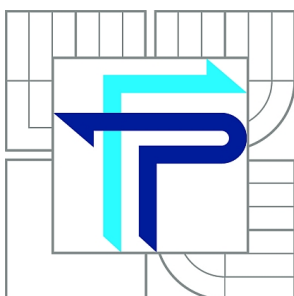


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANČÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU VÝSTAVBY BYTOVÉHO DOMU V BRNĚ

FINANCING A PROJECT FOR BUILDING AN APARTMENT HOUSE IN BRNO.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VOJTĚCH DEUTSCH

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vojtěch Deutsch

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Financování developerského projektu výstavby bytového domu v Brně

v anglickém jazyce:

Financing a Project for Building an Apartment House in Brno.

Pokyny pro vypracování:

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

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

Seznam odborné literatury:

KALABIS, Z., Bankovní služby v praxi. 1. vydání Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

STROUHAL, J., Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]. 1. vydání Brno: Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.

KONEČNÝ, M., Finance podniku. 7. doplněné vydání Brno: Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.

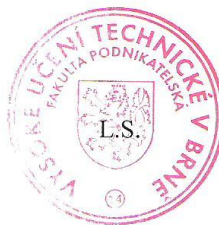
TETŘEVOVÁ L., Financování projektů. 1. vydání Praha: Professional Publishing, 2006. 182 str. ISBN 80-86119-38-6

VALACH, J., Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přepracované vydání Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů, 2. vydání Praha: Ekopress 1999. 450 str. ISBN 80-86119-11-4.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Václav Zeman

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.



Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkanka

V Brně, dne 31.3.2011

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá problematikou financování developerského projektu výstavby bytového domu zaměřené na lokalitu Brno. Obsahem práce je návrh financování plánované výstavby bytového domu v Brně na ulici Vinařská, jehož výstavbu bude financovat společnost Properity Dorado, a.s.

Abstract

The Bachelor thesis is dealing with problems of financing a project for building an apartment house focuses on Brno locality. It contains suggestion of financing for upcoming building an apartment house in Brno Vinařská street, of which the building will be financed by Properity Dorado, a.s. company.

Klíčová slova

Developerský projekt, projektové financování, hypoteční úvěr, katastr nemovitostí, rozestavěná stavba, jednoúčelová společnost, bytová výstavba

Keywords

Development project, project financing, mortgage credit, properties register, unfinished building, dedicated company, apartment building

Bibliografická citace:

DEUTSCH, V. *Financování developerského projektu výstavby bytového domu v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2011. 57 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Václav Zeman.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně 16.5.2011

Vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu práce pánu Ing. Václavu Zemanovi za svědomité vedení bakalářské práce a připomínky poskytnuté při zpracovávání práce. Dále bych chtěl poděkovat pánu Ing. Martinu Chválovi a paní Aleně Henešové za odborné konzultace týkající se problematiky bakalářské práce.

Obsah

Úvod.....	9
1 Vymezení problému a cíle práce	10
2 Teoretická východiska práce	11
2.1 Developerský projekt	11
2.2 Vymezení pojmů týkajících se developerských projektů.....	11
2.3 Fáze developerského projektu.....	15
2.3.1 Fáze přípravná.....	15
2.3.2 Fáze realizační	16
2.3.3 Fáze závěrečná.....	17
2.4 Rizika developera.....	18
2.4.1 Stavební rizika investora.....	19
2.4.2 Úvěrová rizika.....	19
2.4.3 Omezování vzniku rizika	19
3 Projektové financování nemovitostí	21
3.1 Rysy projektového financování.....	21
4 Bytová výstavba v Brně.....	23
5 Podmínky subjektů pro financování projektu.....	26
5.1 Komerční banka	26
5.2 Česká spořitelna	27
6 Analýza problému a současné situace	29
6.1 Společnost Properity s.r.o.	29
6.2 Založení jednoúčelové společnosti	31
6.3 Projekt – bytový dům na ulici Vinařská.....	33
6.4 Vizualizace projektu.....	34

6.5	Kalkulace projektu	36
6.6	Ceník bytových jednotek.....	38
7	Vlastní návrhy.....	41
7.1	Financování projektu.....	41
7.1.1	Podmínky financování	42
7.2	Financování projektu při 100% předprodeji	42
7.3	Financování projektu při 60% předprodeji	45
7.4	Financování projektu při jiném předprodeji.....	46
7.5	Financování koncovými uživateli	46
7.5.1	Modelová situace č. 1	47
7.5.2	Modelová situace č. 2	48
7.5.3	Modelová situace č. 3	49
7.5.4	Modelová situace č. 4	50
7.6	Zhodnocení modelových situací	52
7.7	Spolupráce s realitní kanceláří	53
	Závěr	54
	Seznam použitých zdrojů:.....	55
	Seznam obrázků:.....	57
	Seznam tabulek:.....	57

Úvod

V dnešní době lidé za určitý obnos peněz očekávají odpovídající kvalitu nebo odpovídající množství a kvalitu služeb. Když si člověk zaplatí více peněz, očekává něco více než obvyklý standard. Tento fakt funguje na všech možných trzích. Výjimkou není ani trh s nemovitostmi. I proto se dnes staví nové luxusní a honosné stavby, které zdobí velmi zvláštní architektura.

Lidé v dnešní době mají obecně větší požadavky na život. Bydlení není výjimkou, dokonce jednou z nejdůležitějších věcí. Kde jinde by se měl člověk cítit dobře než doma. A z toho plynou větší nároky na bydlení. Těmito nároky může být například lokalita nebo okolí bytu nebo rodinného domu, dopravní dostupnost (autem nebo městskou hromadnou dopravou) nebo vybavení domácnosti nebo třeba i kvalitnější a dražší materiál na stavbu. Se zvyšujícími požadavky roste i cena takové nemovitosti, ale s tím člověk musí počítat.

Takovému trendu, jaký dnes panuje, se musí přizpůsobovat i developerské společnosti, které nové byty a domy vystavují. V současné době, kdy ve stavebním průmyslu sice krize opadla, ale zcela nevytizela, se stavební firmy přetahují o zakázky. Podle ČSÚ stavební produkce minulý rok klesla a předpovědi pro letošní rok nebyli valné. Ukončení programu Zelená úsporám a plánovaná změna sazby DPH nebo její sjednocení rozhodně nepomůže současnému vývoji ve stavebnictví. Nemovitosti budou dražší a poptávka po nich nebude tedy velká.

Developer, který staví projekt, musí mít jasno, komu a za kolik peněz bude nemovitosti prodávat, aby je úspěšně prodal a projekt byl pro něho ziskový.

Většina lidí nemá dostatek finančních prostředků ke koupi nového bytu. Proto je velmi důležitá nabídka hypotečních úvěrů od bank.

1 Vymezení problému a cíle práce

Cílem mé bakalářské práce je navrhnout financování konkrétního developerského projektu. Konkrétním developerským projektem je myšlena plánovaná výstavba bytového domu v Brně na ulici Vinařská.

V mé bakalářské práci se zabývám představením brněnské developerské společnosti Prosperity s.r.o., která zakládá jednoúčelovou společnost Prosperity Dorado a.s. za účelem financování projektu. Uvádím základní informace o společnosti, která patří mezi nejvýznamnější developerské společnosti na brněnském trhu. Dále se zabývám představením konkrétního developerského projektu, kterého se bude týkat samotné financování.

Další kapitolou mé bakalářské práce je financování projektu, které je závislé na daném předprodeji, který se řídí dopředu nastavenými podmínkami splácení koncovými uživateli. Pro financování projektu jsem vybral Českou spořitelnu, protože nabízí individuální přístup a nižší úrokové sazby.

Pro financování jsem zvolil variantu se spoluúčastí koncových uživatelů, která je nejvýhodnější a vyplynula ze současné situace, kdy zahájení výstavby ještě není zahájeno a 30% bytů a administrativních ploch je zarezervováno.

Pro financování koncových uživatelů předkládám 4 modelové situace. Tyto modelové situace jsou také zpracovány dle podmínek České spořitelny jako samotné financování projektu. Česká spořitelna nabízí výhodné podmínky a služby a navíc zvýhodněné úrokové sazby. Navíc realitní kancelář, která spolupracuje s developerskou společností, dlouhodobě spolupracuje i s Českou spořitelnou a svým klientům její služby nabízí a usnadňuje ve spolupráci s pracovníky České spořitelny vyřízení všech potřebných dokumentů k úspěšnému vyřízení.

2 Teoretická východiska práce

2.1 Developerský projekt

Developerskému projektu nejčastěji rozumíme jako podnikatelskému nebo investičnímu záměru. Předmětem takového podnikatelského záměru může být výstavba nemovitosti, projekt předpokládající koupi existující nemovitosti a její následnou rekonstrukci nebo modernizaci. Takový projekt může subjekt jakožto developer (fyzická nebo právnická osoba) podnikat za účelem prodeje nebo za účelem pronájmu třetím osobám. Financování projektu je záležitostí developera a nadále osob, kteří si zařizují bydlení. Při takovém projektu se naskýtají příležitosti pro různé subjekty, které poskytují služby v oblasti bydlení. Developerské projekty mají vysoké náklady a proto je developer nucen pro financování zajistit pomoc finančního domu, který poskytne požadovaný kapitál pro výstavbu či modernizaci. Tyto náklady se pak vracejí při dokončení projektu prodejem nebo postupně pronájmem

2.2 Vymezení pojmů týkajících se developerských projektů

Developer, fyzická nebo právnická osoba, která řídí projekt zhodnocení nebo stavby nemovitosti za účelem dosažení zisku z prodeje nebo pronájmu. Prací developera je vyhlédnout investici a posléze vypracovat podnikatelský záměr, který je nutností pro získání finančních prostředků.

