

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2015

Bc. Tereza Večeřová



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: N-stavební management
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Tereza Večeřová
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí diplomové práce: Ing. Vít Kosina
Název diplomové práce: Návrh variant využití nedokončeného bytového domu, analýza a hodnocení jejich ekonomické návratnosti
Název diplomové práce v anglickém jazyce: Suggestion of variants how to utilize an incomplete apartment building, analysis and assessment of their rate of return on investment

Rámcový obsah diplomové práce: V rámci diplomové práce bude navrženo několik variant využití konkrétní nemovitosti - dlouhodobě rozestavěného bytového domu. Varianty budou ekonomicky posouzeny a vyhodnoceny. Cílem práce bude určení nejvýhodnější varianty z pohledu developera.

Datum zadání diplomové práce: 22.9.2014 Termín odevzdání: 19.12.2014
(vyplňte poslední den výuky přísl. semestru)

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.

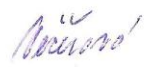
Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č.111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.


.....
vedoucí diplomové práce


.....
vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 18. 11. 2014


.....
diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x diplomant, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se DP do databáze KOS.

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně a použila jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze dne 18. 12. 2014



Tereza Večeřová

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu práce panu Ing. Vítu Kosinovi, který mi věnoval čas, odbornou pomoc a cenné rady při zpracování mé diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala svým nejbližším za cenné rady, náměty, inspiraci a podporu při studiu.

Návrh variant využití nedokončeného bytového domu,
analýza a hodnocení jejich ekonomické návratnosti

Suggestion of variants how to utilize an incomplete
apartment building, analysis and assessment of their
rate of return on investment

Anotace

Diplomová práce je zaměřena na ekonomické vyhodnocení konkrétního developerského projektu. V teoretické části je okrajově vysvětlen pojem developer a developerský projekt jako celek. Jsou zde uvedeny jednotlivé fáze developerského projektu, jeho financování a možná rizika. Následná aplikační část této práce řeší konkrétní projekt – návrh a posouzení variant možného využití dvou rozestavených budov v Kolíně. Na základě vlastního průzkumu trhu, který zahrnuje dotazníkové šetření, a vlastností daných nemovitostí jsou navrženy tři varianty možného využití. Na závěr této práce jsou jednotlivé varianty posouzeny z hlediska ekonomického a vyhodnoceny z pohledu developera. Tato práce může sloužit jako podklad pro případného budoucího investora.

Klíčová slova

Developer, developerský projekt, investiční záměr, marketingový průzkum, dotazníkové šetření.

Annotation

This thesis is focused on an economic evaluation of a particular development project. In the theoretical part, the term property developer and developer project as whole is explained marginally. Individual phases of the developer project, its financing and potential risks are stated here. Subsequent application part of this work deals with a particular project – suggestion and assessment variants how to utilizing of two unfinished buildings in Kolín. On the basis of my own market tesearch, which includes a questionnaire inquiry and qualities of these real properties, free of the prospective variants were suggested. In conclusion of the work, particular variants were assessed from the economic point of view, and these variants were evaluated from the developer's point of view. This work may serve as a foundation for a prospective future investor.

Key Words

Property developer, development project, investment project, marketing research, questionnaire inquiry.

Obsah

1	Úvod	1
2	Cíl práce.....	3
3	Definice základních pojmů.....	4
3.1	Developer	4
3.2	Developerský projekt	7
3.3	Developerský proces	8
3.3.1	Přípravná fáze	9
3.3.2	Realizační fáze.....	11
3.3.3	Závěrečná fáze	13
3.4	Způsoby financování developerských projektů	14
3.4.1	Vlastní zdroje.....	15
3.4.2	Cizí zdroje.....	15
3.5	Rizika developerského projektu.....	17
4	Developerský projekt v Kolíně.....	20
4.1	Kolín – základní informace.....	21
4.1.1	Statistické údaje města Kolín.....	23
4.1.2	Průmysl v Kolíně	28
4.2	Lokalita projektu	30
4.2.1	Dopravní dostupnost	31
4.2.2	Občanská vybavenost	31
4.3	Vlastnické vztahy	33
4.4	Územní plán	34
4.5	Popis původního záměru	36
4.6	Stávající technický stav nemovitostí.....	37
4.7	Cena nemovitostí.....	39

