo soubor místností které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.

Součásti nemovitosti

Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

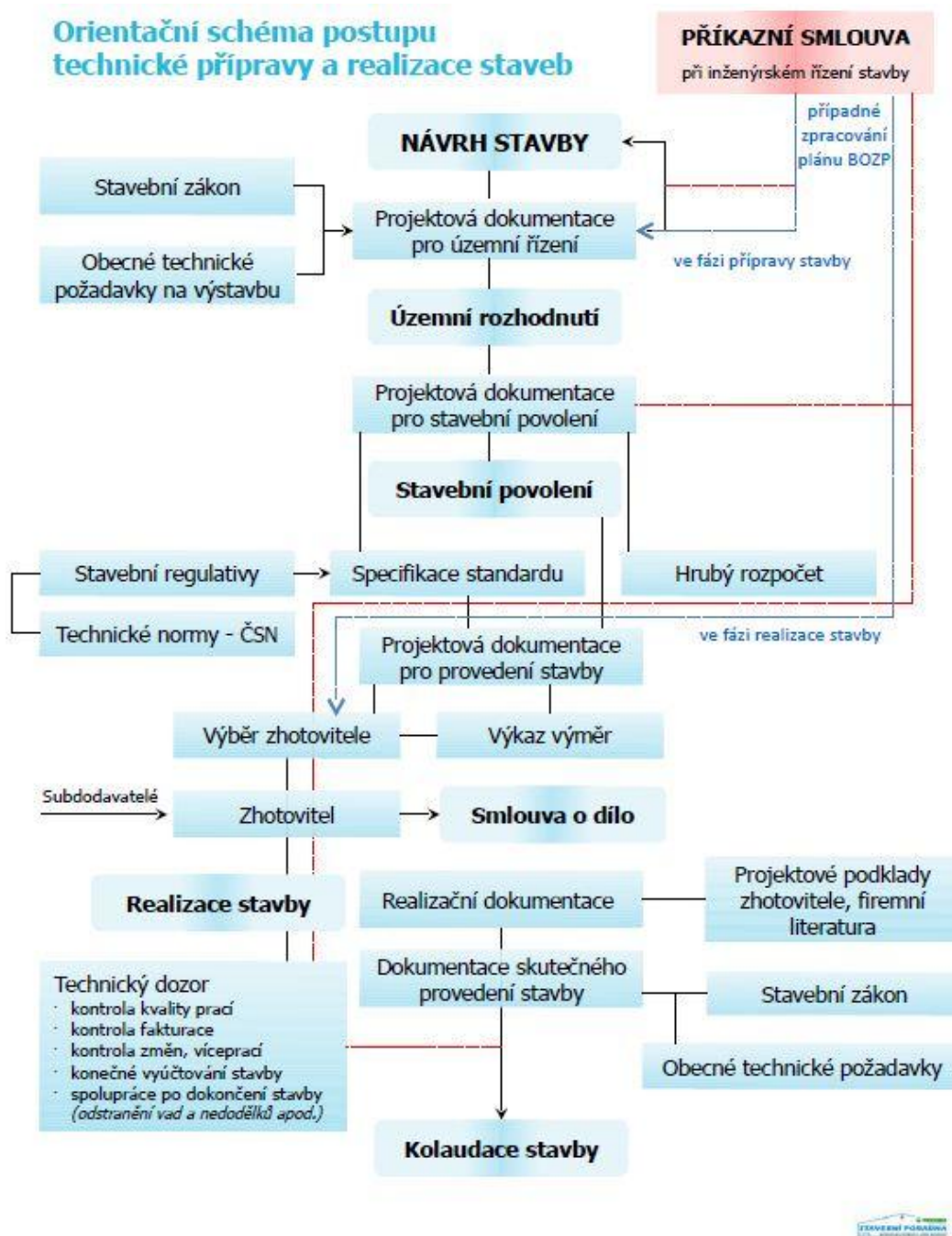
Příslušenství nemovitosti

Příslušenství nemovitosti jsou takové věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

4 Teorie stanovení doby trvání projektu

Jednou z podstatných věcí je stanovení doby trvání celého procesu stavby prakticky už od subjektivního rozhodnutí stavitele až po kolaudaci. V následujícím schématu jsou vidět všechny kroky které stavitele budou čekat.

Obrázek 1: Orientační schéma postupu technické přípravy a realizace



Zdroj: ("Schéma postupu přípravy a realizace staveb", 2019)

Struktura – hierarchie jednotlivých realizačních úkonů

1. Návrh stavby
2. Vytvoření projektové dokumentace
3. Stanovení rozpočtu žádosti o úvěry – financování
4. Územní rozhodnutí
5. Stavební povolení
6. Realizace stavby
7. Kolaudace stavby

Výsledkem bude doba trvání od návrhu stavby až do výsledné kolaudace.
("Schéma postupu přípravy a realizace staveb", 2019)

5 Potřebná legislativa

V této části je napsané vše, co je nezbytné z legislativní stránky projít, abychom postupovali zcela v rámci zákona a vyvarovali se problémů do budoucna. V první části je shrnutí obecné legislativy a druhá část se bude zabývat zákony které jsou nezbytné při realizaci stavby dle Občanského zákoníku a Stavebního zákona.

Obecně zde je krátký soupis institucí, které musíme navštívit, pokud si teprve vybíráme pozemek ke stavbě v dané lokalitě. V této práci od začátku budeme uvažovat že máme již hotový projekt, včetně stavební dokumentace a tím pádem se budeme snažit najít vhodný pozemek ke stavbě domů již předem daných parametrů. V případě stavby domu na bydlení to bývá naopak. Nejdříve sháníme pozemek a poté přizpůsobujeme naši vizi domu možnostem pozemku jako je terén pozemku, tvar pozemku, územní plán obce, ve které se chystáme stavět a spoustu dalších okolností.

5.1 Instituce a úřady

1. **Katastrální úřad** – katastr nemovitostí, vlastníci pozemků, věcná břemena,
2. **Obecní úřad** – územní plán obce – jestli je možné stavět, způsobilost stavby, jak se bude měnit okolí stavby
3. **Stavební úřad** – vzhled stavby, počet pater atd.
4. **Účastníci řízení**

Katastrální úřad

Na pobočce katastrálního úřadu, pod který spadá náš pozemek si necháme udělat výpis k tomuto pozemku, tzv výpis z katastru nemovitostí. Z výpisu katastru nemovitostí zjistíme věcná břemena a zástavní práva, vlastnická práva k pozemku a k okolním pozemkům.

Obecní úřad

Územní plán obce bychom si měli vyžádat na obecním či místním úřadu. Jde totiž o studii, která stanoví, jak mohou být v budoucnu využívány jednotlivé části obce a lokality. V územním plánu musí být zaznamenáno, zda bude určitá parcela dále využívána jako zeleň, nebo jestli je určena k zástavbě.

Z územního plánu lze dále zjistit, zda v lokalitě není vyloučená nástavba či přístavba na domech, jestli se objekt nenachází v památkové zóně, případně v ochranném pásmu památkové rezervace, zda se nenachází v ochranném pásmu dráhy, telekomunikačních zařízení a podobně.

Při koupi nového pozemku bychom si měli zjistit, zda je z hlediska územního plánu zastavitelný uvažovanou stavbou, jestli má napojení na komunikaci a k jakým inženýrským sítím bude možné budoucí dům připojit.

Účastníci řízení – zákon č. 183/2006 Sb. § 142

Účastníkem řízení podle § 135, 137, 139 a 140 je osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno.

Nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena realizací nařízení stavebního úřadu podle odstavce 1.

Účastníkem řízení je i stavební podnikatel, kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací podle § 135 odst. 3, a oprávněná osoba²⁾, které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací podle § 140 odst. 2.

Uplatní-li účastník řízení podle odstavce 1 až 3 námitku občanskoprávní povahy, o které stavební úřad nemůže rozhodnout na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, a jde o řízení, kde hrozí nebezpečí z prodlení, učiní si stavební úřad o námitce úsudek a rozhodne ve věci. Účastníka řízení poučí o právu uplatnit námitku u soudu. (*Stavební zákon a vyhlášky, 2006*)

Stavební řízení

Stavební řízení se zahajuje na žádost. Formulář žádosti je obdobně jak tomu bylo u ohlášení přílohou č. 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., která zároveň stanoví výčet příslušných příloh. Asi nejdůležitější je v tomto směru projektová dokumentace, která musí být zpracována oprávněnou osobou v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace musí navíc odpovídat územnímu rozhodnutí (nebo jeho alternativě). (*Občanský zákoník, 2012*)

6 Financování

Financování celého projektu je asi nejdůležitější kapitolou této práce a zároveň z pohledu ekonoma nejzajímavější. Z počátku se zabývá teorií, proč vůbec investovat do nemovitosti, jaké jsou její výhody a nevýhody. Dále zvažuje možnosti investování, jaké se nám nabízí a jaké z nich budou nakonec vybrány. A také jaké vlastní zdroje budu třeba k dispozici.

Trh nemovitostí v mnoha ohledech připomíná trh cenných papírů: v obou případech se obchoduje s majetkem, u něhož se očekávají budoucí výnosy. V případě cenných papírů jde o dividendy, úroky a kapitálové zhodnocení, v případě nemovitostí jde o nájemné a samozřejmě též o kapitálové zhodnocení. U nemovitostí je sice spekulativní motiv ve většině případů méně významný, avšak každého zajímá, jak se může v budoucnosti vyvíjet cena jeho domu či bytu. (Kohout, 2001)

Zdroje financování

Při tvorbě finančního plánu investora zajímá majetek, který může použít pro splnění vytyčených cílů. Majetek lze rozdělit na finanční a nefinanční. Mezi finanční majetek lze zařadit běžné účty, stavební spoření, penzijní připojištění, fondy, spořicí životní pojistky a mezi nefinanční majetek například nemovitosti na pronájem, vlastní podnikání nebo firma, rodinný majetek či pozemky. (Srový & Tyl, 2014)

„Jsem názoru, že pro obyčejného střadatele je prvním přikázáním investovat peníze do bytu v osobním vlastnictví, který sám obývá.“

(André Kostolany, slavný burzovní spekulant 1906-1999)

6.1 Možnosti financování

Bankovní úvěr

Nejlepší a nejpoužívanější typ úvěru pro financování nemovitostí bankou je hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr patří k nejstarším typům úvěru a dnes je prakticky všude na světě nejvýznamnější formou financování bydlení. Tyto úvěry jsou definovány v zákoně o dluhopisech č.190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie.

Využití vlastních zdrojů

Použití vlastní hotovosti je nejjednodušší způsob financování, avšak v porovnání s úvěrem je mnohem dražší vzhledem k možnostem alternativy daleko výnosnějších investic. Na druhou stranu financovat jakýkoliv projekt z vlastních zdrojů je mnohem rychlejší a pohodlnější, administrativně i časově, protože se získání potřebných financí nemusí řešit. Další výhodnou je že není nutná zástava nemovitosti ve prospěch banky, což nám dává možnosti například prodeje nemovitosti v blízké budoucnosti.

Kombinace obojího

Pokud chcete nákup nemovitosti, nebo stavbu nemovité věci financovat hypotečním úvěrem, nelze v dnešní době úvěr použít na 100% hodnoty nemovitosti. S tím je spojené vynaložení i vlastních finančních prostředků které je při dnešních pravidlech ČNB nezbytné.

6.2 Pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů ČNB rok 2019

Ceny nemovitostí rostly po většinu roku 2017 nejrychleji v celé Evropské unii, v průměru o 16 %. Dle odhadů ČNB se zvyšuje také nadhodnocení cen bytů – ke konci roku 2017 činilo zhruba 14 %. Přetrvávají tak podmínky pro roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení, kterou ČNB od roku 2016 označuje jako největší riziko pro domácí finanční stabilitu. V uplynulém roce banky navíc poskytly významné procento hypotečních úvěrů, které ČNB považuje z hlediska ukazatelů schopnosti jej splácet z běžných příjmů za vysoce rizikové.

„S tím, jak růst cen bydlení předstihuje zvyšování příjmů domácností, se dlužníci stávají zranitelnějšími. Zároveň roste pravděpodobnost, že o úvěr budou čím dál více usilovat rizikovější žadatelé,“ (guvernér Rusnok)

S cílem omezit tato rizika, avšak nesnížit dostupnost úvěrů, ČNB od 1. října 2018 stanovuje horní hranice pro ukazatel DTI (debt-to-income), tj. poměr výše dluhu k ročnímu čistému příjmu žadatele, ve výši 9. Horní limit ukazatele DSTI (debt service-to-income), tj. podíl splátky dluhu na čistém měsíčním výdělků, je 45 %.

Současnou 90% hranici pro výši úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti (ukazatel LTV) ponechává ČNB beze změny. I nadále platí, že ze všech hypoték, které banky poskytnou, mohou úvěry s LTV mezi 80 a 90 % tvořit nejvýše 15 %.