„**Hypoteční úvěr** je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze

pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.¹

Investiční úvěr je používán zpravidla pro financování investic na základě investičního záměru a k tomu doložené dokumentace. Investiční úvěry mohou být krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (do 5 let) a dlouhodobé.

Ukazatel LTV (Loan to Value Ratio) je sledovaným ekonomickým ukazatelem při financování developerského projektu. Jedná se o poměr výše poskytovaného úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti. Tržní hodnotu nemovitosti si určí banka na základě interních postupů nebo pomocí odhadce. Výše poskytnutého úvěru nepřesahuje obvykle 70 % tržní hodnoty financované nemovitosti. LTV může být vyšší v případě bonitních klientů. Splácením úvěru se LTV snižuje a úvěrová smlouva obvykle stanoví, jak se v určitých okamžicích LTV bude pohybovat. Při nesplnění podmínek si banky vyhrazují právo předčasného splacení úvěru.²

Ukazatel EQUITY poukazuje na finanční zdroje, které nejsou kryty úvěrem. Jedná se o vlastní prostředky, které lze shrnout do základního kapitálu a dále úvěry od společníků, které jsou nejčastěji v podobě podřízených dluhů. Tyto dluhy jsou splaceny až v době, kdy je splacen primární dluh bance. Pokud developer nemá dostatek investic, hledá dalšího investora, který poskytne podřízený dluh jako vklad do projektu a nebo poskytne úvěr developerovi. Při vstupu investora do projektu vzniká společnost na základě dokumentu JVA (Joint – Venture Agreement). Nejčastěji vzniká společnost s ručením omezená, ale akciová společnost není výjimkou.³

¹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

² MELUZÍN, T. a ZEMAN, V. Bankovníctví. S. 168-169

³ Tamtéž

Ukazatel DSCR (Dept Service Coverage Ratio) vyjadřuje výši finančních rezerv příjemce úvěru v průběhu splácení. Požadavek DSCR ve výši 120 % zjednodušeně znamená, že roční čistý příjem developera musí dosahovat 120 % splátky jistiny a úroku z úvěru za kalendářní rok. Výše plnění závisí na uzavřených nájemních smlouvách a jejich dobu trvání. Více smluv na delší dobu snižuje požadavek banky na výši DSCR.⁴

Požadavky na developerský projekt

Pokud developer předkládá bance předpokládané tržby, musí je mít doložené platnými kupními smlouvami nebo smlouvami o budoucí smlouvě kupní. Při sjednávání úvěru musí být developer připraven na skutečnost, že banku bude zajímat práva k pozemkům, na kterých bude projekt realizován, možnosti odstoupení od smluv kupních či nájemních, závazek nájemce nebo kupujícího složit kauci či zálohu. Developer musí mít připravenou dokumentaci o realizaci developerského projektu (smlouva o dílo na zhotovení stavby). Banka také zkoumá pokrytí rizika z odstoupení od smluv a konkursu dodavatele.

Banky se zajišťují především následujícími instrumenty:

- zástavní právo k pozemkům
- zástavní právo k rozestavěné stavbě
- zástavní právo k pohledávkám z bankovního účtu
- postoupení práv vyplývajících z (budoucího) nájemného
- postoupení práv na finanční plnění z poskytnutých záruk za jakost a bankovních záruk
- vinkulace nebo postoupení pojistného plnění z uzavření pojistných smluv
- zástava ostatního majetku dlužníka⁵

⁴ Tamtéž

⁵ Tamtéž. S 170

Zástava nemovitosti (zřízení zástavního práva na nemovitostech) je běžným způsobem zajištění úvěru poskytnutého na financování realizace developerského projektu. Předmětem zástavního práva jsou pozemky, na kterých je projekt realizován, a dále budovy, které jsou v rámci projektu stavěny nebo rekonstruovány. V případě výstavby nové nemovitosti se zástavní právo zřizuje v průběhu stavebních prací poté, co rozestavěná budova může být zapsána jako nemovitost do katastru nemovitostí. Zástavní právo k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni podání příslušného návrhu. Určitým problémem zřízení zástavního práva k nemovitosti může být doba mezi podáním návrhu na vklad zástavního práva a vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Banky za určitých podmínek umožňují čerpání úvěru již po podání návrhu na vklad zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu. Tento krok je rizikem pro financující banku i pro developera. Při zamítnutí by banka přišla o formu zajištění a developer by byl v situaci, kdy úvěrová smlouva dává bance právo požadovat okamžité splacení celého úvěru.⁶

Katastr nemovitostí vznikl ke dni 1. 1. 1993 na základě zákona číslo 344/92 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Jedná se o soubor údajů o nemovitostech v Čechách, na Moravě a ve Slezsku zahrnující jejich popis, soupis a geometrické a polohové určení. Katastr nemovitostí ČR (KN) je víceúčelový katastr, který neslouží jen pro daňové účely, ale i pro statistické a technické účely. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.⁷

stavba – veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání; stavbou se rozumí i její část nebo změna dokončené stavby.

⁶ *Úvěrové financování developerských projektů* [online]. 2006 [cit. 2010-12-6]. Dostupný z WWW: <http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf>

⁷ *Katastr nemovitostí* [online]. 2010 [cit. 2010-11-09]. Historie úřadu. Dostupné z WWW: <<http://www.nemovitosti-katastr.cz/historie-uradu/index.php>>.

změna dokončené stavby – nástavby, přístavba (půdorysně se rozšiřuje a je propojena s dosavadní stavbou), stavební úprava (zachovává se půdorysné i výškové ohraničení stavby).

stavební pozemek - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

2.3 Fáze developerského projektu

Součástí developerských projektů je souhrn ekonomických, technických a jiných prvků. I tak lze developerské projekty rozdělit do tří fází. Jmenovitě to jsou fáze přípravná, realizační a závěrečná.

2.3.1 Fáze přípravná

V přípravné fázi jde o zhodnocení možnosti proveditelnosti projektu a jeho financování. Hodnocení proveditelnosti projektu je prvotní a nejdůležitější fází. Základní otázkou každého developerského projektu je právní vztah k pozemku nebo budově. Kvalitních pozemků je nedostatek a ti, kteří je vlastní, se zpravidla nevěnují developingu nebo nemají finanční prostředky nebo nechtějí pozemky prodat a pokud ano, požadují nereálné ceny. Ti, kteří se chtějí věnovat developerské činnosti, mají finanční prostředky a know-how, tak zpravidla nemají k dispozici vlastní pozemky. Základní otázkou je, jak se k pozemku dostat. Kromě přímé koupě pozemku od vlastníka, což je nejčastější případ, existují i jiné možnosti, např. dlouhodobý nájem pozemku, koupě podílu ve společnosti, která vlastní pozemek, založení zvláštní společnosti s vlastníkem pozemku, který není developerem, kdy vlastník pozemku vloží pozemek do nově založené společnosti a developer do této společnosti vloží finanční prostředky a svoje znalosti. Při nedostatku pozemků je alternativou získání budovy a její následná

přestavba, popřípadě demolice a navazující výstavba nové budovy. Lukrativní pozemky jsou často vlastněny státem nebo municipalitami a při jejich nákupu mohou sehrát výraznou roli i některé vedlejší neekonomické aspekty. Proveditelnost projektu může být velmi složitá, ale jak je vidět existuje spousta možností, jak získat potřebný pozemek nebo nemovitost. Pokud developer již identifikoval pozemek, který chce použít pro projekt, a pokud našel způsob, jak jej získat, přichází na řadu další otázka, a to, jak pozemek využít. Tato otázka má tři roviny. Jednak je nutno vzít v úvahu stávající omezení sídelního útvaru (územní plán, památková ochrana pod.). Jinými slovy, každý pozemek je určen k jinému využití, a podle toho je tedy nezbytné rozhodnout, zda půjde o rezidenční či nerezidenční projekt. Další úvahou je technická proveditelnost projektu. V neposlední řadě pak jde o otázku ekonomickou, tedy o vyčíslení nákladů na realizaci projektu a jejich návratnost.⁸

2.3.2 Fáze realizační

Do realizační fáze zařazujeme nákup pozemku nebo nemovitosti a samotnou výstavbu projektu a kolaudaci. Předmětem této fáze je i zpracování kupní smlouvy, která by měla právně ochránit jak kupujícího tak prodávajícího před možnými riziky.

Do realizační fáze zahrnujeme i otázku územního rozhodnutí a stavebního povolení. Pokud není důvod od projektu upustit ze skutečností vyplývajících buď z územně plánovací dokumentace, nebo územně plánovací informace, podává developer žádost o vydání územního rozhodnutí. Územním rozhodnutím je rozhodnutí o:

- umístění stavby nebo zařízení („rozhodnutí o umístění stavby“)
- změně využití území
- změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
- dělení nebo scelování pozemků
- ochranném pásmu

⁸ *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska* [online]. 2009 [cit. 2011-05-16]. Development, legislativa. Dostupné z WWW: <http://www.achourhajek.com/resources/files/67-7010_09.pdf>.

V této fázi je dále důležité provést výběrová řízení na subjekty, které se budou podílet na realizaci daného developerského projektu. Další dokumentace, které je dobré vyřídít v této fázi projektu, jsou dokumentace pro výběr dodavatele a návrh stavby. Probíhá zde i uzavírání smluv budoucích s konečnými uživateli.

Tyto smlouvy musí obsahovat:

- předmět díla
- cena a platební podmínky
- specifikovaný předmět díla
- standardní provedení
- popis nadstandardu
- stanovení splátkového kalendáře
- termín úplného převodu díla

Cílem developerského projektu je dosažení zisku. Proto je nutné, aby v průběhu realizace projektu fungovala kontrolní činnost, která se týká stránky ekonomické, zaměřené na náklady a výnosy.⁹

2.3.3 Fáze závěrečná

V této fázi se jedná o prodej daného realizovaného projektu koncovému investorovi. Budoucí koncoví uživatelé nebo jeden samotný investor jsou dopředu smluveni na základě smluv o smlouvách budoucích.