5	Marketingový průzkum	40
5.1	Dotazníkové šetření.....	40
5.1.1	Výběr a skladba potenciálních respondentů	40
5.1.2	Charakteristika dotazníkového šetření.....	41
5.1.3	Výsledky dotazníkového šetření	42
5.1.4	Shrnutí výsledků dotazníkového šetření	50
5.2	Průzkum realitního trhu v Kolíně.....	52
5.2.1	Konkurenční bytové domy v Kolíně.....	52
5.2.2	Konkurenční řadové rodinné domy v Kolíně	55
5.2.3	Tržní ceny nemovitostí	57
5.2.4	Tržní ceny bytů	58
5.2.5	Tržní ceny komerčních prostor	61
5.2.6	Tržní ceny garážových stání	62
5.2.7	Tržní ceny pozemků.....	63
5.2.8	Ceny řadových rodinných domů.....	63
5.3	Shrnutí tržních cen nemovitostí	65
6	Návrh variant možného využití nabízeného souboru nemovitostí	66
6.1	Varianta A – BYTOVÉ DOMY.....	67
6.1.1	Charakteristika varianty A	67
6.1.2	SWOT analýza varianty A	70
6.1.3	Náklady varianty A	71
6.1.4	Výnosy varianty A	73
6.1.5	Ceny bytových jednotek varianty A	73
6.2	Varianta B – VÍCEÚČELOVÉ DOMY	74
6.2.1	Charakteristika varianty B	74
6.2.2	SWOT analýza varianty B	77
6.2.3	Náklady varianty B	78

6.2.4	Výnosy varianty B	80
6.2.5	Ceny bytových jednotek varianty B.....	81
6.3	Varianta C – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY	82
6.3.1	Charakteristika varianty C	82
6.3.2	SWOT analýza varianty C	85
6.3.3	Náklady varianty C	86
6.3.4	Výnosy varianty C	88
6.3.5	Ceny rodinných domů varianty C.....	88
6.4	Využití pozemků	89
6.5	Vyhodnocení variant	91
7	Shrnutí výsledků.....	93
7.1	Varianta A – bytové domy	93
7.2	Varianta B – Víceúčelové domy s převažující bytovou funkcí.....	94
7.3	Varianta C – Řadové rodinné domy.....	95
8	Závěr.....	96

1 Úvod

Převážnou část našeho života trávíme v uzavřených prostorách, které mají obrovský vliv na naši celkovou pohodu. Především bydlení je základní lidskou potřebou, kterou nelze ničím nahradit. Byt, domov, představuje prostředí, ve kterém většina z nás tráví nejvíce svého volného času. Je to místo pro sbírání psychických i fyzických sil, místo k setkávání s našimi nejbližšími. Nemalé procento těchto prostor vzniká díky developerům, prostřednictvím jejich aktivit. Tato činnost se značně podílí na současné výstavbě, na podobě měst, městských čtvrtí a zejména pak na životech lidí, jejichž život se odehrává za zdmi zrealizovaných projektů. Developerská činnost je v dnešní době také aktivním a atraktivním předmětem podnikání, což je jedním z hlavních důvodů pro výběr právě tohoto tématu pro mou diplomovou práci.

Developerské projekty mají svá specifika, své cíle, svá omezení a také svůj průběh. Vytváření těchto projektů stejně jako jejich realizace s sebou nesou mnohá rizika, ale také možnost dosáhnout poměrně vysokých zisků. Klíč k tomu, jak dosáhnout těchto zisků a vyhnout se přílišným rizikům by měl představovat právě kvalitní developerský projekt, omezující mnohá rizika již v počátku. Dále pak v průběhu jeho uskutečňování vhodně reagovat na případné změny a vlivy z okolí. Každý developerský záměr je jedinečný a zcela výjimečný. Právě tyto vlastnosti ho mohou při správném využití daných možností odlišit od ostatních a učinit úspěšným.