Rozhodnutí o zavedení limitů DTI a DSTI není v rozporu s pokračujícím úsilím ČNB o získání zákonné pravomoci nastavovat horní limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI. Důvodem je jejich silnější vymahatelnost v porovnání s doporučením a možnost je uplatňovat vůči všem účastníkům trhu, včetně nebankovních a zahraničních poskytovatelů hypoték. (Bidrmanová, 2018)

ČNB od 1. října 2018.

- Výše dluhu žadatele by nově neměla **překročit devítinásobek** jeho ročního čistého příjmu (ukazatel DTI).
- Žadatel by měl současně na splátku dluhu vynakládat **maximálně 45 %** svého měsíčního čistého příjmu (ukazatel DSTI).

Již v platnosti

- Zákaz hypoték nad 90 % nemovitosti
- Hypotéky 80-90 % omezeně
- Nejčastěji hypotéky pod 80 %

6.3 Změny v poskytování hypotečních úvěrů pro žadatele do 36 let

Na začátku dubna 2019 se dohodlo ministerstvo financí s Českou národní bankou, že budou pro mladší zájemce mají platit volnější limity. Centrální banka tak chystá výjimku z přísných pravidel, která v posledních letech postupně zavedla.

Volnější limity pro lidi do 36 let

Návrh původně počítal se stejnými limity pro všechny zájemce. Nově se do něj teď dostaly zjemňující podmínky pro lidi, kteří k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhli věku 36 let. Když je žadatelů víc, musí věkovou podmínku splnit všichni. Současně musí jít o úvěr na pořízení bydlení, ne třeba na nákup bytu jako investice. Konkrétně limit u ukazatele LTV má být pro mladé zájemce o deset procentních bodů výš než u ostatních lidí, u ukazatele DTI o jednorocní násobek čistých příjmů výš a ukazatele DSTI o pět procentních bodů výš. Než ale novela projde a začne platit, nic se zatím nemění. Dosavadních doporučení se změny netýkají – jedině kdyby snad Bankovní rada ČNB rozhodla na některém z příštích zasedání jinak. Připomeňme, že už teď banky mohou pět procent obchodů poskytnout i za podmínek, které jdou nad limity.

Regulaci hypoték banky obecně odmítají. Říkají, že mají vlastní systémy, které dobře hlídají situaci na trhu, a že rizikové klienty odhalí a nepůjčí jim. Prostřednictvím České bankovní asociace aktivně vystupují proti novele. Asociace argumentuje třeba tím, že české domácnosti mají podle Eurostatu nejmenší potíže se splácením úvěrů na bydlení v celé Evropě. ("Mladí získají hypotéku snadněji. Rodí se výjimka z přísných pravidel", 2019)

6.4 Jak banka zjišťuje bonitu klientů při poskytování úvěrů

Vyšší bonita – nižší úroková sazba

Banka si tedy musí u každého úvěrového žadatele zjistit jeho předpokládanou schopnost poskytnutý úvěr splatit, tj. jeho bonitu, kterou zjistí pomocí scoringu. Podle zjištěné bonity žadatele pak banka stanoví výši úrokové sazby. Platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Je tomu tak proto, že s nižší žadatelovou bonitou banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru.

Podle čeho si banka bonitu zjistí

Bonita žadatele je ovlivněna mnoha faktory. Banka posuzuje jednak **osobní údaje**, jakými jsou:

- věk – čím starší, tím hůře,
- pohlaví – muži mají větší tendenci nesplácet,
- dosažené vzdělání – čím vyšší, tím lépe,
- profese – například doktoři jsou na tom lépe,
- rodinný stav, počet dětí – čím méně závazků, tím lépe,

("Jak banka rozhodne, jestli vám dá půjčku?", 2018)

Dále banka posuzuje **příjmy žadatele**, v tomto případě banky rozlišují.

- Zaměstnanec – výplatní pásy
- OSVČ – daňové přiznání
- Vlastník nebo spoluvlastník právnické osoby
- Příspěvky od státu: důchodci, mateřská dovolená, - potvrzení o vyplácení dávek.

("Jak banka rozhodne, jestli vám dá půjčku?", 2018)

6.5 Podmínky pro ověřování příjmu jednotlivých bank.

Každá banka má jiné požadavky a jiný způsob ověřování příjmu, zde se budu zabývat pouze konkrétními bankami, kde jsem získal přesné informace o této problematice z rozhovorů s poradci a hypotečními specialisty jednotlivých bank.

Tato část práce se zde nebude zabývat obecně celým systémem, jak banky příjmy ověřují. Bude se zabývat pouze konkrétní situací a nabídkami řešení, které byly získány od bankovních poradců jednotlivých bank.

7 Teorie oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitosti v tomto podnikatelském plánu se bude týkat prodeje nemovitosti která je ovšem pořízena primárně na pronájem. Hypotetickou možností se stává prodej domu i z důvodu, že nemovitost bude financována hypotečním úvěrem a tím pádem bude použita jako zástavní právo pro banku (zástavní jistota). Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr bude na 30-40 let, nebude po tuto dobu možné nemovitost prodat před vyvázáním se ze zástavního práva. Dalším z důvodů, proč by mohl nastat problém při prodeji plánované nemovitosti je, že stavba bude mít pouze jedno číslo popisné.

7.1 Základy finanční matematiky při oceňování investic nemovitostí

Tržní hodnoty nemovitostí podléhají stejným makroekonomickým vlivům a velmi podobným mikroekonomickým faktorům jako ceny akcií. Platí:

$$\text{Celkový výnos} = \text{Změna tržní hodnoty} + \text{Čisté nájemné}$$

$$\text{Čisté nájemné} = \text{Nájemné} - \text{Náklady}$$

$$\text{Tržní hodnota} = \text{Čisté nájemné v 1. roce} + \text{Čisté Nájemné v 2.} + \dots + \text{Čisté nájemné v roce } N$$

(Kohout, 2001)

7.2 Základní pojmy a metody oceňování

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

7.3 Oceňovací metody

Dle odborné literatury byly vybrány tři nejpoužívanější metody pro oceňování nemovitého majetku. Tyto metody využívají rovněž znalci a odhadci ve znaleckých posudcích.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. ("Jedna nemovitost, čtyři různé ceny. Proč každý odhad vychází jinak?", 2016)

8 Metody výpočtu efektivity, návratnosti investice do nemovitosti

8.1 Hodnocení efektivity investice

Podstatou hodnocení investic, je porovnání kapitálových výdajů s kapitálovými příjmy, které investice přinese.

Jde vlastně o rozpočtování

- jednorázových nákladů na investici (tj. kapitálových výdajů)
- ročních příjmů, které investice přinese (tj. kapitálových příjmů)

a to za období životnosti investice.

Konečným výsledkem rozpočtování je rozhodnutí

- zda investici uskutečnit nebo
- při hodnocení více investičních variant, kterou zrealizovat

(Krutina & Novotná, 2014)

8.2 Metody hodnocení investic

K hodnocení efektivnosti investic můžeme použít těchto základních metod:

1. Metoda výnosnosti investice
2. Metoda doby splacení investice (doby návratnosti)

Metody výnosnosti – rentabilita

Výnosnost (rentabilita) investice (ROI – Return on Investment) se vyjádří podle vztahu:

$$ROI = \frac{Z_r}{K}$$

Kde: Z_r – průměrný roční čistý zisk plynoucí z investice,

K – kapitálový výdaj (úhrn všech jednorázových nákladů na investici)

(Kislingerová, 2010)

Metoda doby splacení

Doba splacení, doba návratnosti (PP – Payback Period) je počet let, za který se kapitálový výdaj splatí očekávanými příjmy z investice.

$$PP = \frac{K}{P}$$

Kde: PP – doba splacení (návratnosti) v letech

K – kapitálový výdaj

P – roční očekávaný příjem z investice

(Kislingerová, 2010)

CASH FLOW

Cash Flow (peněžní tok) je reálný pohyb (tok) peněz v podniku.

Koncepce cash flow

- Vychází z rozdílů mezi náklady a výdaji a mezi výnosy a příjmy;
- Je důsledně založen na příjmech a výdajích a vyjadřuje reálné toky peněz a jejich zásoby v podniku. (Kislingerová, 2010)

Metodika a cíle práce

Přehled metodiky práce

1. Fáze studium literatury a vyhledávání zdrojů
2. Fáze získávání a shromažďování informací
3. Fáze tvorby projektu
4. Fáze vyhodnocení projektu

Hlavní cíl práce:

Charakteristika postupů a principů v rámci realizace investičního projektu na příkladu výstavby bytového domu včetně ekonomické stránky celého projektu.

Díličí cíle:

- a) Vytvoření kompletního podnikatelského plánu
- b) Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě
- c) Stanovení doby trvání realizace a ceny projektu
- d) Prověření možností a podmínek financování
- e) Komparace výnosů a nákladů souvisejících s realizací daného investičního projektu
- f) Ocenění nemovitosti pro případný prodej

Metody získávání informací

Teoretická část se zabývá rešerší odborné literatury a ověřených internetových zdrojů pro získání dostatku odborných informací v dané problematice. Praktická část práce se bude zabývat konkrétním případem, tedy krok po kroku, sestavením podnikatelského plánu, analýzou realitního trhu v dané lokalitě, stanovuje cenu a dobu trvání stavby, podrobně se zabývá financováním a základy ocenění nemovitosti. Zakončením

budou finanční výpočty, prostřednictvím nichž vyhodnocuje, zda je investice rentabilní a zda se vůbec zabývat její realizací. Pro získání informací o trhu s nemovitostmi budou použity strukturované rozhovory se dvěma realitními makléři a další tři rozhovory budou uskutečněny ve formě osobní schůzky s nezávislým finančním poradcem a dále s několika doporučenými bankovními specialisty – poradci.

Kritéria výběru investičního projektu a firem pro realizaci

Tento konkrétní investiční projekt byl vybrán na základě velké poptávky po bydlení v dané lokalitě. Stavební a subdodavatelské firmy pro realizaci budou vybrány nejprve podle geografické dostupnosti k místu výstavby a dále podle doporučení projektanta a autora stavební dokumentace

Stanovení výše nájmu

Stanovení výše nájmu se provede pomocí kombinace dvou metod. 1. metoda komparativní, porovnání nabídek na trhu v dané lokalitě. Druhá metoda bude provedena pomocí dvou strukturovaných rozhovorů s odborníky v této oblasti. Výsledek bude dosažen porovnáním výsledků z obou metod mezi sebou.

Finanční ukazatelé použité v praktické části

Metody výnosnosti – rentabilita

Výnosnost (rentabilita) investice (ROI – Return on Investment) se vyjádří podle vztahu:

$$ROI = \frac{Z_r}{K}$$

(Kislingerová, 2010)

Metoda doby splacení

Doba splacení, doba návratnosti (PP – Payback Period) je počet let, za který se kapitálový výdaj splatí očekávanými příjmy z investice.

$$PP = \frac{K}{P}$$

(Kislingerová, 2010)

8.3 Byly stanoveny následující hypotézy

- Na základě informací od projektanta a od firmy co se zabývá realizací staveb byla stanovena hypotéza:
 1. Projekt bude dokončen do dvou let od podání žádosti o stavebního povolení.

- Na základě hlavní myšlenky této práce byla stanovena hypotéza:
 2. Po zkolaudování stavby a po obsazení všech disponibilních bytových jednotek nájemníky, budou měsíční příjmy z nájmu vyšší než výše měsíční splátky hypotečního úvěru.

 - Z důvodu doporučení ČNB poskytovat hypoteční úvěry na dobu maximálně 30 let a z důvodu dosažení co nejnižších výdajů byla stanovena hypotéza:
 3. Celková doba návratnost investice bude kratší než za 30 let.

 - Z důvodu, že disponuje podnikatel disponuje maximální částkou 1,6 milionu byla stanovena tato hypotéza:
 4. Celkové finanční výdaje na projekt z vlastních zdrojů budou maximálně 1,6 milionu korun.

Praktická část

1 Podnikatelský plán

Předmětem podnikatelského projektu je stavba domu o 3 bytových jednotkách za účelem pronájmu. Bytové jednotky jsou plánované s obytnou plochou zhruba 60 – 65 m² a budou vybudovány na stavební parcele která, je již ve vlastnictví podnikatele v obci Borovany.