Pro převzetí nemovitosti je důležité pro finálního investora, aby byl objekt zkolaudovaný a řádně připravený pro další investorův záměr.¹⁰ Zkoumá se, zda je

⁹ *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska* [online]. 2009 [cit. 2011-05-16]. Development, legislativa. Dostupné z WWW: <http://www.achourhajek.com/resources/files/67-7010_09.pdf>.

projektová společnost řádným vlastníkem nemovitosti, zda bylo vydáno platné územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí a zda jsou dané nájemní smlouvy platné a vymahatelné. Převod nemovitého majetku na smluvního vlastníka se provádí písemně formou prohlášení podle zákona č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, musí obsahovat předmět převodu nemovitostí a výkresovou dokumentaci s vyznačením společných částí domu a podlahových ploch. Předání objektu probíhá pomocí předávacího protokolu. Součástí předávacího protokolu jsou přílohy jako podmínky pro užívání stavby, dokumentace skutečného provedení, statický výpočet, provozní řád a reklamační řád. Technicko - ekonomické vyhodnocení projektu, které se provádí po dokončení stavby, vypracovává vedoucí developerského projektu. Jedná se o finanční, ekonomické, marketingové i technické zhodnocení.¹¹

2.4 Rizika developera

Rizika jsou faktorem, na který se musí myslet a předvídat ho a počítat s ním. V případě investičního developerského projektu musíme brát v potaz rizika finanční, které se týkají určité ekonomické ztráty, a rizika stavební související s danou realizací projektu. Většina všech rizik jsou spojené s finanční stránkou projektu. Nejlepší variantou je si veškerá rizika zhodnotit a identifikovat hned na začátku projektu. Poté bychom měli eliminovat rizika, která můžeme ovlivnit a zaměřit se na omezení veškerých dalších rizik. V každém projektu musíme počítat s nějakými riziky. Neexistuje projekt, který by nepostupoval jakýmkoli rizikům.

¹⁰ ACHOUR, G. Developerské projekty II. - realizace projektu. *Epravo.cz* [online]. 26.1.2004. [cit. 2011-05-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>>.

¹¹ ACHOUR, Gabriel. DEVELOPERSKÉ PROJEKTY (shrnutí právního prostředí). *Profit* [online]. 10.4.2005, [cit. 2011-05-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.profit.cz/clanek/developerske-projekty-shrnuti-pravniho-prostredi.aspx>>.

2.4.1 Stavební rizika investora

Stavební rizika investora jsou spojená se samotnou výstavbou projektu. Do takového rizika můžeme začlenit faktory jako nedodání zboží a stavebního materiálu dodavatelem. Existuje mnoho případů, proti kterým se těžko bránit, které svým způsobem investor ovlivnit nemůže. Do takového rizika patří nepředvídatelné události a nepříjemnosti způsobené třetími osobami.

Dalším problémem, který může nastat a představuje určité riziko, se týká staveniště a jeho okolí. Problém může nastat ve chvíli, kdy okolí staveniště spadá do ochranného pásma nebo jsou zde obecné podmínky na životní prostředí.

2.4.2 Úvěrová rizika

Úvěrové riziko je situace, kdy jedna ze stran není schopna dodržet dříve domluvené podmínky obchodu. Nejčastějším případem je nesplácení úvěru dlužníkem. Investorova neschopnost splácet dluh, znamená pozastavení či kompletní krach projektu.

Hlavními zásadami při poskytování úvěrů ze strany banky jsou:

- Bezpečnost
- Likvidita
- Rentabilita

2.4.3 Omezování vzniku rizika

Každá banka při poskytování úvěrů zjišťuje potřebné informace o klientovi, aby předcházela rizikům. Omezení rizika spočívá v důsledném prozkoumání především platební schopnosti klienta. Omezení vzniku rizika banka provádí ve fázi přípravy, projednávání a ve fázi čerpání a splácení.

Banka a její omezení vzniku rizika:

- Ověření úvěrové způsobilosti klienta (komplexní zhodnocení žadatele jako subjektu a jeho finanční charakteristiky).
- Limitování úvěru dle pravidel obezřetného podnikání (výše a podmínky úvěru jsou určeny mírou rizika).
- Monitorování rizik úvěrových obchodů (kontrolní činnost nad finanční způsobilostí a plněním splátkového povinnosti dlužníka).¹²

Investor nebo developer by měl všem rizikům, které může ovlivnit nebo vyřešit v jeho prospěch, předcházet. A pokud by se objevilo více rizik, které by mohla způsobit krach celého projektu, tak radši by se developer do takového projektu pouštět neměl.

¹² MELUZÍN, T. a ZEMAN, V. Bankovnictví. S. 124-131

3 Projektové financování nemovitostí

Projektové financování nemovitostí je způsob zajištění finančních zdrojů pro kapitálově náročné projekty vyznačující se minimálním využitím vlastních zdrojů.

3.1 Rysy projektového financování

Pro projektové financování je velmi časté a rozumné, aby developer založil samostatný právní subjekt (nejčastěji společnost s ručením omezeným), který je výhradně založen kvůli financování projektu a přijmutí úvěru. Developer tímto způsobem rozdělí financování projektu od jiné své činnosti. Za rizika je pak odpovědný daný subjekt a ne sám developer. Výhodou je, že majetek developera nebo dalších jiných investorů, kteří tento subjekt založí, je oddělen od financování projektu. Je zde zapojeno mimobilanční financování, které je výhodné, protože finanční toky spojené s úvěrem se neprojeví v bilanci sponzora.

Základním rysem projektového financování je úzká vazba mezi splátkami úvěru a průběhem cash flow. Úvěr je splácen pak z budoucího cash flow projektu.¹³

Riziko nesplacení je rozděleno na více subjektů (financující banku, sponzora, projektové společnosti, vyšší dodavatele, budoucí provozovatele, pojišťovny a další subjekt zúčastněné na projektu).

Sponzorem je nositel projektu zabezpečující celkovou přípravu a realizaci projektu včetně způsobu a podmínek financování.

Dokumentace potřebná ke sjednání projektového financování:

- podnikatelský záměr
- výpis z Obchodního rejstříku
- doložení výše a původ equity (vlastních zdrojů klienta)

¹³ DVORÁK, P. Bankovníctví. 1998. s. 206

- list vlastnictví
- nabývací tituly k nemovitosti
- územní rozhodnutí
- stavební povolení
- ocenění nemovitosti
- projektová dokumentace
- rozpočet projektu
- u úvěru na prodej smlouvy o smlouvách budoucích kupních
- u úvěru na pronájem nájemní nebo budoucí nájemní smlouvy
- informace o vlastnících popř. finanční skupině klienta (výpis z OR, finanční výkazy apod.)¹⁴

¹⁴ *Projektové financování* [online]. c2011 [cit. 2011-05-17]. Projektové financování -financování developerských projektů. Dostupné z WWW: <<http://www.projektove-financovani.cz/projektove-financovani/>>.

4 Bytová výstavba v Brně

V této kapitole mé bakalářské práce se zaměřím na vývoj bytové výstavby v Brně v letech 2000 – 2008. Tento vývoj byl zpracován Českým statistickým úřadem.

Ze staveb dokončených v Brně bylo v hodnocených 9 letech 1 636 rodinných domů, 282 bytových domů, 561 nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům a 766 nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům.

Tabulka 1: Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Brně v letech 2000 až 2008, zdroj: ČSÚ

	Počet dokončených budov celkem	Průměr na 1 budovu						hodnota (tis. Kč)
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	
rodinné domy								
2000	202	1,13	706	146	206,3	129,1	1 028	3 940
2001	178	1,12	659	143	192,7	124,0	970	3 352
2002	196	1,09	561	140	191,5	125,1	934	3 979
2003	138	1,06	783	135	186,4	121,3	967	3 599
2004	172	1,12	656	139	176,4	125,0	903	3 551
2005	159	1,10	716	155	177,3	121,9	1 012	4 125
2006	206	1,05	551	129	171,8	117,8	856	3 839
2007	234	1,07	588	126	166,3	116,9	784	3 760
2008	151	1,10	654	136	172,6	111,1	838	4 036
2000 - 2008	1 636	1,09	644	138	182,2	121,4	916	3 800
bytové domy								
2000	21	15,10	1 262	398	984,6	684,8	4 943	19 675
2001	19	23,32	1 811	584	1 541,0	1 252,2	8 548	29 102
2002	28	14,96	898	328	903,8	736,8	4 566	18 914
2003	24	18,25	729	397	1 069,9	867,3	4 946	19 427
2004	25	21,44	1 648	512	1 523,2	1 059,9	8 403	28 362
2005	21	22,52	1 044	474	1 437,9	1 048,9	7 180	31 508
2006	37	15,92	599	413	1 142,7	855,5	5 951	24 404
2007	61	32,23	1 580	752	2 253,9	1 773,0	10 843	56 709
2008	46	27,43	1 121	800	2 146,6	1 552,6	11 789	52 274
2000 - 2008	282	22,85	1 194	563	1 587,7	1 203,4	8 147	35 814

Nejvíce dokončených bytů v Brně za sledované období bylo dokončeno v bytových domech, 6 443 bytů tvořilo 50,7 % z celkového počtu dokončených bytů, následovaly

byty v přístavbách a nástavbách bytových domů – 2 622 bytů tvořilo 20,6 % celku, dále byty v rodinných domech – 1 789 bytů, tj. 14,1 % celku. Na přístavby v rodinných domech připadlo 613 bytů (4,8 %), v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech 560 bytů (4,4 %), v nebytových objektech bylo dokončeno 280 a stavební úpravou nebytových prostor pak 405 bytů.