První část této diplomové práce je věnována pojmu „developer“, kde je popsáno, co tato činnost skutečně obnáší a jaký má význam v oblasti nemovitostí. Dále jsou v této části diplomové práce uvedeny jednotlivé fáze výstavbového projektu, které začínají prvotní myšlenkou na projekt a pokračují vlastní realizací až po jeho dokončení. Hlavním zájmem developera je dosahovat maximálního zisku a k tomu, aby ho docílil, hledá všechny dostupné prostředky. Z tohoto důvodu je nutné uvést možnosti financování, které jsou pro realizaci každého zamýšleného projektu nezbytné. Nejsou opomenuta ani rizika, která mohou výrazně ovlivnit úspěšnost každého developerského projektu.

Další část diplomové práce je již soustředěna na konkrétní developerský projekt. Jedná se o návrhy možného alternativního využití dvou rozestavěných bytových domů ve městě Kolín. Součástí investiční příležitosti jsou rozestavěné budovy (zastavěná plocha jednoho domu je 1 008 m²) s pozemky o celkových výměrách 3 997 m² a 1 960 m². U obou objektů došlo k výstavbě pouze hrubých staveb v rozsahu jednoho podzemního a jednoho nadzemního podlaží.

Stavební práce na uvedených nemovitostech byly zastaveny v roce 2008. Projekt představuje lákavou investiční příležitost především z důvodu aktuální ceny nabízených nemovitostí. Právě atraktivní prodejní cena nemovitostí je hlavním impulsem pro řešení tohoto konkrétního projektu v rámci mé diplomové práce.

Nejprve je v této části diplomové práce zmíněno samotné město Kolín, jsou zde uvedeny související statistické údaje a také průmysl, který je v tomto městě poměrně rozvinutý. Dále je zde popsána lokalita, kde se dané nemovitosti nacházejí, především její dopravní dostupnost a občanská vybavenost. Nejsou zde opomenuty ani podmínky výstavby pro dané území upravené územním plánem města. V této části jsou dále podrobně popsány řešené nemovitosti, jejich vlastnické vztahy, stávající stav a prodejní cena.

Nezbytnou součástí pro volbu vhodných variant využití daných nemovitostí je průzkum trhu. V tomto případě je zvolena forma dotazníkového šetření, které má za účel zjistit hlavní potřeby místních obyvatel. Vzhledem k výsledkům dotazníkového šetření, průzkumu dané lokality a charakteru původní stavby jsou zvoleny konečné varianty pro využití nemovitostí. Na základě volby jednotlivých variant pokračuje průzkum trhu, ve kterém dochází k vyhledání konkurenčních objektů, ke zjištění, zda existuje poptávka po daných nemovitostech. K těmto aspektům bude přihlédnuto v konečném vyhodnocení jednotlivých variant.

Pro posouzení možné ekonomické návratnosti z těchto výstavbových projektů je dále nutné zjistit tržní ceny jednotlivých komodit, které zvolené varianty nabízejí, tedy tržní ceny nemovitostí v Kolíně. Vyhledáním podobných nemovitostí a použitím porovnávací metody jsou stanoveny konečné tržní ceny, které představují výnosy jednotlivých návrhů.

Další část této diplomové práce je zaměřena na konkrétní navržené varianty, kde je vypracován propočet jejich celkových nákladů a předpokládaných výnosů. Pro zjištění možných rizik je zpracována analýza SWOT a to pro každou variantu samostatně. Závěrem této diplomové práce je posouzení jednotlivých variant z hlediska ekonomického a následné shrnutí všech zjištěných výsledků.

2 Cíl práce

Cílem diplomové práce je vypracovat návrh variant možného využití nedokončených bytových domů v Kolíně. Jednotlivé varianty následně ekonomicky posoudit a vyhodnotit tu nejvýhodnější z pozice developera.