Dílčí cíle:

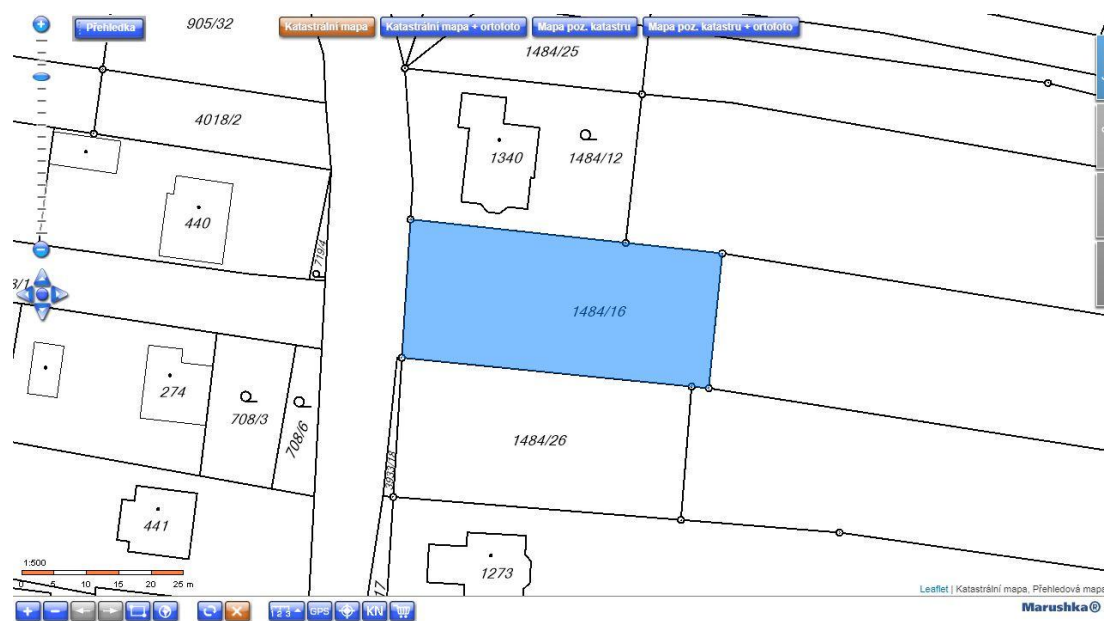
- Kalkulace, kolik finančních prostředků bude z vlastních zdrojů
- Analýza požadavků bank pro poskytování úvěrů
- Zjištění doby trvání realizace projektu
- Vytvoření přehledu o potenciálních zájemcích o byty

2 Charakteristika trhu s nemovitostmi v lokalitě a stanovení výše nájmu

2.1 Umístění stavby – Stavební parcela

Stavební parcela je od začátku jasně stanovená, a tato práce se výběrem parcely a dalšími věcmi s tímto spojenými nezabývá. Parcela se nachází v malém městě Borovany které, leží 16 Km od českých Budějovic. Tato obec má veškerou občanskou vybavenost. Školku, základní školu, zdravotnické centrum, kde sídlí pediatr, 2 praktičtí lékaři, zubní ordinace a lékárna. Sportoviště všeho druhu jako na příklad, fotbalové hřiště s umělou trávou, dvě velké tělocvičny, posilovna, kuželna, tenisová hřiště, vnitřní plavecký bazén a také velké nové přírodní venkovní koupaliště. Dále 3 obchody s potravinami, bankomat, pošta, benzinová pumpa, 4 restaurace, velice dobré autobusové i vlakové spojení do Českých Budějovic cca každou hodinu mezi 6:00 – 20:00.

Obrázek .3: Katastrální mapa – stavební parcela



Zdroj: ("nahlížení do KN", 2019)

Cena stavební parcely

Cena stavební parcely byla vyčíslena odhadcem v roce 2017 na částku **780 000 Kč**. V dnešní době bude cena pravděpodobně vyšší a bude nově vyčíslena odhadcem, který bude provádět odhad pro banku která bude financovat celý projekt.

Celá tato práce nepočítá s pozemkem ve výpočtech ani v závěru práce. Pozemek je od začátku brán jako majetek bez investice, byl získán dědictvím a nepředstavoval proto žádný kapitálový výdaj a dále s ním počítat nebude, pouze u odhadu pro bankovní zástavu a u odhadu nemovitosti pro prodej.

2.3 Analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

Na internetu byla pro účel práce provedena analýza realitního trhu, hlavně pronájem a prodej nemovitostí v dané oblasti, konkrétně město Borovany. Ve městě Borovany je momentálně 8 nabídek pronájmu bytových prostor a dvě nabídky bytů na prodej. Níže uvidíte přehled všech nalezených nabídek v rámci internetové inzerce pro soukromé inzeráty i realitní makléře www.reality-ceske-budejovice.cz

Prodeje bytů

Nabídka 1.

Panelový dům

Nově zrekonstruovaný byt 2+1 64 m čtverečních

podlahová plocha 59,3 m² + balkon 3,16 m² + sklep 2 m²)

Cena 2 100 000

Nabídka 2.

Zděný dům

Byt 2+1 + garážové stání

Podlahová plocha 41 m čtverečních

Cena 1 990 000

("byty na prodej Borovany", 2019)

Tabulka 1: Přehled nabízených nemovitostí k pronájmu

	nemovitost	Podlahová plocha	vybavení	Cena za 1m ²	celková cena
Nabídka 1.	zděný	84m ²	bez vybavení	107 Kč/m ²	9000 Kč
Nabídka 2.	panelový	48m ²	vybavený	156 Kč/m ²	7 500 Kč
Nabídka 3.	panelový	75m ²	vybavený	132 Kč/m ²	9 900 Kč
Nabídka 4.	zděný	41m ²	vybavený	214 Kč/m ²	8800 Kč
Nabídka 5.	panelový	75m ²	bez vybavení	105 Kč/m ²	7900 Kč
Nabídka 6.	panelový	31m ²	bez vybavení	158 Kč/m ²	4900 Kč
Průměr všech	-	59m²	-	145,3 Kč/m²	8000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování viz: ("byty na prodej Borovany", 2019)

3 Strukturované rozhovory

Pro účel stanovení ceny nájmu, byly provedeny strukturované rozhovory se dvěma realitními makléři, kteří mají zkušenosti s touto problematikou. První čtyři otázky prověřují relevantnost makléřů a snaží se prověřit jejich zkušenosti s danou problematikou, další otázky se týkají tématu nastavení výše nájmu a potenciálním zájmem nájemníků.

3.1 Strukturovaný rozhovor s makléřem ze společnosti RE/MAXG8 reality

1. Jak dlouho vaše společnost funguje na Českém trhu a jak dlouho v lokalitě naší nemovitosti?

„OD roku 1992“

2. Jaká je poptávka po bydlení v Borovanech obecně?

„V posledních dvou letech poměrně velká, já a mí kolegové zde máme zkušenosti s tím že klienti samy vyhledávají možnosti bydlení v této lokalitě. Všechny developerské projekty v minulých letech byly velice rychle obsazeny.“

3. Nabízíte momentálně nějakou nemovitost k pronájmu v Borovanech

„Momentálně 2 nemovitosti ale jen k prodeji“

4. Kolik bytů vaše společnost momentálně pronajímá nebo pronajala celkově a kolik v Borovanech.

„Historicky to bylo kolem 20 pronájmů, momentálně v pronajímáme 4 byty.“

5. Myslíte si, že je zde stále poptávka po bydlení, je zde možnost najít nájemníky? Jaký bude vývoj v tomto směru do budoucna?

„Myslím, že Borovany jsou a budou stále žádanou lokalitou a o nájemníky by podle mě neměla být nouze.“

6. Jakou byste stanovil na základě vašich zkušeností cenu nájmu mé nemovitosti poté, co jsem vám předložil její projekt a celkovou podobu výsledných prostorů včetně umístění ve městě.

„Vzhledem k tomu, že se jedná o novostavbu se zahradou není, která v lokalitě žádná v nabídce není a tento typ nemovitostí je celkem neobvyklý na pronájem doporučil bych cenu mezi 9 až 11 tisíci Kč.“

7. Za jak dlouho by vaše společnost byla schopna najít nájemníky?

„To se nedá určit dopředu, průběhu stavby uděláme průzkumnou nabídku a uvidíme“

3.2 Strukturovaný rozhovor s makléřem společnosti RK Stejskal.cz s.r.o.

1. Jak dlouho vaše společnost funguje na Českém trhu a jak dlouho v lokalitě její nemovitosti?

„13 let“

2. Jaká je poptávka po bydlení v Borovanech obecně?

„To se nedá říci obecně, ale poptávka v této lokalitě vždy byla, město se rozrůstá každým rokem.“

3. Nabízíte momentálně nějakou nemovitost k pronájmu v Borovanech

„Momentálně nenabízíme“

4. Kolik bytů vaše společnost momentálně pronajímá nebo pronajala celkově a kolik v Borovanech.

„Historicky to několik bylo, ale spíše prodeje, přesné číslo vám neřeknu“

5. Myslíte si, že je zde stále poptávka po bydlení, je zde možnost najít nájemníky? Jaký bude vývoj v tomto směru do budoucna?

„Podle mého názoru, vzhledem k tomu že máte v plánu v Borovanech stavět, se nemusíte bát, že byste nesehnal nájemníky, spíš jde o to, jakou nastavíte cenu.“

6. Jakou byste stanovil na základě vašich zkušeností cenu nájmu mé nemovitosti poté, co jsem vám předložil její projekt a celkovou podobu výsledných prostorů včetně umístění ve městě.

„Záleží na vás, jak dlouho jste ochoten čekat na nájemníky, ale cena by se podle aktuální situace na realitním trhu pohybovala kolem 11 000 Kč.“

7. Za jak dlouho by vaše společnost byla schopna najít nájemníky?

„Jak už jsem řekl záleží, jakou dáte cenu, ta bývá dost často rozhodující.“

3.3 Zhodnocení situace na trhu a stanovení nájemného

Na základě analýzy inzerátů na internetu, tedy porovnáním aktuálních nabídek pronájmů bytů a domů v lokalitě Borovany, byla stanovena průměrná výše nájmu na **1m² 145,3 Kč** a celková průměrná výše nájmu na **bytovou jednotku na 8000 Kč**.

Vzhledem k tomu že projekt, kterým se zabývá tato práce, má užitnou plochu 64m² byla by cena nájmu podle výpočtu průměrné ceny nájmu na 1m²

$$145,3 \times 64 = \mathbf{9299,2 \text{ Kč}}$$

Z rozhovorů s realitními makléři vyplývá, že se poměrně shodli v odhadu ceny v rozmezí od 9 do 11 tisíc korun měsíčně. Bytová jednotka, o které pojednává tato práce má však zahradu o výměře přibližně 50m², a dále také parkovací stání před domem. Jedná se o jednopodlažní dům a ne o byt, z těchto důvodů stanovíme cenu nájmu průměrem odhadů realitních makléřů a výpočtu nabízených bytů v lokalitě.

výsledná průměrná cena nájmu + odhad 1. makléře + průměr z odhadu 2. makléře
počet porovnávaných částek

$$\frac{9299,2 + 11000 + \frac{9000 + 11000}{2}}{3} = \mathbf{10\ 100\ Kč}$$

(Ort & Šeflová Ortová, 2017)

Výsledná stanovená cena nájmu jedné bytové jednotky je teda **10 100 Kč**, za celkem 3 stejné bytové jednotky neboli za celý dům bude měsíční nájem **30 300 Kč**

Podle makléře ze společnosti RE/MAX G8 České Budějovice i podle makléře ze společnosti RK Stejskal.cz s.r.o. je ve městě Borovany velký zájem o bydlení, dokonce je zde podle jejich názoru a zkušeností z praxe převis poptávky nad nabídkou a konstatovali že nebude žádný problém pronajmout nemovitost v dané oblasti a za danou cenu a získání nájemníků bude možné již před dokončením stavebních prací.

4 Stanovení doby trvání realizace a ceny projektu

4.1 Popis stavby

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený dům o délce 27 metrů a šířce 9 metrů a celkové zastavěné ploše 243 m^2 . Stavba bude obsahovat 3 samostatné bytové jednotky o celkové výměře cca 64 m^2 , každá bytová jednotka má vlastní nezávislý vchod, dále vlastní plynový kotel, boiler a podlahové vytápění, samostatný vodoměr a elektroměr. Dále připojení k vysokorychlostnímu internetu. Ke každé bytové jednotce náleží vlastní zahrádka o výměře 40 m^2 a zpevněné parkovací stání na pozemku.

4.2 Stavební dokumentace – vizualizace

V první řadě probíhá vizualizace projektu, buď za pomoci architekta, nebo v dnešní době může svoje představy ztvárnit každý sám pomocí například jednoduchých programů které jsou volně ke stažení na internetu. Po zohlednění všech základních parametrů jako je velikost, tvar a poloha pozemku, dále také okolní zástavba nebo stavební nařízení obce kde se chystáme stavět. V této práci byl použit program **Google SketchUp 2015 free**.

Obrázek 4: Vizualizace – pohled z přední strany



Zdroj: Vlastní zpracování v programu Google SketchUp

Obrázek 5: Vizualizace – pohled ze zadní strany



Zdroj: Vlastní zpracování v programu Google SketchUp

Na základě nějaké naší představy o stavbě, která je zhmotněná právě vizualizací architekta, nebo případně naší vlastní tvorbou je na čase oslovit projektanta. Projektant dá návrhu všechny nutné náležitosti z technického hlediska, aby bylo vůbec možné získat třeba stavební povolení nebo v případě této práce cenu stavby od stavební firmy.