V letech 2000 až 2008 byl nejvyšší počet bytů dokončen v městské části Brno-střed (2 184 bytů, což představovalo 17,2 % z celkového počtu bytů dokončených v Brně), naopak nejméně v části Brno - Nový Lískovec (29 bytů, tj. 0,2 % z celku). Jako ukazatel intenzity bytové výstavby je možno použít přepočtený počet dokončených bytů na tisíc obyvatel, v našem případě průměrný roční počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Zatímco nejvyšší počet dokončených bytů byl zjištěn v části Brno-střed, nejvyšší přepočtový ukazatel, tedy intenzita bytové výstavby, byla zjištěna v městské části Brno - Medlánky, kde na tisíc obyvatel připadlo ročně v průměru 47 dokončených bytů.

Tabulka 2: Městské části s nejvyššími podíly dokončených bytů - úhrn let 2000 až 2008, Zdroj: ČSÚ

Podíl městské části na počtu dokončených bytů v Brně		Roční průměr dokončených bytů na 1 000 obyvatel		Podíl dokončených bytů v městské části			
				v rodinných domech		v bytových domech	
městská část	%	městská část	byty	městská část	%	městská část	%
Brno-střed	17,2	Brno-Medlánky	47,3	Brno-Ivanovice	97,3	Brno-Medlánky	97,0
Brno-sever	11,9	Brno-Žebětín	34,9	Brno-Ořešín	90,2	Brno-Bystrc	74,2
Brno-Medlánky	10,6	Brno-Útěchov	34,4	Brno-Kníničky	85,4	Brno-Černovice	63,5
Brno-Líšeň	6,7	Brno-Kníničky	20,8	Brno-Útěchov	79,7	Brno-Komín	63,2
Brno-Bystrc	6,5	Brno-Ivanovice	16,6	Brno-Jehnice	62,5	Brno-Jundrov	62,8
						Brno-Řečkovice	
Brno-Židenice	5,7	Brno-Ořešín	12,5	Brno-Tuřany	58,0	a Mokrá Hora	62,7
Brno-Žebětín	5,1	Brno-Jehnice	10,6	Brno-Bosonohy	48,7	Brno-Chrlice	61,1
Brno-Královo Pole	4,6	Brno-Chrlice	6,9	Brno-Žebětín	34,9	Brno-Žebětín	60,4
Brno-Slatina	3,7	Brno-Slatina	6,0	Brno-Nový Lískovec	34,5	Brno-Líšeň	60,4
				Brno-Řečkovice			
Brno-Žabovřesky	3,0	Brno-Černovice	5,3	a Mokrá Hora	29,8	Brno-jih	56,7

V letech 2000 až 2008 bylo v Brně dokončeno 282 bytových domů a v nich 6 443 bytů. Pozemek kolem bytového domu dosahoval v průměru 1 194 m², v jednom bytovém

domě bylo v průměru 23 bytů. Průměrný byt v bytovém domě disponoval užitkovou plochou 69,5 m² a obytnou plochou 52,7 m².¹⁵

Tabulka 3: Vybrané charakteristiky dokončených bytů v bytových domech podle městských částí - úhrn let 2000 až 2008, zdroj: ČSÚ

Průměrná plocha stavebního pozemku bytového domu		Průměrný počet bytů v bytovém domě		Průměrná plocha na 1 byt v bytovém domě			
				užitková		obytná	
městská část	m ²	městská část	byty	městská část	m ²	městská část	m ²
Brno-Útěchov	4 080	Brno-Chrlice	40,33	Brno-Žabovřesky	96,3	Brno-Jundrov	69,4
Brno-sever	2 894	Brno-sever	32,88	Brno-Jundrov	82,6	Brno-Bystrc	68,5
Brno-Jundrov	2 380	Brno-Bohunice	31,50	Brno-Řečkovice		Brno-Žabovřesky	61,8
Brno-Bosonohy	1 745	Brno-Medlánky	31,10	a Mokrá Hora	78,3	Brno-Řečkovice	
Brno-Žabovřesky	1 583	Brno-Tuřany	30,00	Brno-Bystrc	78,1	a Mokrá Hora	56,5
Brno-Chrlice	1 554	Brno-Židenice	29,77	Brno-sever	71,1	Brno-Medlánky	56,4
Brno-Slatina	1 553	Brno-Bystrc	27,95	Brno-střed	70,7	Brno-sever	55,1
Brno-Řečkovice		Brno-Černovice	27,63	Brno-Útěchov	70,6	Brno-Královo Pole	54,7
a Mokrá Hora	1 419	Brno-Maloměřice		Brno-Medlánky	68,4	Brno-Komín	52,3
Brno-Komín	1 402	a Obřany	27,00	Brno-Židenice	67,5	Brno-Starý Lískovec	51,0
Brno-Židenice	1 264	Brno-střed	27,00	Brno-Královo Pole	67,4	Brno-Líšeň	50,7

¹⁵ ČSÚ jihomoravský kraj [online]. c2011 [cit. 2011-05-17]. Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_krajskem_meste_brne_v letech_2000_az_2008>.

5 Podmínky subjektů pro financování projektu

V této kapitole bych se zaměřil na varianty financování developerského projektu. Jako subjekty jsem vybral podmínky Komerční banky a České spořitelny.

5.1 Komerční banka

Komerční banka nabízí program Developerské financování, které je určeno podnikatelům (fyzickým i právnickým osobám) :

- mající oprávnění podnikat na území ČR a aktivně podnikají
- jejichž daňová povinnost je na území ČR
- splňujícím příslušné právní předpisy pro získání úvěru

Dále je určen obcím, svazkům obcí, krajům, příspěvkovým organizacím zřízeným obcí nebo krajem, právnickým osobám založeným obcí nebo krajem.

Cílem financování projektu musí být stavba nebo koupě nemovitosti za účelem prodeje nebo pronájmu. Pro financování Komerční banka nabízí hypoteční nebo investiční úvěry a využití běžného účtu pro developerské financování (samostatný účet výhradně pro využití developerského projektu). Kritériem v případě koupi nemovitosti musí tato projít modernizací nebo rekonstrukcí a všechny příjmy musí pocházet z pronájmu nebo prodeje nemovitosti.

Pro získání developerského financování se musí předložit tyto dokumenty:

- žádost o úvěr
- oprávnění k podnikání
- finanční výkazy a doklady k zajištění úvěru
- podnikatelský záměr se zaměřením na rozpočtové náklady a příjmy
- výhody a nevýhody lokality projektu

- vzor smlouvy o budoucí kupní/najemní smlouvě¹⁶

5.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna nabízí produkt projektového financování nemovitostí, který je určen na financování developerů a investorů, tj. na financování projektů, jež jsou určeny pro trh nemovitostí. Jedná se většinou o financování nákupu nebo výstavby (rekonstrukce) nemovitostí určených k následnému prodeji nebo pronájmu, kde zdrojem splácení úvěru je realizace projektu, tj. výnosy z příjmu prodeje nebo nájmu.

Jako výhodu Česká spořitelna uvádí úvěrové financování (založené na principu projektového financování), komplexní služby na podporu realitních transakcí a projektů, vedení účtu, platební styk, elektronické bankovníctví a v neposlední řadě zajištění úrokových a kurzových rizik.

Developer centrum, potažmo Česká spořitelna, se podílí i na společné prezentaci projektu, jako je např. návrh internetové nabídky a propagačních materiálů.

Podmínky pro založení obsahují: založení čisté Jednoúčelové společnosti, podíl vlastních prostředků (individuální přístup), doložení smluv o smlouvách budoucích kupních (v případě projektů na prodej), cash flow nemovitosti a výše nájmu (v případě projektu na pronájem), vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení a předložení rozpočtu o nákladech a smlouvy o dílo.

Dokumenty a doklady potřebné ke sjednání:

- Podnikatelský záměr
- Výpis z Obchodního rejstříku
- Doložení výše a původ equity (vlastních zdrojů klienta)
- List vlastnictví
- Nabývací tituly k nemovitosti

¹⁶ *Komerční banka* [online]. 2010 [cit. 2010-12-13]. Developerské financování. Dostupné z WWW: <<http://kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-pod-60-milionu/financovani/financovani-nemovitosti/developerske-financovani.shtml>>.

- Územní rozhodnutí
- Stavební povolení
- Ocenění nemovitosti
- Projektová dokumentace
- Rozpočet projektu
- U úvěru na prodej smlouvy o smlouvách budoucích kupních
- U úvěru na pronájem nájemní nebo budoucí nájemní smlouvy
- Informace o vlastnících popř. finanční skupině klienta (výpis z OR, finanční výkazy apod.)

Úvěry do výše 15 mil. Kč poskytují pobočky České spořitelny, od 15 do 150 mil. Kč poskytuje Developer centrum České spořitelny a nad 150 mil. Kč centrála České spořitelny.¹⁷

¹⁷ *Česká spořitelna* [online]. 2010 [cit. 2010-12-13]. Developer centrum - Projektové financování nemovitostí. Dostupné z WWW: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/PRODUCT_DESCRIPTION_CS_PI01_022065.XML>.

6 Analýza problému a současné situace

V této části mé bakalářské práce se zaměřím na představení developerské firmy a založení jednoúčelové společnosti, která bude investorem výstavby bytového domu a na představení konkrétního developerského projektu bytové výstavby ve městě Brně.

6.1 Společnost Prosperity s.r.o.

Společnost Prosperity s.r.o. je developerskou společností, která byla založena v roce 1999, sídlící v Brně. Společnost se zabývá výstavbou objektů bydlení v Brně a okolí. Společnost má několik dceřiných společností:

- EDEN PROPERITY s.r.o.
- PROPERITY stavební s.r.o.
- WILSON PROPERITY s.r.o.
- AZ PROPERITY s.r.o.
- PROPERITY KUBUS s.r.o.
- KM PROPERITY s.r.o.
- PROPERITY INVEST s.r.o.