Pro splnění hlavního cíle této diplomové práce jsou stanoveny cíle dílčí. Jedním z dílčích cílů je seznámení čtenáře s problematikou developerských projektů v teoretické rovině. Další dílčí cíl představuje zpracování marketingového průzkumu a průzkumu lokality, jako nástroje řešení problematiky nedokončených realizací bytových domů.

3 Definice základních pojmů

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na stručné vysvětlení pojmu developer, které je v dnešní době často, díky médiím, spojováno s pojmem „zločinec“, který hledí pouze na svůj vlastní profit. Pokusím se popsat, co vše tato činnost skutečně obnáší a jaký má význam v oblasti nemovitostí. Dále jsou v této části popsány jednotlivé fáze developerského projektu. Nejsou opomenuty ani možnosti financování těchto projektů a také jejich možná rizika.

3.1 Developer

Pro úspěšnost developerského projektu je nesmírně důležité, uvědomit si, kdo je vlastně developer. Developer v oblasti nemovitostí (*real estate developer* v americké angličtině a *property developer* v britské angličtině) vyvíjí pozemek či nemovitost za účelem zvýšení její hodnoty. Developeři v oblasti nemovitostí čelí obrovské zodpovědnosti. Stavby a v některých případech i celé části měst, které vytvářejí, jsou součástí celé civilizace.¹

Developerem mohou být různé subjekty, základními z nich jsou:

- Velké stavební společnosti

Jedná se o stavební společnosti, které mají vlastní developerskou divizi. Developerská společnost je pak jen součástí podniku, která zajišťuje práci pro svou mateřskou společnost. V takovém případě se developer a dodavatel stavby mohou považovat za jeden subjekt. Financování je zajišťováno využitím volného kapitálu společnosti nebo pomocí úvěrů.

- Finančně silní jednotlivci nebo skupiny

Jedná se o subjekty, které disponují jistým finančním majetkem a považují developerské projekty za formu investice. Oblast nemovitostí nemusí být nezbytně jejich hlavní podnikatelskou činností.

¹ PEISER, R. B., A. B. FREJ. *Professional Real Estate Development*. 2. vydání. Washington D.C.: ULI - the Urban Land Institute, 2003. ISBN 987-0874208948 Dostupné také z: <http://www.amazon.com/Professional-Real-Estate-Development-Business/dp/0874208947>

- Velké finanční instituce

Jedná se o nadnárodní instituce, které mají rozsáhlé a spolehlivé finanční zdroje, díky kterým jsou schopny realizovat i časově a finančně náročnější projekty.

- Města a obce

Dostávají se do oblasti developmentu, díky vlastnictví pozemků nebo nemovitostí, které poskytují developerům. Mohou se také finančně podílet na projektu, tím že se stanou investorem na vybraných částech projektu, zejména v oblasti city developmentu.²

*„Developerské projekty patří do oblasti projektového financování. Developer je investorem projektu, nikoli však investorem finálním. Finální investor má zájem vlastnit výsledný projekt, nechce však podstoupit rizika“.*³ Developer je na rozdíl od investora ochoten podstoupit větší rizika, ale očekává tomu odpovídající vyšší zisk. Developer ve většině případů sám nemovitost nestaví (vyjma např. výše zmíněných velkých stavebních společností), ale zabývá se koordinací a kontrolou jednotlivých dodavatelů prací, aby celý projekt, který vytvořil, mohl být realizován s co nejnižšími náklady a prodán s co možná nejvyšším výnosem tak, aby zisk byl maximální.