V přílohách této práce je kompletní stavební dokumentace, dle které byla počítána cena projektu doba realizace projektu, ceny materiálů práce a dalších, prostřednictvím stavební firmy, která dělala cenovou nabídku.

4.3 Stanovení doby trvání projektu

Struktura – hierarchie jednotlivých úkonů podle času

1. Návrh stavby

(1-2 měsíce)

(Zdroj: Informace podal autor projektové dokumentace)

2. Vytvoření projektové dokumentace

2 měsíce

(Zdroj: informace podal autor projektové dokumentace)

3. Stanovení rozpočtu žádosti o úvěry – financování

Po dodání všech podkladů a výpočtů do 1 měsíce

(Zdroj: Rozhovor s finančním poradcem)

4. Územní rozhodnutí – územní souhlas

Nejdéle 60 dnů

("jaké lhůty má stavební úřad", 2019)

5. Stavební povolení

Stavební úřad vydá ve lhůtě 60 dnů

("jaké lhůty má stavební úřad", 2019)

6. Realizace stavby

Minimálně 1 stavební sezona tedy (Březen – Listopad) při dobých stavebních podmínkách (počasí, srážky, mrazy) => 9 měsíců

(Zdroj: Cenová nabídka stavební firmy)

7. Kolaudace stavby

Zákonem stanovené revize + samotná kolaudace

2-4 týdny

("jaké lhůty má stavební úřad", 2019)

Výsledkem součtu všech položek v seznamu je doba trvání od návrhu stavby až do výsledné kolaudace. Tato doba je rozdělena na dvě části a tedy část pouze administrativní (před započítáním stavby) a dále celková až po dokončení a zkolaudování stavby.

Plánovací a administrativní část před zahájením stavby bude trvat přibližně **6 měsíců**. Doba realizace stavby zakončená kolaudací domu bude trvat minimálně **10 měsíců**. Projekt, kterým se zabývá tato práce bude a jeho celková realizace do dokončení bude trvat v rozmezí od 16 do 24 měsíců tedy: **1,3 roku až 2 roky**.

("Schéma postupu přípravy a realizace staveb", 2019)

4.4 Cena projektu

Cena projektu se skládá z několika částí, vzhledem k tomu, že stavební práce provádí několik specializovaných firem, je zde rozpočet na stavební práce rozdělen do několika bodů.

4.5 Před realizační náklady

Cena administrativních nákladů

Ceny před realizačních nákladů odhadl autor projektové dokumentace, která je přílohou této práce.

1. Odhad tržní cen nemovitosti po dokončení stavby 7000 Kč
2. Poplatek za chválení hypotečního úvěru 0 Kč
3. Vklad zástavního práva na katastru nemovitostí 1000 Kč
4. Kolaudace do 5000 Kč
5. Územní a stavební řízení do 25 000 Kč
6. Projekt + projektová dokumentace 35 000 Kč

CELKEM: 73 000 Kč

4.6 Náklady na realizaci

Rozdělení stavebních nákladů

1. Stavební práce zednické + zemní práce
2. Okna
3. Elektroinstalace
4. Instalace vody topení a sanitárních zařízení

Nabídka subdodavatelské firmy: LD okna s.r.o.

Tabulka 2: Zjednodušený výpis položek za instalaci oken

položka	Počet kusů	cena za kus	cena za položku
Okno 60x60 cm	6	1800 Kč	10 800 Kč
Okno 130x 100 cm	6	2400 Kč	14 400 Kč
Okno terasové 200x220 cm	3	14 800 Kč	44 400 Kč
Dveře vchodové	3	10 400 Kč	31 200 Kč
Instalace	všech	14 783 Kč	14 783 Kč
Začištění špalet	všech	12 000 Kč	12 000 Kč
Doprava na místo	-	0 Kč	0 Kč
celkem	-		127 583 Kč

Zdroj: Tabulka z oficiální nabídky firmy LD okna s.r.o.

Nabídka subdodavatelské firmy: Marbotim s.r.o.

Cenová nabídka instalace vytápění, vody a odpadů a sanitárních komponentů na jednu bytovou jednotku.

1. Vytápění plynovým kotlem každá bytová jednotka samostatně.
2. Boiler + elektronická regulace topení a ohřevu vody
3. **Podlahové vytápění** o výměře cca 50m²
4. **Instalace odpadů:** 3x umyvadlo/dřez, 1x sprchový kout, 2x pračka/myčka, 1x toaleta.
5. **Instalace vodovodů a sanitárních zařízení:** 3x umyvadlo/dřez, 1x sprchový kout, 2x pračka/myčka, 1x toaleta.

Celková cenová nabídky firmy Marbotim s.r.o. za instalaci výše zmíněných komponentů v jedné bytové jednotce je **92 000 Kč**

Nabídky firmy: Elektro Zeman Borovany

Výše zmíněná firma udělala cenovou nabídku jen na základě velikosti obytné plochy a byla stanovena na **70 000 Kč** na jednu bytovou jednotku.

Nabídka stavební firmy StavTom

Cenová nabídka stavební firmy **StavTom** byla na základě stavební dokumentace od projektanta, vypočtena následující cenová nabídka. Originál viz: *příloha 5. cena StavTom*

Tabulka 3: Zjednodušený výpis nákladů za jednotlivé stavební úkony

	Název položky		Cena cekem (Kč)
1.	Zemní práce	(hloubení základů)	38 911
2.	Základy	(práce + materiál)	423 109
3.	Svislé a kompletní konstrukce	(zdivo + práce)	518 223
4.	Vodorovné konstrukce	(střecha, stropy)	359 000
5.	Úpravy povrchů vnitřní	(omítky, izolace)	224 800
6.	Trubní vedení	-	20 000
7.	Lešení a stavební výtahy	-	11 250
8.	Staveništní přesun hmot	-	76 294
9.	Izolace proti vodě	-	39 203
	Rekapitulace nákladů	-	1 710 795
10.	Vedlejší rozpočtové náklady	(kompletační činnost, ztížené prac. podmínky)	25 662
	CELKEM za stavební práce		1 736 457 Kč

Zdroj: Příloha 5. cena StavTom

Náklady na volitelné dokončení interiéru

Podlahy kuchyně a obklady v koupelnách a na toaletě si budou mít první nájemníci možnost vybrat sami. Pro tento účel byl stanoven rozpočet na základně nabídek s předjednanými firmami: na podlahy, obklady a kuchyně celkem 200 000 Kč na jednu bytovou jednotku. Celkové náklady na dokončovací práce za všechny bytové jednotky jsou tedy **600 000 Kč**.

Stanovení rezervy rozpočtu

Na základě doporučení hlavní dodavatelské firmy byl celkový rozpočet navýšen o 17 % z celkové ceny, pro případ neočekávaných výdajů, zdražení, prostojů atd. a hlavně na dokončovací venkovní práce které nejsou zahrnuty v rozpočtu. Tuto konkrétní hodnotu stanovila hlavní dodavatelská firma. Tento rozpočet byl stanoven na částku **615 802 Kč**

4.7 Celkový rozpočet stavby

Tabulka 4: Součet veškerých nákladů

	CENA
Administrativní náklady	73 000 Kč
Okna + dveře	127 583 Kč
Stavební práce	1 736 457 Kč
Elektroinstalace	3x 70 000 Kč
Voda, topení, sanita	3x 92 000 Kč
Volitelné dokončení interiéru	3x 200 000 Kč
17 % rezerva rozpočtu	615 802 Kč
Celkem	3 622 367 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledkem výpočtu po zaokrouhlení na celé 100 tisíce je hodnota **3 700 000 Kč**. Díky této hodnotě je možné podat žádosti o nabídky úvěrů, je možné stanovit kolik budou výsledné náklady výdaje a celkově bude sloužit, jako jeden z nejhlavnějších ukazatelů při výpočtech, které budou následovat.

5 Možnosti a podmínky financování

Nejvýhodnější a nejdostupnější možností financování této nemovitosti je jednoznačně hypoteční úvěr. Finanční poradce vybral dvě banky Raiffeisenbank a Česká Spořitelna, které by byly vhodné pro tuto situaci, vzhledem k tomu že u těchto bank má žadatel o úvěr bankovní účty, platební historii a také z hlediska dostupnosti úvěrů u těchto bank ve spojitosti s podmínkami poskytování úvěrů. Dále bude rozebrána problematika oblasti, jaké metody zkoumání příjmu banky využívají a jaké nabídky by nám byly schopny poskytnout.

5.1 Situace kdy majitel firmy zaměstnává sám sebe

V této situaci se nachází poměrně velký počet podnikatelů, to když podnikatel zaměstnává sám sebe má značené výhody. Jedna z nich je právě i situace, když chce podnikatel žádat o úvěr v bance.

Pro podnikatele je poměrně snadné dát si takovou mzdu, aby na úvěr takzvaně dosáhl. Banky toto ovšem moc dobře ví a proto v situacích kdy je žadatel o úvěr jak majitel/jednatel firmy, tak i zaměstnanec, postupuje banka mnohem obezřetněji.

Podle pravidel jednotlivých bank vyplývá že je nutné mít minimálně 20% hodnoty nemovitosti z vlastních zdrojů, jinak nám banka nebude ochotna poskytnout hypoteční úvěr.

Vzhledem k tomu že celková cena projektu byla vypočtena na 3 400 000 Kč jednoduchým výpočtem dostaneme částku 680 000 Kč jako minimální která plyne ze zdrojů žadatele o úvěr. Vstupním parametrem pro banku je, že žadatel je podnikatel a k podnikatelům mají banky speciální přístup. Obecně je několik způsobů, kterými banky u podnikatelů ověřují příjem.

1. Podle daňového priznání
 - Podle obratu firmy
 - Podle výsledku hospodaření po zdanění
2. Podle obratu na podnikatelském účtu
3. Podle obratu i na osobních účtech
4. Kombinace několika možností

Nabídka od společnosti Raiffeisenbank



("Raiffeisenbank", 2019)

Ověření příjmu – žadatel zaměstnancem ve vlastní firmě

- Prověření žadatele v registru dlužníků
- Prověření, zda není firma v insolvenční
- Jakou má firma historii – jak dlouho podniká, jestli má splacený základní kapitál apod.
- Obrat firmy
- Jestli má firma zaregistrované nějaké zaměstnance
- Jestli firma dosahuje zisku, kterým je schopná zaměstnance zaplatit.

Až potom, co banka ověří tyto skutečnosti a nabyde dojmu, že je firma schopna platit svého zaměstnance, tedy jestli je podnikatel schopen platit sám sebe jako zaměstnance dlouhodobě, nejen pro účel získání úvěru, je ochotná akceptovat příjem stejně jako jinému zaměstnanci který je zaměstnán ve společnosti kterou nevlastní nebo není jednatelem. (Zdroj: Rozhovor s úvěrovým poradcem společnosti Raiffeisenbank)

Požadavky na příjmy vzhledem ke stanovené výši úvěru

- Čistý měsíční příjem:
- Výše obratu v daňovém přiznání z posledního zdaňovacího období:
- Minimální čistý zisk za poslední zdaňovací období:

Požadovaná zástava

V tomto případě se jako zástava využije stavební parcela, která je v osobním vlastnictví žadatele + výsledná tržní cena nemovitosti po dokončení. Banka provede ocenění stavební parcely + ocenění budoucí tržní hodnoty nemovitosti vlastním odhadcem. Na základě toho stanoví uznatelnou výši zástavy. (Zdroj: Rozhovor s úvěrovým poradcem společnosti Raiffeisenbank)

5.2 Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank

Z rozhovoru s úvěrovým poradcem společnosti Raiffeisenbank jsme dostali nabídku na hypoteční úvěr s těmito parametry.

Odhad budoucí hodnoty nemovitosti	5 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	3 700 000 Kč
Doba fixace	5 let

Výše měsíční splátky:	15 381 Kč
Celková splacená částka:	5 644 804 Kč
Úroková sazba:	2,89%
RPSN	3.1%
Doba splacení:	30 let

(Zdroj: Rozhovor s úvěrovým poradcem společnosti Raiffeisenbank)

Nabídka od společnosti Česká Spořitelna



("Oficiální web", 2019)

Ověření příjmu žadatele – žadatel zaměstnaný ve vlastní firmě

- Prověření žadatele v registru dlužníků
- Prověření firmy v registru, zda není firma v insolvenční
- Obrat firmy
- Výsledek hospodaření firmy
- Měsíční příchozí platby na účet žadatele

Požadovaná zástava

V případě úvěru na stavbu nemovitosti ocení odhadce banky budoucí tržní hodnotu nemovitosti a stavební parcely. Na základě toho stanoví výši zástavby, která se postupně zvyšuje spolu s průběhem stavebních prací. Během stavebních prací dochází k zhruba 3-5 dílčím odhadům, na základě kterých, banka uvolní další peníze na stavbu. (Zdroj: Rozhovor s úvěrovým poradcem společnosti Česká Spořitelna)

5.3 Nabídka hypotečního úvěru – Česká Spořitelna

Z internetové kalkulačky bylo dosaženo výsledku, měsíční splátky a výše úroku, to nám v rámci této práce bude stačit.