Společnost Prosperity s.r.o. a její dceřiné společnosti patří mezi nejvýznamnější developerské společnosti na brněnském trhu.

V nedávné době společnost dokončila výstavbu bytového a obchodního komplexu Eden v Králově Poli na rohu ulic Purkyňova a Královopolská. Celý komplex obsahuje celkem 170 bytových jednotek, 20 obchodních prostor a 12 kanceláří. V suterénu jsou umístěna parkovací místa a garáže.



Obrázek 1: Eden

Za zmínku ještě dále stojí poznamenat, že společnost se podílí na výstavbě nejvyšší budovy v České republice. Jedná se o budovu s názvem AZ Tower, která vyrostе poblíž M-paláce, b nově se rozvíjející lokalitě města Brna. Bude sestávat ze dvou objektů – dvoupodlažní prodejny automobilů včetně potřebného zázemí a výškové budovy s 26 podlažími, která bude dosahovat výšky 90 metrů. Ve spodních patrech je plánováno umístění obchodů, restaurace, kavárny a fitness centra. V ostatních podlažích se budou nacházet kanceláře a ve dvou posledních pak nadstandardní mezonetové bytové jednotky.



Obrázek 2: AZ Tower

Společnost se zabývá i dalšími výstavbami a v minulosti vystavila několik objektů. Zabývá se i výstavbou rodinných domů.

6.2 Založení jednoúčelové společnosti

Pro financování developerského projektu je nejlepší variantou založit jednoúčelovou společnost, která se založí jen pro financování daného projektu. V některých případech je založení nové společnosti jednou z podmínek pro získání úvěru z banky. V našem případě se budeme zabývat vznikem Properity Dorado, a.s. se základním kapitálem ve výši 2 000 000 Kč, která je dceřinou společností Properity s.r.o.

Založení akciové společnosti 1 právnickou osobou obnáší:

- Sepsání zakladatelské listiny, která obsahuje minimálně (firmu, sídlo a předmět podnikání, navrhovaný základní kapitál, počet akcií a jejich jmenovitou hodnotu, upisované vklady jednotlivých zakladatelů, v případě použití nepeněžních vkladů musí být určen způsob a výše jejich ocenění, alespoň přibližná výše nákladů v souvislosti se založením společnosti, určení správce a návrh stanov).
- Dalším dokladem jsou stanovy a ty musí obsahovat (obchodní jméno a sídlo společnosti; předmět podnikání; výši základního kapitálu a způsob splácení akcií; počet druh a jmenovitou hodnotu akcií; způsob svolávání valné hromady a její působnost a rozhodování; počet členů představenstva, dozorčí rady nebo jiných orgánů a vymezení působnosti a rozhodování; výši počátečního rezervního fondu a výši ročního doplňku; způsob rozdělení zisku a úhrady ztráty; důsledky porušení povinnosti splatit včas upsané akcie; způsob zvyšování a snižování základního kapitálu a postup při doplňování a změně stanov).
- Zajištění podnikatelského oprávnění
- Ustavující valná hromada
- Návrh na zápis do obchodního rejstříku (nejpozději do 90 dnů od založení společnosti; návrh podává představenstvo a podepisují ho všichni členové představenstva).
- Společnost vzniká zápisem do obchodního rejstříku

Po vzniku se tato akciová společnost může pustit do přípravné fáze financování developerského projektu. V našem případě bylo vydáno 100 ks kmenových akcií majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč. Předmětem podnikání je: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

6.3 Projekt – bytový dům na ulici Vinařská

Projekt bytového domu se bude nacházet v prestižní brněnské části – Masarykově čtvrti při ulici Vinařská, v bezprostřední blízkosti světově známého výstaviště a uznávané Masarykovy univerzity. Lokalita, ve které se výstavba bytového domu připravuje, patří k nejvyhledávanějším místům pro bydlení ve městě Brně. Leží na rozhraní Pisárek, Masarykovy čtvrti a Starého Brna. Zástavba této oblasti je zastoupena především vilovými domy umístěnými v zahradách, přičemž řada z nich představuje skutečně architektonické skvosty města Brna.

Pětipodlažní stavba slučuje funkci bydlení a komerčních aktivit. Projekt zahrnuje celkem 17 bytových jednotek, přičemž drtivá většina z nich je orientována na jih s výhledem na výstaviště. Dispozice bytů jsou navrženy v široké škále, zastoupeny jsou byty o velikosti 1+KK až 4+KK, 2 byty jsou mezonetové. Každý byt má vlastní terasu či balkón a sklep. V prvním, druhém a třetím nadzemním podlaží se budou nacházet kancelářské prostory o celkové podlahové ploše 740 m². V prvním nadzemním podlaží se bude moci prostor rozdělit na dva celky o ploše 152 a 110 m² a jednotlivě je získat do vlastnictví. V podzemním podlaží bude vystaveno 22 parkovacích míst v hromadné garáži a ještě dalších 6 parkovacích míst na terénu venkovní části. Zahájení stavby je plánováno na září roku 2011 a dokončení stavby do konce roku 2012.

6.4 Vizualizace projektu



Obrázek 3: Vizualizace 1



Obrázek 4: Vizualizace 2



Obrázek 5: Vizualizace 3



Obrázek 6: Vizualizace 4

6.5 Kalkulace projektu

Tabulka 4: kalkulace projektu

Popis	částka	poznámka	vlastní zdroje	úvěr
Stavební náklady	59 640 000 Kč		5 610 000 Kč	54 030 000 Kč
TDI	640 000 Kč	16x40000		640 000 Kč
režie - kanceláře	320 000 Kč	16x20000		320 000 Kč
náklady na prodej	1 550 000 Kč			1 550 000 Kč
právní servis	300 000 Kč			300 000 Kč
pozemek	14 533 000 Kč		14 533 000 Kč	
jiné poplatky	500 000 Kč			500 000 Kč
finanční náklady	622 500 Kč			
Projekt	1 800 000 Kč		1 800 000 Kč	
režie správní	160 000 Kč	16x10000		160 000 Kč
inženýrské sítě	1 000 000 Kč			1 000 000 Kč
rezerva (náhlé náklady)	1 500 000 Kč			1 500 000 Kč
celkem	82 565 500Kč		21 943 000Kč	60 000 000 Kč

Kalkulace projektu byly prokonzultovány se zástupcem developerské společnosti. Pro začátek bych chtěl upozornit, že ne všechny údaje odpovídají skutečnému projektu, který bude vystaven společností, z důvodů obchodního tajemství společnosti. Nicméně údaje v tabulce č. 1 odpovídají realitě. Obchodním tajemstvím zůstala informace o způsobu pořízení pozemku a jeho výši. Dále jsem si musel zpracovat výši technického dozoru investora, režijní náklady kanceláře společnosti, správní režie a náklady na prodej, který bude probíhat ve spolupráci s realitní kanceláří.

Prvotním nákladem společnosti bylo vyhledání a pořízení pozemku. Pozemek si společnost našla v městské části Brno – Pisárky, jak je uvedeno již výše. Cenu pozemku jsem určil na základě cenové mapy města Brna. Výměru parcel jsem zjistil na základě údajů katastru nemovitostí. Společnost zakoupila pozemek na parcelách č. 374/1 (968 m²), č. 374/3 (449 m²), č. 374/4 (216 m²), č. 374/5 (1098 m²) a č. 377/13 (80 m²). Celková výměra pozemku je 2811 m². Na internetových stránkách města Brna dle cenové mapy mají tyto pozemky cenu 5170 Kč / m². Tím pádem se tedy dostáváme na celkovou cenu pozemku 14 533 000 Kč (zaokrouhleno na tisíce Kč).

Technický dozor investora je funkce, která se v současné době používá na stavbách. Pro investora je velice výhodné zaplatit člověka, který bude dohlížet na průběh stavby. Technický dozor investora nedohlíží pouze na průběh stavby, ale do jeho úkonů patří zejména i:

- spolupráce při vyhodnocení nabídek jednotlivých dodavatelů stavby
- spolupráce při přípravě jednotlivých smluv o dílo
- koordinace jednotlivých profesí a dodavatelů při provádění stavby
- zajištění a řízení týdenních kontrolních dnů stavby
- péče o systematické doplňování dokumentace, podle které se stavba realizuje a evidence dokumentace dokončených částí stavby
- kontrola postupu prací podle časového plánu stavby, ustanoveními smluv a upozorňuje dodavatele na nedodržení termínů
- kontrola odstraňování vad a nedodělků

Společnost za práci technického dozoru investora vyplácí měsíční plat takové osobě po dobu výstavby. Vzhledem k tomu, že výstavba projektu bytového domu je plánována na 16 měsíců, tak do celkových nákladů započítávám 16 měsíčních platů ve výši 40 000 Kč. Celkem tedy náklad na technický dozor investora činí 640 000 Kč.

Další položkou v nákladech, kterou jsem musel vyčíslit, jsou režijní náklady kanceláře. Do režijních nákladů započítávám měsíční mzdu pracovníka společnosti, který má na starosti projekt z pohledu ekonomického. Do úkonů tohoto pracovníka patří například vyčíslení kalkulace nákladů a veškerá kancelářská činnost pro daný projekt. Měsíční

mzda pracovníka společnosti činí 20 000 Kč. Za 16 měsíců práce na projektu můžeme vyčíslit náklad ve výši 320 000 Kč.

Náklady na správní režii jsem po konzultaci se zástupcem společnosti vyčíslil na 10 000 Kč / měsíc. Jedná se o náklady přímo spojené se správou společnosti.