Cena nemovitosti	5 000 000
Výše hypotečního úvěru	3 700 000
Doba fixace	5 let

Výše měsíční splátky:	15 466 Kč
Úroková sazba:	2,89%
Dopla splácení úvěru:	30 let

(Zdroj: Rozhovor s úvěrovým poradcem společnosti Česká Spořitelna)

5.4 Shrnutí problematiky financování

Úvěr byl nastaven na 30 let z důvodu dosažení co nejnižší měsíční splátky. Obě porovnávané banky vycházení v nákladech téměř shodně. Při rozhodování, kterou banku vybrat by bylo zvoleno podle toho která z bank bude mít benevolentnější systém zkoumání a prověřování příjmu žadatele a byla vybrána **Raiffeisenbank** a to z důvodů že podala více a podrobnějších informací potřebných k výpočtům, byla s ní lepší komunikace a jednání a měla mírnější podmínky prověřování příjmů žadatele. Banky budou dále požadovat 20 % z cílové částky zaplatit z vlastních zdrojů.

6 Komparace výnosů a nákladů souvisejících s realizací projektu

V této části se práce zabývá převážně výpočty a analýzou získaných dat, které byly zjištěny v předchozích částích praktické části. Jedná se primárně o výsledky výpočtů finančních kalkulací nákladů, příjmů atd. Díky zhodnocení těchto dat pomocí výpočtů a ukazatelů budeme schopni odpovědět na základní otázky a hypotézy které byly součástí podnikatelského plánu.

Dle doporučení finančního poradce společnosti RB bude založen účet (rezerva/oprava) na který se bude spořit **500 Kč** měsíčně na každou bytovou jednotku a bude sloužit, jak už je patrné z jeho názvu k vykrývání nákladů v důsledku nedostatečné obsazenosti bytových jednotek a dále bude sloužit jako spoření na rekonstrukce a opravy v budoucnosti.

Dále bude sjednáno povinné pojištění nemovitosti dle pojišťovacích tabulek společnosti Raiffeisenbank s roční platbou **8 800 Kč**.

(Zdroj: Rozhovor s úvěrovým poradcem společnosti Raiffeisenbank)

Celkový vstupní kapitálový výdaj

3 700 000 Kč

Celkový kapitálový výdaj z cizích zdrojů

výše celkové budoucí splacené částky hypotečního úvěru **5 644 804 Kč**

Vstupní kapitálový výdaj z vlastních zdrojů

požadovaný vlastní kapitál bankou + administrativní náklady

740 000 + 73 000 = **813 000 Kč**

Výpočet celkových ročních příjmů před zdaněním

Dle doporučení dotazovaných makléřů z realitních společností bude příjem z nájmu ponížěn na **85 %** původní hodnoty z důvodu započítání potenciální neobsazenosti bytových jednotek při střídání nájemníků atd.

(Počet bytových jednotek x cena nájemného na jeden měsíc) x 12

$$(3 \times 10\,100) \times 12 = 363\,600 \text{ Kč}$$

$$85 \% = 309\,060 \text{ Kč}$$

Průměrná výše úroku z měsíční splátky hypotečního úvěru

$$\frac{\text{celková splacená částka} - \text{výše hypotečního úvěru}}{\text{počet měsíčních splátek}} = \text{průměrný měsíční úrok}$$

$$\frac{5\,644\,804 - 3\,700\,000}{360} = 5\,402 \text{ Kč}$$

Výpočet celkových ročních nákladů

(měsíční úrok + (fond oprav x 3)) x 12 + pojištění domu na rok

$$(5\,402 + (500 \times 3)) \times 12 + 8800 \text{ Kč} = 91\,624 \text{ Kč}$$

Výpočet celkových ročních výdajů

(splátka úvěru + (fond oprav x 3)) x 12 + pojištění domu na rok

$$(15\,381 + (500 \times 3)) \times 12 + 8800 = 211\,372 \text{ Kč}$$

Celkový roční výsledek hospodaření před zdaněním

celkové roční výnosy – celkové roční náklady

$$309\,060 - 91\,624 = 217\,436 \text{ Kč}$$

Výnosnost – rentabilita investice

V případě že bude pronajímatel poskytovat byty k pronájmu jako OSVČ bude si moct dát splacené úroky do nákladů stejně tak bude odpisovat i dům a pravděpodobně zaplatí daň jen minimální, jelikož vstupní investice je velká a roční příjmy jsou v poměru k výdajům malé.

Pouze pro účel výpočtu ukazatele ROI bylo vypočteno Z_r jako:

výsledek hospodaření – 15% daň z příjmu

$$217\,436 - 15\% = 184\,821 \text{ Kč}$$

$$ROI = \frac{Z_r}{K}$$

$$ROI = \frac{184\,821}{3\,700\,000} \times 100$$

$$ROI = 4,995\%$$

Kde: Z_r – průměrný roční čistý zisk plynoucí z investice,

K – kapitálový výdaj (úhrn všech jednorázových nákladů na investici)

(Kislingerová, 2010)

Doba splacení investice

$$PP = \frac{K}{P}$$

$$PP = \frac{5\,644\,800 + 813\,000}{309\,060}$$

$$PP = 20,9 \text{ let}$$

Kde: PP – doba splacení (návrtnosti) v letech

K – zde je kapitálový výdaj spočten jako součet celkové splacené částky úvěru včetně úroků a kapitálového výdaje z vlastních zdrojů

P – roční očekávaný příjem z investice

(Kislingerová, 2010)

Naspořené prostředky ve fondu oprav za 21 let

Výsledek je stanoven v dnešních cenách

$((\text{příspěvek do fondu} \times \text{počet bytů}) \times \text{počet měsíců}) \times \text{počet let}$

$((500 \times 3) \times 12) \times 21 = 378\ 000\ \text{kč}$

7 Ocenění nemovitosti pro případný prodej

7.1 Srovnávací metoda – výpočet tržní ceny

V rámci práce bylo dospěno k závěru, že projekt bude financován pomocí hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let s potenciální dobou splacení investice za 20,9 let. Z toho také vyplývá že banka bude mít na dům zástavní právo po minimálně dalších 10,1 roku.

Pro účel poskytnutí hypotečního úvěru a potenciálního prodeje nemovitosti, provádí ocenění nemovitosti prostřednictvím znaleckého posudku odhadce, jenž má smlouvu s bankou, která bude stavbu financovat. Jinak banka odhad neakceptuje. Cena znaleckého posudku se stanovuje dle ceny odhadovaného majetku.

Pro výpočet tržní ceny nemovitosti byla v rámci této práce vybrána metoda srovnávací(komparační). V rámci této metody se zkoumají následující ukazatele.

Přehled podkladů

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 537.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku.
- d) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 457/2017 Sb.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží v obci Borovany, v k.ú. Borovany, okres Trhové Sviny. Umístěním se jedná o okrajovou část obce. V obci Borovany se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci autobusové a vlakové dopravy.

Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy, jedná se o novou zástavbu. Přístup a příjezd je po obecní komunikaci. Jedná se o lokalitu primárně pro rezidenční bydlení.

Celkový popis

Jedná se o pozemkovou parcelu č. 944/11 – trvalý travní porost o výměře $1011m^2$, která se nachází v katastrálním území Borovany. Na pozemku se bude nacházet jednopodlažní dům o výměře zastavěné plochy $234m^2$ dále viz stavební dokumentace. Přístup k pozemku je komunikací města. Pozemek je bez vedlejších staveb a jsou na něm náletové trvalé porosty. Část pozemku je rovinného charakteru a další část se nachází v mírném svahu. Pozemek se nachází v záplavovém území obce.

Slabé stránky

- Povodňová oblast zóna 2.
- Svažité pozemek

Silné stránky

- Klidná lokalita
- Dobrá dostupnost
- Občanská vybavenost

Srovnatelné nemovité věci

Výpis nemovitých věcí, které budou porovnávány s nemovitostí oceňovanou

1. Prodej rodinného domu – město Borovany

K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena 0,95

K2 Velikosti objektu – větší 0,90

K3 Poloha – srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení – srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav – srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku – mírně lepší 0,97

K7 Úvaha zpracovatele ocenění – celá využitelnost-lepší 0,75

CENA: 3 400 000 Kč

2. Prodej bytového domu – obec Hluboká u Borovan

K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena 0,70

K2 Velikosti objektu – menší

K3 Poloha – srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení – horší

K5 Celkový stav – srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku – mírně lepší 0,97

K7 Úvaha zpracovatele ocenění – celá využitelnost-lepší 0,75

CENA: 4 250 000 Kč

Bohužel v rámci této práce nebylo možné provést výpočet odhadní ceny nemovitosti srovnávací metodou z důvodu, že není k dispozici dostatek relevantních nemovitostí k porovnání v dané oblasti. Odborný odhadce nakonec zvolil jinou metodu pro stanovení hodnoty.

7.2 Vyhodnocení srovnávací metody

Celková obvyklá cena stavby pozemku a příslušenství byla stanovena odhadcem na **5 000 000. Kč** na základě tohoto odhadu se orientovala banka při výpočtech nabídky na hypoteční úvěr.

Závěr

Na základě literatury, výpočtů a rozhovorů s odborníky bylo zjištěno, že projekt může být reálně dokončen do 2 let od podání žádosti o stavební povolení a můžeme konstatovat, že by bylo možné projekt zrealizovat do 2 let i včetně administrativní, tzv. nerealizační části. Z toho vyplývá že hypotéza č. 1 byla potvrzena.

Minimální vstupní finanční investice byla podle požadavků banky stanovena ve výši minimálně 20 % zapůjčené částky na základě rozpočtování byla výše úvěru stanovena na 3 700 000 Kč a z toho vstupní investice z vlastních zdrojů stanovena na 753 000 Kč. Hypotéza č. 4 byla tímto potvrzena.

Na základě vypočtené doby návratnosti, která byla stanovena na 20,9 let po zaokrouhlení na 21 let. Pokud by příjmy z investice byly použity v budoucnu na splacení hypotečního úvěru, bylo by možné úvěr splatit již za 21 let. Což je o 9 let dříve, než končí oficiální splátkový kalendář. Dále bude na fondu rezerv a oprav naspořeno za 21 let 378 000 Kč které, mohou být následně použity k renovaci či rekonstrukci bytového domu. Hypotéza č. 3 byla tímto opět potvrzena.

Prvotní myšlenkou této práce bylo zhodnotit, zda je tento podnikatelský plán vůbec možné uskutečnit a zda by byl rentabilní. Celkové roční výnosy při plné obsazenosti bytových jednotek snížené o 15 % jsou stanoveny na 309 060 Kč. Celkové roční náklady, které tvoří úrok hypotečního úvěru, náklady na pojištění a příspěvek do rezervního fondu/fondu oprav byly stanoveny na 91 624 Kč. Dospěli jsme k výsledku hospodaření před zdaněním za rok + **217 436 Kč**

Na základě toho poznatku můžeme konstatovat, že se investici při stanovených podmínkách rozhodně vyplatí realizovat. A tímto tvrzením získáváme odpověď na hlavní cíl této práce. A také tímto byla potvrzena hypotéza č. 2.

Tato práce by mohla sloužit podnikům podnikatelům ale i soukromím osobám jako návod pro realizaci podobné investice nebo investičního projektu. Mne osobně tato práce hodně naučila o této problematice a tématu a rozhodně mi v této oblasti přinesla přínos jak v praktické, tak i teoretické oblasti investování do nemovitostí. Nanečisto jsem si vyzkoušel celý proces výstavby domu, který bude využitelný v budoucím podnikání a při dalších studiích této problematiky.

Bibliografie

1. Bidrmanová, M. (2018). Zpřísnění pravidel hypoték [Online]. *www.cnb.cz*. Praha: cnb. Retrieved from https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2018/cl_18_180918_frait_seznam.html
2. byty na prodej Borovany [Online]. (2019). *reality-ceske-budejovice.cz*. Retrieved from https://www.reality-ceske-budejovice.cz/byty/byty-2-klk/?id=ESJ62092321&sfset=vybranna_obec%3Dborovany-ceske-budejovice%7Cobec_k%3D544281%7Ctxt_obec_autocomplete%3DBorovany%7Co%3Dvypis%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Cplocha_od%3D0%7Cplocha_do%3D0
3. hypoteční kalkulačka [Online]. (2019). *rb.cz*. Retrieved from <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>
4. hypoteka [Online]. (2019). *csas.cz*. Retrieved from <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
5. Jak banka rozhodne, jestli vám dá půjčku? [Online]. (2018). *finance.cz*. Praha. Retrieved from <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>
6. jaké lhůty má stavební úřad [Online]. (2019). *estav.cz*. Retrieved from <https://www.estav.cz/cz/6751.jake-lhuty-ma-stavebni-urad-na-vyrizeni-stavebniho-povoleni-na-rodinny-dum>
7. Jedna nemovitost, čtyři různé ceny. Proč každý odhad vychází jinak? [Online]. (2016). *penize.cz*. Retrieved from <https://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/308330-jedna-nemovitost-ctyri-ruzne-ceny-proc-kazdy-odhad-vychazi-jinak>

8. Kislingerová, E. (2010). *Manažerské finance*. Praha: C.H. Beck.
9. Kohout, P. (2001). *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. Praha: Grada.
10. Krutina, V., & Novotná, M. (2014). *Ekonomika podniku: (cvičení)*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Ekonomická fakulta.
11. nahlížení do KN [Online]. (2019). *nahlizenidokn.czuk.cz*. Praha. Retrieved from <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=607746&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
12. *Občanský zákoník: novelizované znění : rejstřík : redakční uzávěrka ...* (2012). Ostrava: Sagit.
13. Oficiální web [Online]. (2019). In *csas.cz*. © 2019 Česká spořitelna, a. s. Retrieved from <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>
14. Raiffeisenbank [Online]. (2019). In *banky.cz*. Top-in.cz. Retrieved from <https://www.banky.cz/banky/raiffeisen-bank/>
15. Schéma postupu přípravy a realizace staveb [Online]. (2019). In *stavporadna.cz*. Retrieved from <http://stav-poradna.cz/schema-postupu-pripravy-a-realizace-staveb/>
16. Srpová, J. (2011). *Podnikatelský plán a strategie*. Praha: Grada.
17. *Stavební zákon a vyhlášky: autorizované profese, vyvlastnění, urychlení výstavby infrastruktury : redakční uzávěrka ..* (2006). Ostrava: Sagit.

18. Syrový, P., & Tyl, T. (2014). *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada.
19. Bradáč, A. (2009). *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM.
20. Kahr, J., & Thomsett, M. C. (2006). *Real Estate Market Valuation and Analysis*. Hoboken: John Wiley.
21. Ort, P. (2007). *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola.
22. Kennon, J. (2017). *A Beginner's Guide to Investing in Real Estate*. Dostupné srpen 3, 2017, z: <https://www.thebalance.com/investing-in-real-estate-4073643>
23. Kiyosaki, R. T., & Lechter, S. L. (2001). *Bohatý táta, chudý táta: co bohatí učí svoje děti a chudí a střední vrstvy ne*. Hodkovičky: Pragma.
24. Vychopeň, J. (2015). *Nemovitě věci v podnikání (2., aktualiz. a rozš. vyd)*. Praha: Wolters Kluwer.

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Tabulky

- Tabulka 1: Přehled nabízených nemovitostí k pronájmu
- Tabulka 2: Zjednodušený výpis položek za instalaci oken
- Tabulka 3: Zjednodušený výpis nákladů za jednotlivé stavební úkony
- Tabulka 4: Součet veškerých nákladů

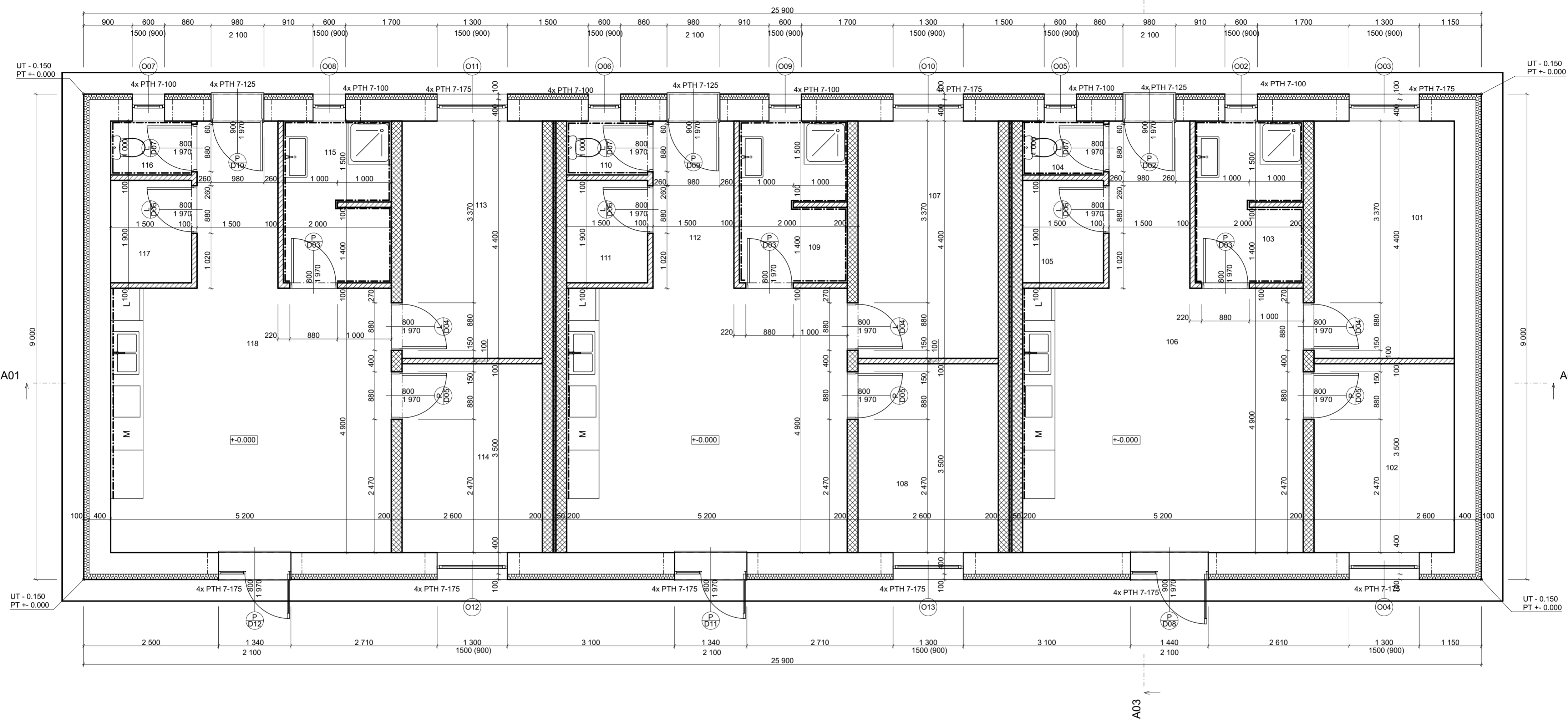
Obrázky

- Obrázek 1: Orientační schéma postupu technické přípravy a realizace
- Obrázek 2: Katastrální mapa + ortofoto (vyznačení pozemku)
- Obrázek 3: Katastrální mapa – stavební parcela
- Obrázek 4: Vizualizace – pohled z přední strany
- Obrázek 5: Vizualizace – pohled ze zadní strany.

Přílohy bakalářské práce

Seznam příloh:

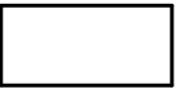




- Příloha č.1 Bungalov-bytový dům-1.NP*
- Příloha č.2 Bungalov-bytový dům-NAD-1.NP*
- Příloha č.3 Bungalov-bytový dům-ŘEZ-A03*
- Příloha č.4 Bungalov-bytový dům-ZÁKLADY*
- Příloha č.5 Cenová nabídka StavTom*



Tabulka místností 1.NP

Č.	Název místnosti	Plocha (m2)	Nášlapná vrstva	Povrchová úprava stěn
101	LOŽNICE 1.1	11,62	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
102	LOŽNICE 1.2	9,28	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
103	KOUPELNA 1	5,99	DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD
104	WC 1	1,59	DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD
105	TECHNICKÁ MÍSTNOST 1	2,94	DLAŽBA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
106	KUCHYŇ + OBÝVACÍ POKO...	30,63	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
107	LOŽNICE 2.1	11,62	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
108	LOŽNICE 2.2	9,28	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
109	KOUPELNA 2	5,99	DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD
110	WC 2	1,59	DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD
111	TECHNICKÁ MÍSTNOST 2	2,94	DLAŽBA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
112	KUCHYŇ + OBÝVACÍ POKO...	30,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
113	LOŽNICE 3.1	11,62	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
114	LOŽNICE 3.2	9,28	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
115	KOUPELNA 3	5,99	DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD
116	WC 3	1,59	DLAŽBA	KERAMICKÝ OBKLAD
117	TECHNICKÁ MÍSTNOST 3	2,94	DLAŽBA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
118	KUCHYŇ + OBÝVACÍ POKO...	30,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	VPC OMÍTKA + PRIMALEX
		186,09 m ²		

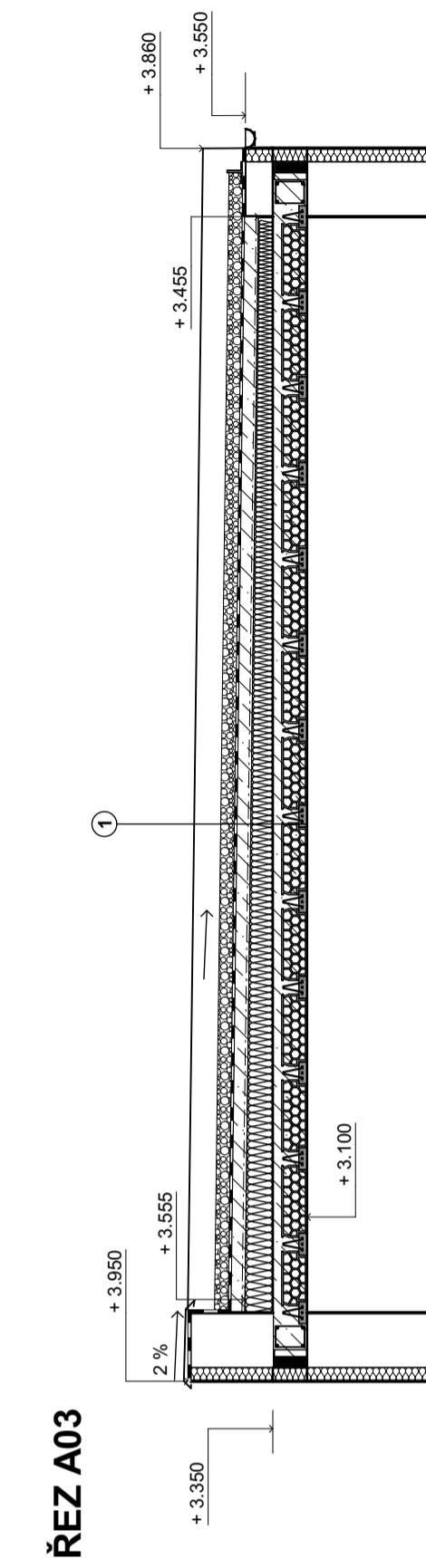
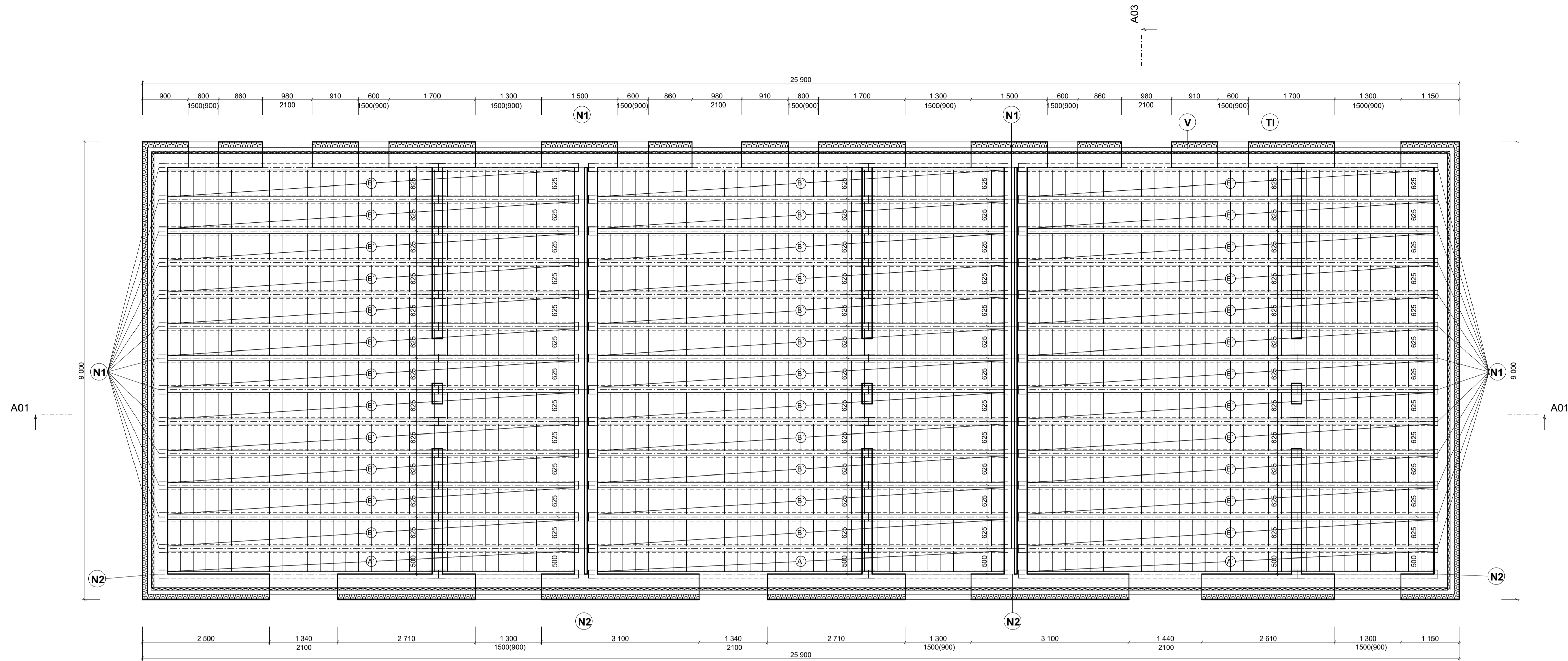
LEGENDA MATERIALŮ:

-  POROTHERM 40 AKU P+D
-  POROTHERM 20 AKU P+D
-  EPS 100 (TEPELNÁ IZOLACE)
-  KNAUF DECIBEL 50 (AKUSTICKÁ IZOLACE)
-  POROBETON ITONG 100

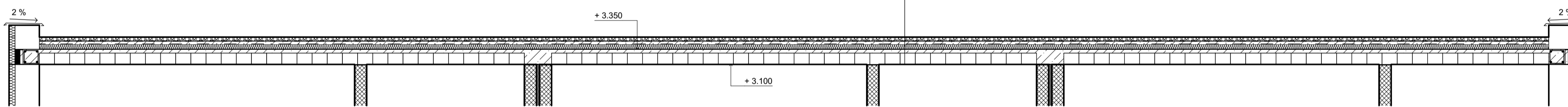
POROTHERM PŘEKLDY:

VELIKOST	POČET	KS	IZOLACE
PTH 1 750	9X	36	+EPS
PTH 1 000	6X	24	+EPS
PTH 1 250	3X	12	+EPS

VYPRACOVAL:	ÚČEL:	BOROVANY 37312 NOVÁ 356	
EDUARD NAMJAK	STUDIJNÍ	DATUM:	NÁZEV VÝKRESU:
	KRAJ:	17.03.2019	
INVESTOR:	OBJEKT:	Č. VÝKRESU	MĚŘITKO
ADAM ČENĚK	BYTOVÝ DŮM	1	1:50



ŘEZ A01



1

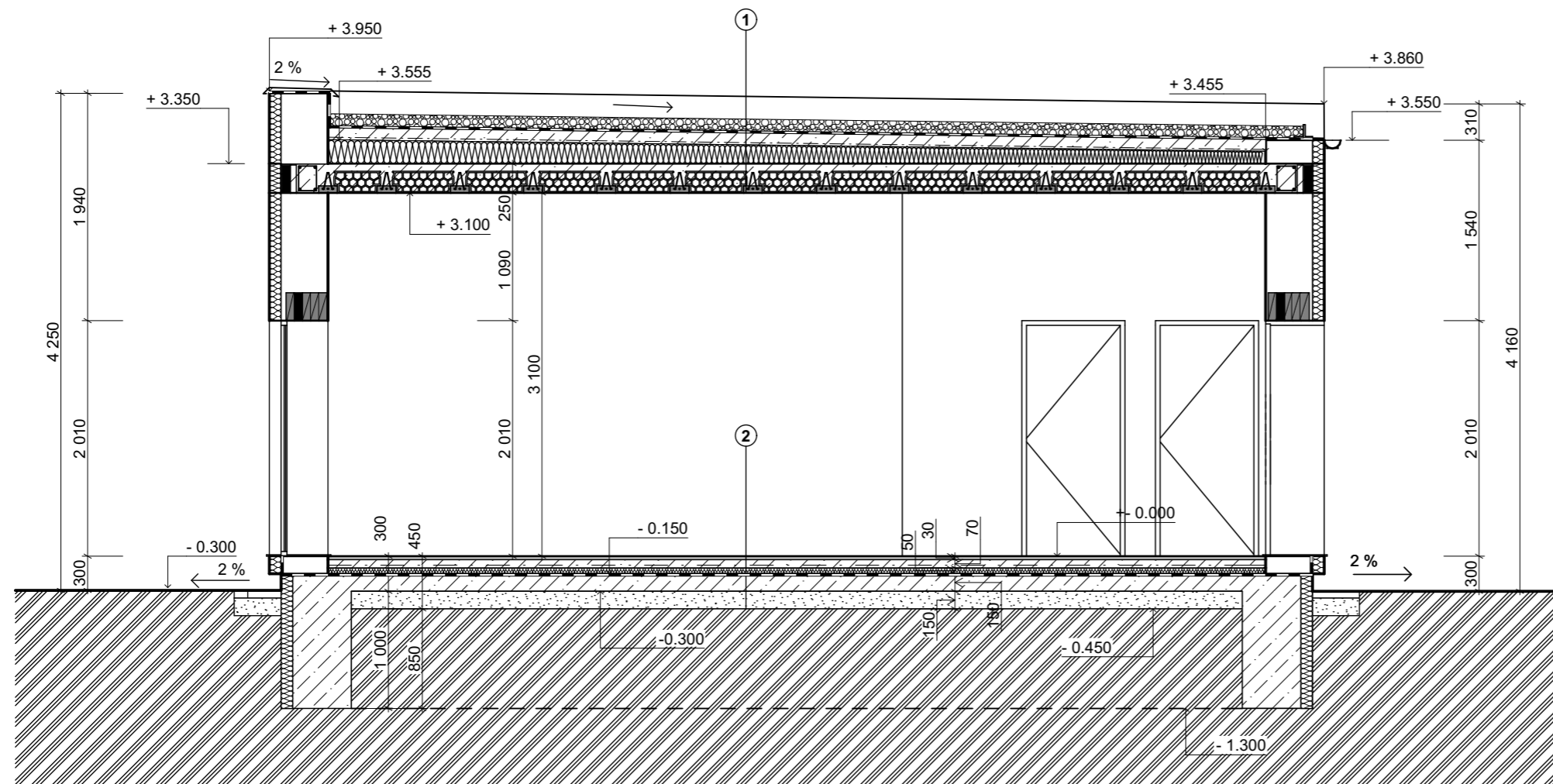
- KAČÍREK (100 MM) ZRNITOST 8-10MM
- PVC FOLIE FATRAFOL (1,2MM)
- XPS STYROTHERM PLUS SPADOVÉ KLÍNKY (100-200MM)
- PAROZABRANA GÜTTA GUTAFOL WB (1MM)
- KER. STROP POROTHERM S NADBETONAVKOU (TL. 250MM)

SPECIFIKACE STROPNÍCH DÍLCŮ


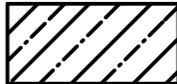





OZNAČENÍ	POPIS	DĚLKA (MM)	KS
N1	NOSNÍK PTH POT 650	5 500	29
		2 750	29
		5 500	3
N2	NOSNÍK PTH POT 500	2 750	3
		2 750	96
A*	MIAKO 19/50 PTH	250	1 152
B*	MIAKO 19/62,5 PTH	250	140
V	VĚNCOVKA VT 8/23,8	500	

VYPRACOVAL:	EDUARD NAMJAK	ÚČEL:	STUDIJNÍ	DATA:	17.03.2019	BOROVANY 37312 NOVÁ 356	
INVESTOR:	ADAM ČENĚK	KRAJ:	JIHOČESKÝ	NÁZEV VÝKRESU:	STROP NAD 1.NP		
		OBJEKT:	BYTOVÝ DŮM	Č. VÝKRESU	3	MĚŘÍTKO	1:50

ŘEZ A03



LEGENDA MATERIALŮ:

-  POROTHERM 40 AKU P+D
-  BETON PROSTÝ C 20/25
-  EPS 100 (TEPELNÁ IZOLACE)
-  XPS 100 (TEPELNÁ IZOLACE) - ZÁKLAD
-  EPS BACHL STABIL S (TL. 50MM)
-  KAČÍREK
-  NÁSYP

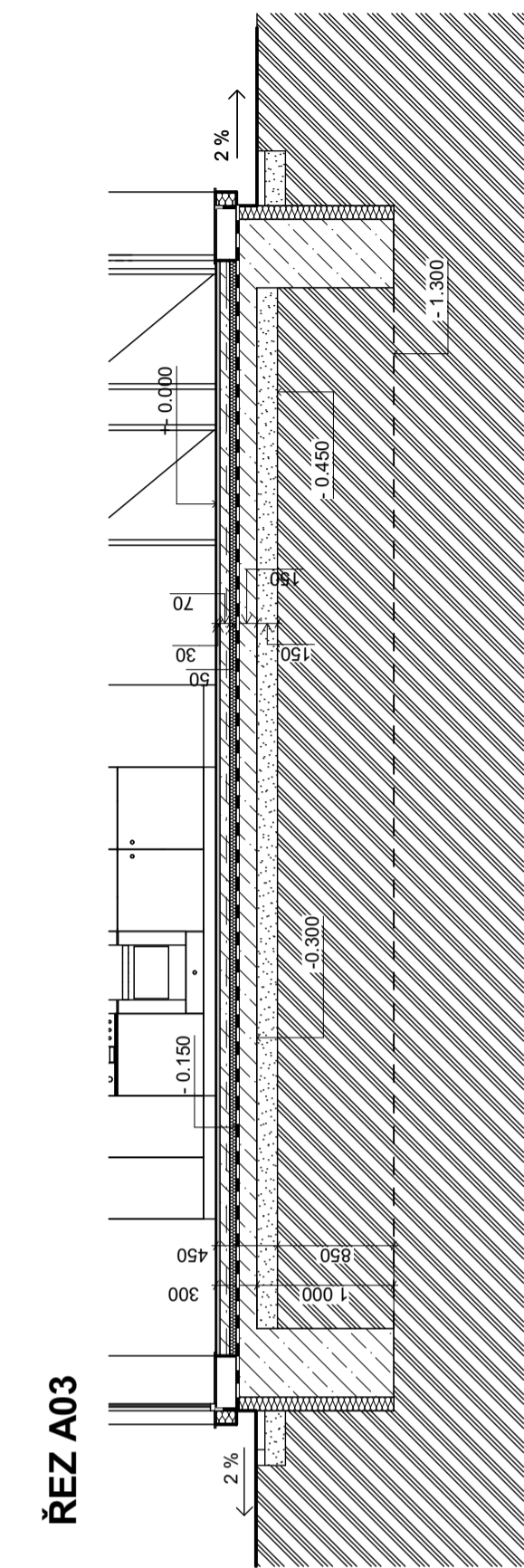
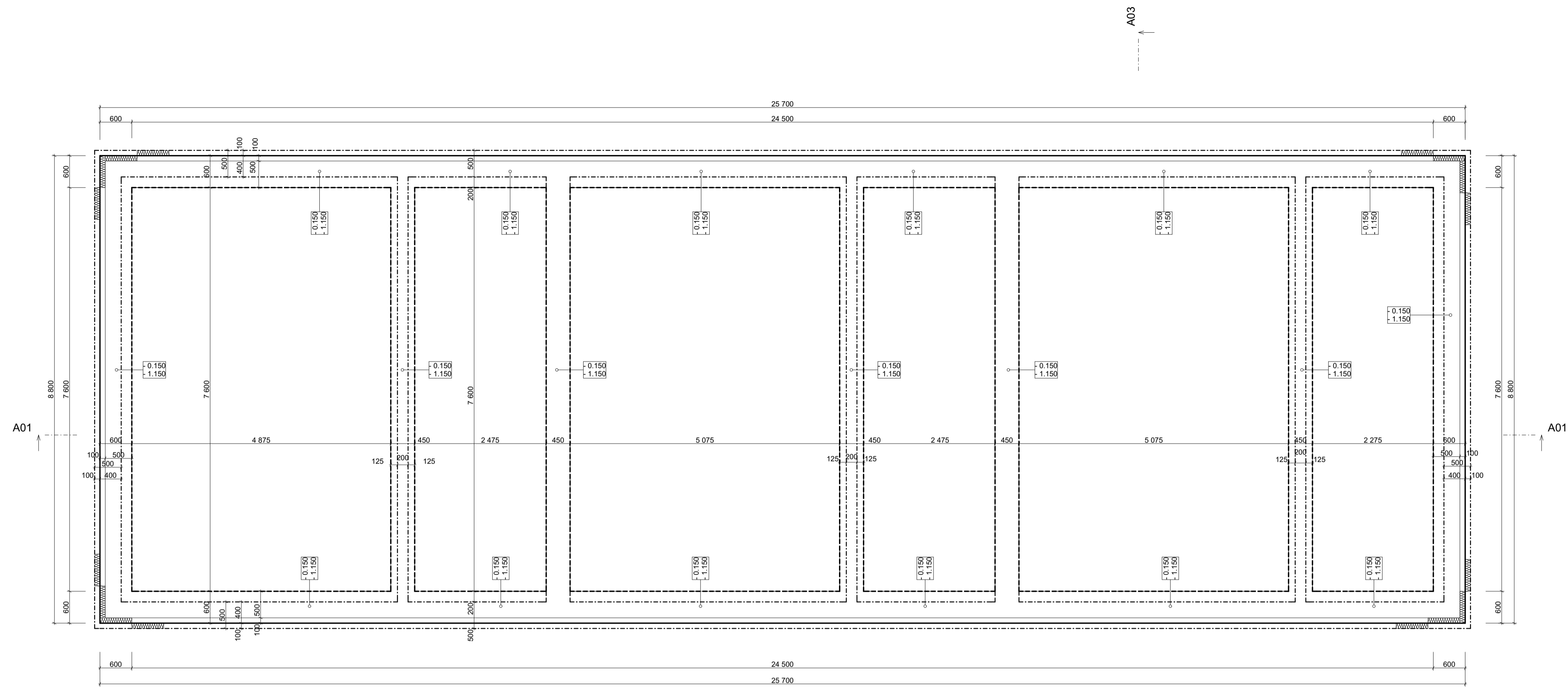
1