Náklady na prodej ve spolupráci s realitní kanceláří záleží na smlouvě, která se dohodne. Smluvní domluva je individuální. Po konzultaci s realitní makléřkou (pracující pro realitní kancelář se sídlem v Brně) jsem se dozvěděl, že odměna pro realitní kancelář v případě prodeje bytových jednotek je určena procentuálně z celkových výnosů z prodeje. Procentuální hranice se pohybuje kolem 1,5 %. Předpokládejme prodej všech bytových jednotek, kde cena bytových a administrativních prostor činí 55 500 Kč za m² a celková výměra všech bytů a administrativních prostor je 1758,6 m², výměra všech balkonů je 185,3 m² a výměra všech sklepů je 27,6 m². Balkony a sklepy jsou započítávány v celkové ceně za bytovou jednotku. Dále jsou k dispozici garážová a venkovní parkovací stání v celkové výši 7 760 000 Kč. Celkové náklady na výstavbu jsou 82 565 500 Kč. Firma předpokládá zisk 20% - 30% zisk. Celkové očekávané výnosy z prodeje jsou 105 360 000 Kč. 1,5% z celkových očekávaných výnosů činí 1 580 000 Kč (zaokrouhлено na tisíce). Konečná domluva s realitní kanceláří tedy činí 1 550 000 Kč po domluvené slevě s realitní kanceláří.

Ostatní náklady byly vyčísleny ve spolupráci se zástupcem společnosti Properity s.r.o.

6.6 Ceník bytových jednotek

Tabulka 5: ceník bytových jednotek

Označení	Podlaží	Dispozice	Typ	Plocha bytu m ²	balkon m ²	sklep m ²	cena bez DPH
A1	1NP	2+kk		43,2	25	1,6	2 550 000,00 Kč
A2	1NP	3+kk		70,5	12,8	1,6	4 200 000,00

							Kč
A3	1NP	3+kk		59,8	8	1,6	3 620 000,00 Kč
Administrativa 1.1	1NP			152,5			7 100 000,00 Kč
Administrativa 1.2	1NP			110,5			4 900 000,00 Kč
A4	2NP	2+kk		55,8	5,8	1,8	3 100 000,00 Kč
A5	2NP	3+kk		67,1	14,1	1,8	4 500 000,00 Kč
A6	2NP	2+kk		64	8	1,6	3 910 000,00 Kč
Administrativa 2	2NP			314			17 000 000,00 Kč
A7	3NP	2+kk		56	6	1,8	3 200 000,00 Kč
A8	3NP	2+kk		56,6	14,1	1,8	3 600 000,00 Kč
A9	3NP	2+kk		50,4	8	1,6	3 170 000,00 Kč
A10	3NP	1+kk		47,3	10	1,8	3 200 000,00 Kč
A11	3NP	1+kk		35	9,6		2 300 000,00 Kč
A12	3NP+4NP	3+kk	mezonet	87,9	17	1,8	5 500 000,00 Kč
A13	3NP+4NP	4+kk	mezonet	90,6	10,2	1,8	5 550 000,00 Kč
Administrativa 3	3NP			140,2			7 000 000,00 Kč
A14	4NP	3+kk		59,7	10,1	1,8	4 000 000,00 Kč
A15	4NP	2+kk		56,1	6	1,8	3 300 000,00 Kč
A16	4NP	2+kk		45,9	12,6	1,6	3 100 000,00 Kč
A17	4NP	2+kk		42,7	8	1,8	2 800 000,00 Kč

Zákazníci si mohou k bytu dále přikoupit vnitřní garážové stání za 320 000 Kč (k dispozici je 22 stání) a nebo venkovní stání v ceně 120 000 Kč (k dispozici je 6 stání tohoto typu).

Tržní hodnota celé této výstavby obsahuje:

- Bytové jednotky (zahrnující balkon a sklep) v celkové ceně 97 600 000 Kč (bez DPH)
- Garážové stání v celkové hodnotě 7 040 000 Kč (bez DPH)
- Venkovní stání v celkové hodnotě 720 000 Kč (bez DPH)

Celkový očekávaný výnos z výstavby bytového domu na ulici Vinařská činí 105 360 000 Kč bez DPH.

7 Vlastní návrhy

Financování developerského projektu je velmi individuální. Podmínky a požadavky pro získání úvěru od bankovní instituce je závislé na mnoha faktorech. Proto prakticky nemůžeme říct, že někde jsou lepší a výhodnější podmínky a někde zase horší. Bankovní subjekty nejčastěji hodnotí bonitu klienta, historii (co už developer v minulosti vystavil a financoval) a popřípadě i někdejší spolupráci. Na základě těchto a dalších podmínek může bankovní subjekt vytvořit nabídku developerovi na financování jeho plánované výstavby úvěrem. Já jsem si pro financování developerského projektu vybral Developerské centrum České spořitelny.

7.1 Financování projektu

Financování developerského projektu bytového domu na ulici Vinařská budeme financovat pomocí developerského úvěru od České spořitelny. Banka obecně po financujících společnostech požaduje 30 % vlastních zdrojů, které musí společnost financovat prokazatelně jako prvotní. V našem případě se jedná o dceřinou společnost společnosti, která už obstojně a úspěšně v minulosti prováděla výstavbu mnoha developerských projektů. Zkušenosti a výsledky společnosti hovoří za vše. Z tohoto důvodu banka poskytuje takovým klientům určitá zvýhodnění. Banka tedy požaduje v tomto případě 25 % vlastních zdrojů. Z tabulky č. 1 je patrné, že 25 % vlastních zdrojů bylo profinancováno prokazatelně jako prvních. Z vlastních zdrojů společnosti bylo tedy financováno:

- Projekt
- Zakoupení pozemku
- Prvotní stavební náklady

Společnost měla dohromady k dispozici 21 943 000 Kč vlastních zdrojů bez započítání finančních nákladů v podobě úroků a závazkových provizí.

7.1.1 Podmínky financování

Společnost má více možností financování projektu. Záleží na společnosti, jak si nastaví podmínky financování záloh a potřebných procentuálních splátek z celkové kupní ceny nemovitosti.

Požadovaná výše úvěru: 60 000 000 Kč

Doba čerpání: max. 2 roky

Úroková sazba: 4,5 % (3M PRIBOR + 3,2 %)

Hodnota 3M PRIBOR k 14.5.2011 je 1,3 %. Tato hodnota může být proměnlivá v průběhu čerpání a splácení úvěru.

Developer má vždy možnost čerpat 50% částky z úvěru a další část musí mít zajištěnou předprodejem ze záloh. Záleží tedy na velikosti předprodeje. Čím menší předprodej, tím víc každý budoucí majitel zaplatí na zálohách do momentu zapsání rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Výše úvěru je vyšší než skutečné čerpání, ale

7.2 Financování projektu při 100% předprodeji

Tato varianta spočívá v předpokladu 100 % předprodeje nemovitostí v okamžiku zapsání rozestavěné stavby do příslušného katastru nemovitostí. V současné době 30% bytů a administrativních ploch je zarezervováno. Pokud by se do doby zápisu rozestavěné stavby podařilo zarezervovat všechny nabízené plochy, může společnost financovat následovně.

Nastavení financování:

- 5% z ceny (bez DPH) do pěti pracovních dnů od podpisu Dohody o rezervaci
- 10% z ceny při podpisu Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy
- 5% z ceny do čtrnácti dnů od provedení základových prací

- 10% do čtrnácti dnů po odeslání výzvy s dokladem o zapsání rozestavěné stavby do katastru nemovitostí
- 10% kupní ceny do patnácti dnů od odeslání výzvy s potvrzením o vkladu prohlášení vlastníka o vymezení rozestavěných jednotek do příslušného KN
- doplatek kupní ceny po dokončení jednotky před předáním jednotky a podpisem kupní smlouvy.

Společnost získá úvěr ve výši 60 000 000 Kč. Banka dovolí společnosti odčerpat 50 % z celkové výše úvěru, tedy 30 000 000 Kč. V této chvíli společnost musí mít uzavřeny a podepsány Smlouvy o budoucích smlouvách kupních na všechny bytové a administrativní plochy. Ve chvíli, kdy společnost zapíše rozestavěnou stavbu do katastru nemovitostí, tak dle nastaveného financování to znamená, že musí mít na svém bankovním účtu zapláceno 30 % z celkové ceny všech bytů a administrativních prostor, což v tomto případě je více jak 30 000 000 Kč. V této chvíli má společnost zajištěné zdroje pro další financování. Těchto dalších 30 000 000 Kč se už nečerpá z úvěru, ale použijí se právě zinkasované peníze ze záloh. Použijí se peníze ze záloh z důvodu duplicity, protože nemohou být 2 zdroje financování na stejnou korunu nákladů. Úvěr zůstane nedočerpaný. V rozvaze na straně aktiv pak má společnost 60 000 000 Kč například na nedokončené výrobě a na straně pasiv má 30 000 000 Kč rozčerpaný úvěr a 30 000 000 Kč přijat zálohy od kupujících.

Tabulka 6: plán splátkového kalendáře

Období	Čerpání	Splátka jistiny	Úrok/závazková provize	Jistina úvěru
09/2011	3 000 000 Kč		0,00 Kč	3 000 000 Kč
10/2011	2 000 000 Kč		11 250,00 Kč	5 000 000 Kč
11/2011	2 000 000 Kč		18 750,00 Kč	7 000 000 Kč
12/2011	2 000 000 Kč		26 250,00 Kč	9 000 000 Kč

01/2012	3 000 000 Kč		33 750,00 Kč	12 000 000 Kč
02/2012	3 000 000 Kč		45 000,00 Kč	15 000 000 Kč
03/2012	5 000 000 Kč		56 250,00 Kč	20 000 000 Kč
04/2012	5 000 000 Kč		75 000,00 Kč	25 000 000 Kč
05/2012	5 000 000 Kč		93 750,00 Kč	30 000 000 Kč
06/2012			112 500,00 Kč	
07/2012			25 000,00 Kč	
08/2012			25 000,00 Kč	
09/2012			25 000,00 Kč	
10/2012			25 000,00 Kč	
11/2012			25 000,00 Kč	
12/2012			25 000,00 Kč	
01/2013		30 000 000 Kč		0 Kč
celkem	30 000 000 Kč	30 000 000 Kč	622 500,00 Kč	

Společnost vlastně vymění zálohy za úvěr. Z prvních vyčerpaných 30 000 000 Kč společnost platí úroky a z dalších nevyčerpaných 30 000 000 Kč platí tzv. závazkovou provizi ve výši 1% z nečerpané výše úvěru, tedy z 30 000 000 Kč. Obecně se splátkové kalendáře u jistiny úvěru nenastavují, protože se neví, kdy klient splatí dluh. Každý měsíc klientovi, ale naskakuje závazková provize.