- KAČÍREK (100 MM) ZRNITOST 8-10MM
- PVC FOLIE FATRAFOL (1,2MM)
- XPS STYROTHERM PLUS SPADOVÉ KLÍNKY (100-200MM)
- PAROZABRANA GUTTA GUTAFOL WB (1MM)
- KER. STROP POROTHERM S NADBETONAVKOU (TL. 250MM)

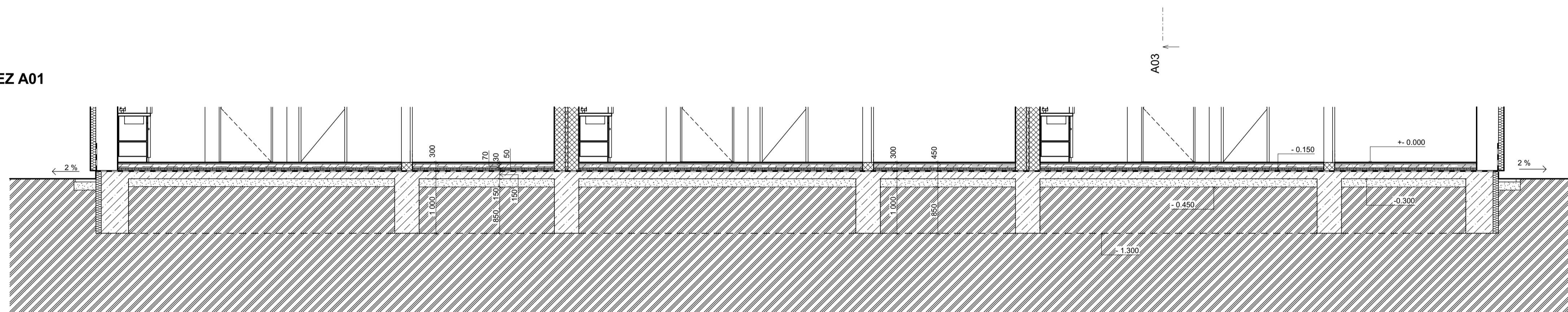
2

- PLOVOUCÍ PODL. KRONO ORIGINAL (TL. 7MM)
 - PĚNOVÝ PE MIRELON (TL. 3MM)
 - BET. MAZANINA C20/25 +KARI SÍŤ (TL. 120MM)
 - STANDART PE SEPARAČNÍ FOLIE
 - EPS BACHL STABIL S (TL. 50MM)
 - ZÁKLADOVÁ DESKA C20/25 (TL. 150MM) + IPA
 - ŠTĚRKOVÝ PODSYP (TL.150MM)
- CELKEM 150 mm, KOTY JSOU VZTAŽNÉ KE KERAMICKÉ DLAŽBĚ

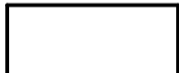

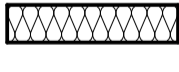
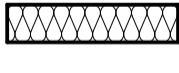

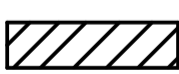


VYPRACOVAL: EDUARD NAMJAK	ÚČEL: STUDIJNÍ	BOROVDY 37312 NOVÁ 356	
INVESTOR: ADAM ČENĚK	KRAJ: JIHOČESKÝ	DATUM: 17.03.2019	NÁZEV VÝKRESU: ŘEZ A03
	OBJEKT: BYTOVÝ DŮM	Č. VÝKRESU 4	MĚŘÍTKO 1:50



ŘEZ A01



LEGENDA MATERIÁLŮ:

-  POROTHERM 40 AKU P+D
-  POROTHERM 20 AKU P+D
-  EPS 100 (TEPELNÁ IZOLACE) POROTHERM ZED
-  XPS 100 (TEPELNÁ IZOLACE) ZÁKLAD
-  ASFALTOVÁ LEPENKA IPA
-  POROBETON ITONG 100
-  BETONOVÝ ZÁKLAD C20/25
-  NÁSYP

VYPRACOVAL: EDUARD NAMJAK	ÚČEL: STUDIJNÍ	BOROVANY 37312 NOVÁ 356	
INVESTOR: ADAM ČENĚK	KRAJ: JIHOČESKÝ	DATA: 17.03.2019	NÁZEV VÝKRESU: ZÁKLADY
	OBJEKT: BYTOVÝ DŮM	Č. VÝKRESU: 2	MĚŘÍTKO: 1:50

Položkový rozpočet

Stavba :				Rozpočet:			
Objekt :							
P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)	
Díl: 1		Zemní práce					
1	121101101R00	Sejmutí ornice s přemístěním do 50 m	m3	50,00	80,00	4 000,00	
2	132201101R00	Hloubení rýh šířky do 60 cm v hor.3 do 100 m3	m3	54,00	350,00	18 900,00	
3	132202101U00	Hloub rýh š 0,6 m soudr hor 3 ručně	m3	3,00	800,00	2 400,00	
4	162301101R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 50 m	m3	57,00	25,00	1 425,00	
5	171201201R00	Uložení sypaniny na skládku	m3	57,00	15,07	858,99	
6	167101101R00	Nakládání výkopku z hor.1-4 v množství do 100 m3	m3	57,00	54,00	3 078,00	
7	174000	obsyp potrubí kopaným pískem	m3	10,00	300,00	3 000,00	
8	174101101R00	Zásyp jam, rýh, šachet se zhutněním	m3	75,00	70,00	5 250,00	
	Celkem za	1 Zemní práce				38 911,99	
Díl: 2		Základy a zvláštní zakládání					
9	274313511R00	Beton základových pasů prostý B 12,5 (C 12/15)	m3	57,00	2 350,00	133 950,00	
	311311811	Beton nadzákladových zdí prostý C 12/15	m3	16,00	2 455,00	39 280,00	
10	274353151R00	Bednění kotev otvorů pasů do 0,25 m2, hl. 1 m	kus	3,00	250,00	750,00	
11	274361115	Armovací výztuž pr.12mm do šalovek	t	0,20	26 000,00	5 200,00	
12	311921111R00	Osazení betonových kvádrů do objemu 0,01 m3	kus	450,00	55,00	24 750,00	
13	631313511R00	Mazanina betonová tl. 8 - 12 cm B 15	m3	57,00	2 580,00	147 060,00	
14	631361921RT5	Výztuž mazanin svař.sítí - 6 mm/150 mm/150 mm	t	1,20	31 000,00	37 200,00	
15	631571003R00	Násyp ze šterkopísku 0 - 32	m3	16,55	690,00	11 419,50	
16	553	zemní pásek, svorky, zemní drát	kpl	1,00	5 500,00	5 500,00	
18	595132	šalovací tvárnice 50/40/25	ks	450,00	40,00	18 000,00	
	Celkem za	2 Základy a zvláštní zakládání				423 109,50	
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce					
20	311237432R00	Zdivo tl. 20 cm broušená	m2	170,00	800,00	136 000,00	
21	311237282R00	Zdivo tl.38cm broušená	m2	210,00	1 450,00	304 500,00	
23	317168132R00	Překlad PTH vysoký 23,8/7/150 cm	kus	90,00	333,59	30 023,10	
27	317998114R00	Izolace mezi překlady PTH polystyren tl. 8cm	m2	30,00	90,00	2 700,00	
28	342248112R00	Příčky P+D na MVC 5 tl. 8 cm	m2	90,00	500,00	45 000,00	
	Celkem za	3 Svislé a kompletní konstrukce				518 223,10	
Díl: 4		Vodorovné konstrukce					
32	411167213R00	Strop keramický OVN 50, tl.19cm, dl.5,25-6m	m2	250,00	1 250,00	312 500,00	
33	411354171R00	Podpěrná konstr. stropů do 5 kPa - zřízení	m2	250,00	40,00	10 000,00	
34	411354172R00	Podpěrná konstr. stropů do 5 kPa - odstranění	m2	250,00	10,00	2 500,00	
36	417238111R00	Obezdní ztuž.věnce věncovkou PTH v.19,5cm	m	100,00	75,00	7 500,00	
37	417321414R00	Ztužující pásy a věnce, železobeton B 30	m3	5,00	2 850,00	14 250,00	
38	417361821R00	Výztuž ztužujících pásů a věnců z oceli 10505	t	0,50	24 500,00	12 250,00	
	Celkem za	4 Vodorovné konstrukce				359 000,00	
Díl: 61		Upravy povrchů vnitřní					
41	610991111R00	Zakrývání výplní vnitřních otvorů	m2	30,00	25,00	750,00	
42	611473112R00	Omítka vnitřní stropů ze suché směsi, štuková	m2	250,00	220,00	55 000,00	
43	612473181R00	Omítka vnitřního zdiva ze suché směsi, hladká	m2	50,00	133,50	6 675,00	
44	612473182R00	Omítka vnitřního zdiva ze suché směsi, štuková	m2	700,00	198,00	138 600,00	
45	6124	Zához rýh prostupů Ú.T.,voda,kanalizace,elektro	kpl	1,00	10 000,00	10 000,00	
46	612473185R00	Příplatek za zabudované omítníky, roh.lišty	m2	750,00	18,37	13 777,50	
	Celkem za	61 Upravy povrchů vnitřní				224 802,50	
Díl: 8		Trubní vedení					
54	8000	vnitř.kanalizace	kpl	1,00	20 000,00	20 000,00	
	Celkem za	8 Trubní vedení				20 000,00	
Díl: 94		Lešení a stavební výtahy					
73	941955001R00	Lešení lehké pomocné, výška podlahy do 1,2 m	m2	250,00	45,00	11 250,00	
	Celkem za	94 Lešení a stavební výtahy				11 250,00	
Díl: 99		Staveništní přesun hmot					
74	998011002R00	Přesun hmot pro budovy zděné výšky do 12 m	t	663,43	115,00	76 294,27	
	Celkem za	99 Staveništní přesun hmot				76 294,27	
Díl: 711		Izolace proti vodě					

75	711111001RZ1	Izolace proti vlhkosti vodorovná nátěrem ALP 1x nátěr	m2	300,00	18,00	5 400,00
77	711141559RZ1	Izolace proti vlhk. vodorovná pásy přitavením 1 vrstva	m2	300,00	110,00	33 000,00
79	998711101R00	Přesun hmot pro obor 711 na objektech H do 6 m	t	1,65	486,85	803,30
Celkem za		711 Izolace proti vodě				39 203,30
REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ						
Stavební díl					HSV	PSV
1		Zemní práce			38 912	0
2		Základy a zvláštní zakládání			423 110	0
3		Svislé a kompletní konstrukce			518 223	0
4		Vodorovné konstrukce			359 000	0
61		Upravy povrchů vnitřní			224 803	0
8		Trubní vedení			20 000	0
94		Lešení a stavební výtahy			11 250	0
99		Staveništní přesun hmot			76 294	0
711		Izolace proti vodě			0	39 203
CELKEM OBJEKT					1 671 591	39 203
VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY						
Název VRN					% Základna	
Ztížené výrobní podmínky					1,0	1 710 795
Kompletační činnost (IČD)					0,5	1 710 795
CELKEM VRN						
Celková cena činí bez DPH						
DPH 15%						
CELKEM						