7.3 Financování projektu při 60% předprodeji

Tato varianta financování projektu je v našem případě založena na předpokladu minimálního předprodeje dostačujícího ke splacení dluhu v krátkém horizontu po kolaudaci. Společnost potřebuje mít zajištěn minimálně 60% předprodej. Tento předprodej zajišťuje společnosti zdroje pro splacení dluhu. Banka společnosti dovolí čerpat prvních 30 000 000 Kč. V okamžiku zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí je potřeba mít zajištění zdrojů pro čerpání dalších 30 000 000 Kč. V našem případě to znamená, že společnost v okamžiku zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí potřebuje od budoucích majitelů vybrat do té doby 50% z kupní ceny. Společnost může nastavit financování podle svých potřeb, vztahujícím se ke splacení svého úvěru.

Nastavení financování:

- 5% z ceny (bez DPH) do pěti pracovních dnů od podpisu Dohody o rezervaci
- 10% z ceny při podpisu Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy
- 5% z ceny do čtrnácti dnů od provedení základových prací
- 30% do čtrnácti dnů po odeslání výzvy s dokladem o zapsání rozestavěné stavby do katastru nemovitostí
- 10% kupní ceny do patnácti dnů od odeslání výzvy s potvrzením o vkladu prohlášení vlastníka o vymezení rozestavěných jednotek do příslušného KN
- doplatek kupní ceny po dokončení jednotky před předáním jednotky a podpisem kupní smlouvy.

Splátkový kalendář pro tuto variantu by vypadal stejně, pokud by společnost splatila dluh úvěru ve stejném okamžiku. Jak už bylo napsáno výše, každý měsíc naskakuje klientovi závazková provize z nevyčerpané částky úvěru.

7.4 Financování projektu při jiném předprodeji

Procentuální část předprodeje může mít jakoukoli hodnotu. Čím nižší tato část je tím větší procentuální část musí zaplatit budoucí majitelé. Developer může s bankovním poradcem České spořitelny poměry záloh budoucích majitelů a čerpání úvěru prakticky libovolně nastavit. V případě, že by nastavené financování záloh pro budoucí majitele bylo vysoké (např. 80% uhrazené ceny nemovitosti v okamžiku zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí), což může vyvolat od koncových uživatelů určitou nevěřičnost vůči developerovi. Pro koncové uživatele není problém uhradit z hypotečního úvěru třeba 80%, ale z psychologického hlediska asi s takto nastaveným financováním si nemovitost nerezervují. Jde o velkou část celkové ceny a budoucí majitel nemá jistotu o dostavění projektu. Proto musí developer od banky vyčerpat větší část peněz na pokrytí nákladů, z kterých platí úroky. Tato varianta se samozřejmě developerovi prodraží na úrocích. Toto výše uvedené se ale nemůže stát developerovi, který jde žádat o úvěr do banky a v rukou už má Smlouvy o smlouvách budoucích kupních. V takovém případě přesně ví, kolik procent nemovitostí z objektu má zarezervovaných, tudíž kolik peněz budou činit zálohy v průběhu stavby.

7.5 Financování koncovými uživateli

Jak vyplývá z financování projektu, tak celé financování je závislé na daném předprodeji, který společnosti pomáhá inkasovat peníze v době výstavby. Takovéto úvěry za předpokládané spoluúčasti budoucích majitelů, pomáhají ukrajovat úvěrový dluh společnosti u bankovní instituce. Pro společnost je tato varianta nejvýhodnější, protože je schopna z inkasovaných peněz splácet dluh a v okamžiku, kdy je stavba po kolaudaci, je společnost schopna splatit všechn dluh za předpokladu, že má prodány všechny byty nebo poměrnou část, která stačí na splacení dluhu.

Pro fázi financování bytů koncovými uživateli jsem zvolil 4 modelové situace hypotečních úvěrů od České spořitelny, která nabízí širší škálu možností a služeb pro

klienty a v případě, kdy Česká spořitelna financuje celý projekt, je výhodné financování i koncových uživatelů.

Zvolil jsem 4 nezávazné varianty, které se vyskytují nejčastěji při financování bydlení.

Pro financování jsem vždy zvolil byt v hodnotě 2 800 000 Kč.

7.5.1 Modelová situace č. 1

Klientem v tomto modelu je domácnost s 2 členy. První osoba středního věku s čistým měsíčním příjmem ve výši 25 000 Kč a druhá osoba s čistým měsíčním příjmem 15 000 Kč. Celkový měsíční příjem domácnosti je 40 000. Tato modelová situace představuje 100% financování, tedy výše hypotéky je 2 800 000 Kč. Česká spořitelna uvádí vždy dvě úrokové sazby. Jedna je obecná a druhá je zvýhodněná. Zvýhodněná úroková sazba je vždy o 0,3% nižší.

Podmínkou zvýhodněné úrokové sazby je:

- Investice do nemovitosti
- Sjednání a zachování splatnosti zvýhodněného úvěru minimálně v délce 20 let od zahájení splácení jistiny nebo od počátku úročení zvýhodněného úvěru zvýhodněnou úrokovou sazbou
- Klient je oprávněn jednorázově splácet zůstatek zvýhodněného úvěru pouze k datu změny fixované úrokové sazby, a to až do výše 20% aktuálního zůstatku zvýhodněného úvěru

Tabulka 7: hypotéka 100% financování

typ nemovitosti	byt z developerského projektu
-----------------	-------------------------------

hlavní účel	koupě
hodnota nemovitosti	2 800 000 Kč
vlastní zdroje	0 Kč
další zdroje	0 Kč
podíl úvěru na zajištění	100,00%
výše hypotéky	2 800 000 Kč
splatnost hypotéky	26 let
fixace úrokov sazby	5 let
výchozí úroková sazba	5,29%
sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
sleva za poj. schopnosti splácet	0,10%
úroková sazba	4,69%
zvýhodněná úroková sazba	4,39%
měsíční splátka	15 155 Kč
poplatek za vedení hypotéky	150 Kč
pojištění schopnosti splácet	1 044 Kč

7.5.2 Modelová situace č. 2

Modelová situace č. 2 se týká domácnosti s 1 členem, kterým je osoba s čistým měsíčním příjmem ve výši 25 000 Kč. Tato osoba má k dispozici vlastní zdroje ve výši 420 000 Kč.

Tabulka 8: hypotéka 85% financování

typ nemovitosti	byt z developerského projektu
hlavní účel	koupě

hodnota nemovitosti	2 800 000 Kč
vlastní zdroje	420 000 Kč
další zdroje	0 Kč
podíl úvěru na zajištění	85,00%
výše hypotéky	2 380 000 Kč
splatnost hypotéky	26 let
fixace úrokov sazby	5 let
výchozí úroková sazba	4,89%
sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
sleva za poj. schopnosti splácet	0,10%
úroková sazba	4,29%
zvýhodněná úroková sazba	3,99%
měsíční splátka	12 342 Kč
poplatek za vedení hypotéky	150 Kč
pojištění schopnosti splácet	887 Kč

7.5.3 Modelová situace č. 3

Modelová situace č. 3 se týká stejně jako v předešlé situaci domácnosti s 1 členem, který má čistý měsíční příjem ve výši 25 000 Kč. Shodně má i vlastní zdroje ve výši 420 000 Kč. Dále se rozhodl, že část zdrojů rozloží do stavebního spoření, které si založil před 2 lety ve výši 300 000 Kč a momentálně zůstatek účtu tvoří 50% cílové částky. Tato varianta skýtá možnost uhradit kdykoli bez poplatků třeba i celou část úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka 9: hypotéka s vlastními zdroji a úvěru ze stavebního spoření

typ nemovitosti	byt z developerského projektu
hlavní účel	koupě
hodnota nemovitosti	2 800 000 Kč
vlastní zdroje	420 000 Kč
další zdroje	300 000 Kč
podíl úvěru na zajištění	74,29%
výše hypotéky	2 080 000 Kč
splatnost hypotéky	26 let
fixace úrokov sazby	5 let
výchozí úroková sazba	4,79%
sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
sleva za poj. schopnosti splácet	0,10%
úroková sazba	4,19%
zvýhodněná úroková sazba	3,89%
měsíční splátka	10 670 Kč
poplatek za vedení hypotéky	150 Kč
pojištění schopnosti splácet	775 Kč

7.5.4 Modelová situace č. 4

Modelová situace vychází ze stejných podmínek, tedy 1 člen domácnosti s čistým měsíčním příjmem ve výši 25 000 Kč a vlastními zdroji ve výši 420 000 Kč. Mimo toto předešlé má tato osoba ve vlastnictví menší byt v hodnotě kolem 1 200 000 Kč. Česká spořitelna může nově klientovi nabídnout překlenovací financování. Klient totiž bydlí ve svém bytě, ale větší byt, který si chce zakoupit, je momentálně ve výstavbě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu developerského projektu, tak klient banky potřebuje financovat nový byt, aniž by v něm bydlel. Proto banka nabízí už zmíněné překlenovací financování, které je právě určeno pro tyto případy. Banka ví, že klient vlastní byt o dané tržní hodnotě a dává mu maximálně 2 roky času na prodej jeho nemovitosti. Částka, která náleží do překlenovacího financování má tedy splatnost 2 roky a klient do okamžiku, kdy prodá nemovitost a splatí dluh překlenovacího financování, což je část hypotéky, splácí z této sumy pouze úroky. Tento bankovní produkt má ještě druhou část, která náleží klasické hypotéce. Tato varianta je velice výhodná pro klienty, kteří vlastní menší bydlení a chtějí si pořídit větší bydlení do vlastnictví.

Tabulka 10: Překlenovací financování – část hypotéka

typ nemovitosti	byt z developerského projektu
hlavní účel	koupě
hodnota nemovitosti	2 800 000 Kč
vlastní zdroje	420 000 Kč
další zdroje	0 Kč
podíl úvěru na zajištění	54,89%
výše hypotéky	1 540 000 Kč
splatnost hypotéky	26 let
fixace úrokov sazby	5 let
výchozí úroková sazba	4,74%
sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
sleva za poj. schopnosti splácet	0,10%
úroková sazba	4,14%
zvýhodněná úroková sazba	3,84%
měsíční splátka	7 857 Kč
poplatek za vedení hypotéky	150 Kč

pojištění schopnosti splácet	574 Kč
------------------------------	--------

Tabulka 11: Překlenovací financování – část překlenovacího úvěru

překlenovací financování	840 000 Kč
splatnost	2 roky
výchozí úroková sazba	5,24%
sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
úroková sazba	4,74%
měsíční splátka	3 318 Kč

Financování bydlení koncovými uživateli je velice individuální. Každý klient má jiné podmínky i požadavky a každému klientovi vyhoví více či méně jiná banka. Dle konzultace na pobočce České spořitelny mohu potvrdit, že Česká spořitelna přistupuje ke každému klientovi individuálně. Rozhodujícími faktory při rozhodování mohou být i služby navíc kolem hypotečních úvěrů v nabídce České spořitelny. Dalším faktorem nebo spíše výhodou při sjednávání hypotéky jsou skutečnosti, zda je člověk už klientem České spořitelny nebo se jím chce co nejdříve stát. Toto jsou důležité faktory, které rozhodují o výhodných úvěrech.

7.6 Zhodnocení modelových situací

Nejvýhodnější variantou financování je překlenovacím úvěrem v případě, že už dotyčný vlastní nemovitost. Pro člověka, který nemá vlastní nemovitost, je nejvýhodnější zapojit do financování úvěr ze stavebního spoření, který umožňuje kdykoli výši úvěru splatit bez jakýchkoli poplatků. V případě 100% financování hypotečním úvěrem nebo určitou

procentuální částí hypotečního úvěru a vlastních zdrojů je rozdíl ve výši měsíční splátky.

7.7 Spolupráce s realitní kanceláří

Jednou z nákladových položek je i náklady na prodej. Jak už bylo výše zmíněno, jedná se o provizi realitní kanceláře, která se stará o nabídku a prodej nemovitostí, které jsou součástí developerské výstavby. Realitní kancelář v první řadě nabízí nesčetně mnoho svých služeb pro klienta a mimo jiné i nabízí a doporučuje klientům financování se spřátelenou bankou, s kterou dlouhodobě spolupracuje. V našem případě to je Česká spořitelna.

Služby nabízené realitní kanceláří spojené s koupí nemovitosti:

- zajistí prohlídku nemovitosti s informovaným makléřem, který podá kompletní informace o dané nemovitosti a jejím okolí
- doporučí nejjednodušší postup při koupi nemovitosti a zdarma poskytne poradenský servis při zajištění financování
- pomůže při vyřízení úvěru - zajistí všechny podklady pro banku související s danou nemovitostí
- pořídí výpisy z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy
- poskytne kvalitní nezávislý právní servis a zdarma advokátní úschovu
- zařídí vklady na katastr a úhradu poplatků spojených se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí
- zajistí rozpis měsíčních nákladů na bydlení (u bytů anuitu)
- zorganizuje předání nemovitosti
- vyplní všechny formuláře spojené s předáním nemovitosti
- zajistí převod energií na nové vlastníky - vyplní přihlášení a odhlášení odběru

Závěr

V této bakalářské práci je zpracovaný návrh na financování developerského projektu, konkrétně výstavby bytového domu v Brně.

Navrhl jsem financování za spoluúčasti budoucích majitelů. Toto financování je nejvýhodnější, protože se do úvěru zapracují zinkasované zálohy od koncových uživatelů a developerovi tato varianta ušetří peníze na úrocích.

Ve spolupráci s Českou spořitelnou si klienti mohou navolit spoluúčast budoucích majitelů podle procentuálního předprodeje. Tyto návrhy se konzultují s bankovními poradci, kteří je pak následně mohou schválit. V této bakalářské práci byla navrhnutá a ukázána varianta financování se 100% předprodejem. Dále byla navrhnutá varianta s 60% předprodejem, kterou společnosti doporučuji.

Na těchto 2 variantách byl ukázán systém developerského úvěru za spoluúčasti záloh budoucích majitelů. Tento systém spočívá v zajištění zdrojů místo druhého čerpání z úvěrového účtu. Banka, v našem případě uvolní klientovi 30 000 000 Kč z úvěru ve výši 60 000 000 Kč. Dalších 30 000 000 Kč, které jsou potřebné na výstavbu, klient vybere na zálohách dle nastavených podmínek financování pro budoucí majitele a prakticky vymění zálohy za úvěr.

Tím pádem klient developer zaplatí pouze úroky z vyčerpané částky 30 000 000 Kč a ze zbylé nevyčerpané částky zaplatí bance tzv. závazkovou provizi ve výši 1% z nevyčerpané částky.

V případě, že by developerovi někdo neuhradil zálohy dle nastaveného financování (každopádně by z toho plynula pokuta ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní), musel by tedy vyčerpat větší částku z úvěru a zaplatil by více peněz na úrocích.

Zapojením zdrojů ze záloh kupních cen nemovitostí developer ušetří v tomto návrhu financování na úrocích.

Seznam použitých zdrojů:

- 1) ACHOUR, G. Developerské projekty II. - realizace projektu. *Epravo.cz* [online]. 26.1.2004. [cit. 2011-05-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>>.
- 2) ACHOUR, Gabriel. DEVELOPERSKÉ PROJEKTY (shrnutí právního prostředí). *Profit* [online]. 10.4.2005, [cit. 2011-05-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.profit.cz/clanek/developerske-projekty-shrnuti-pravniho-prostredi.aspx>>.
- 3) *Česká spořitelna* [online]. 2010 [cit. 2010-12-13]. Developer centrum - Projektové financování nemovitostí. Dostupné z WWW: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/PRODUCT_DESCRIPTION_CS_PI01_022065.XML>.
- 4) *ČSÚ jihomoravský kraj* [online]. c2011 [cit. 2011-05-17]. Bytová výstavba v krajském městě Brně v letech 2000 až 2008. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_krajskem_meste_brne_v letech_2000_az_2008>.
- 5) DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví*. 3.vyd. Praha : VŠE, 1998. 341 s. ISBN 80-707-9585-9.
- 6) *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska* [online]. 2009 [cit. 2011-05-16]. Development, legislativa. Dostupné z WWW: <http://www.achourhajek.com/resources/files/67-7010_09.pdf>.
- 7) *Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska* [online]. 2009 [cit. 2011-05-16]. Development, legislativa. Dostupné z WWW: http://www.achourhajek.com/resources/files/67-7010_09.pdf.
- 8) *Katastr nemovitostí* [online]. 2010 [cit. 2010-11-09]. Historie úřadu. Dostupné z WWW: <<http://www.nemovitosti-katastr.cz/historie-uradu/index.php>>.
- 9) *Komerční banka* [online]. 2010 [cit. 2010-12-13]. Developerské financování. Dostupné z WWW: <<http://kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-pod-60-milionu/financovani/financovani-nemovitosti/developerske-financovani.shtml>>.

- 10) *Projektové financování* [online]. c2011 [cit. 2011-05-17]. Projektové financování -financování developerských projektů. Dostupné z WWW: <<http://www.projektove-financovani.cz/projektove-financovani/projektove-financovani>>.
- 11) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha : Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-802-4723-884.
- 12) *Úvěrové financování developerských projektů* [online]. 2006 [cit. 2010-12-6]. Dostupný z WWW: http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf.
- 13) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přeprac. vyd. Praha : Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-869-2901-9.
- 14) ZEMAN, Václav; MELUZÍN, Tomáš. *Bankovníctví : pro studijní obor realitní inženýrství : studijní text pro prezenční i kombinovanou formu studia*. Vyd. 1. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 216 s. ISBN 978-802-1440-401.

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Eden	30
Obrázek 2: AZ Tower	31
Obrázek 3: Vizualizace 1	34
Obrázek 4: Vizualizace 2	34
Obrázek 5: Vizualizace 3	35
Obrázek 6: Vizualizace 4	35

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Brně v letech 2000 až 2008, zdroj: ČSÚ	23
Tabulka 2: Městské části s nejvyššími podíly dokončených bytů - úhrn let 2000 až 2008, Zdroj: ČSÚ.....	24
Tabulka 3: Vybrané charakteristiky dokončených bytů v bytových domech podle městských částí - úhrn let 2000 až 2008, zdroj: ČSÚ	25
Tabulka 4: kalkulace projektu.....	36
Tabulka 5: ceník bytových jednotek	38
Tabulka 6: plán splátkového kalendáře	43
Tabulka 7: hypotéka 100% financování	47
Tabulka 8: hypotéka 85% financování	48
Tabulka 9: hypotéka s vlastními zdroji a úvěru ze stavebního spoření	50
Tabulka 10: Překlenovací financování – část hypotéka.....	51
Tabulka 11: Překlenovací financování – část překlenovacího úvěru	52