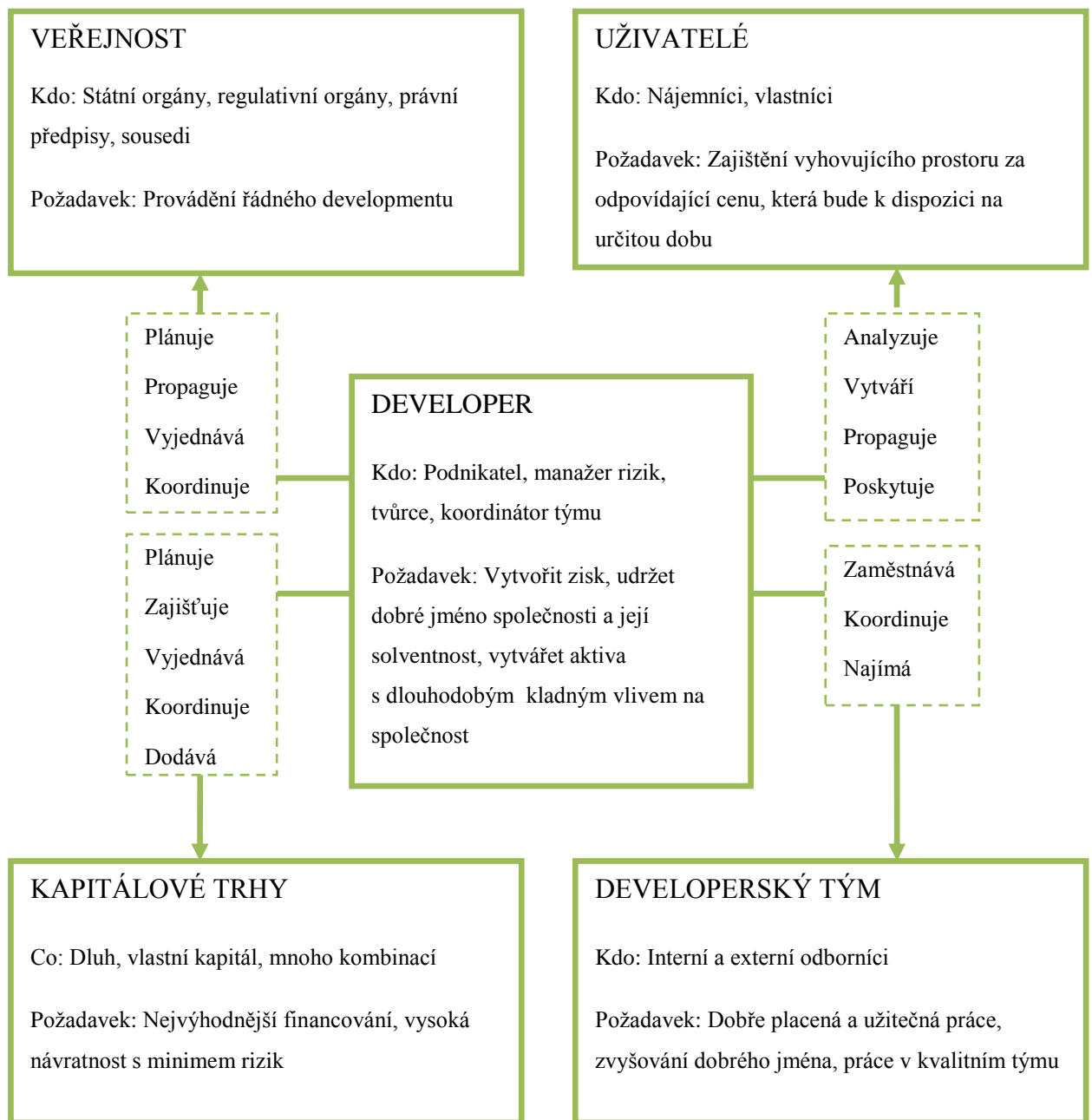
Developer tedy přichází s určitým nápadem, na jehož základě zajišťuje vytvoření realistického developerského projektu, výběr vhodného pozemku, zadání potřebných průzkumů trhu, vkládá vlastní kapitál a sjednává financování cizím kapitálem, organizačně se podílí na realizaci stavby, zajišťuje marketing a prodej (sám nebo při zapojení reklamní a realitní společnosti). Řídí a koordinuje jednotlivé činnosti zajišťované externími dodavateli, se kterými jedná a které kontroluje. Vytváří rámec všech těchto činností a směřuje je k realizaci projektu tak, aby po právní, účetní, finanční a technické stránce bylo dosaženo pozitivního výsledku.

Developer nemusí být nutně odborníkem v žádné konkrétní oblasti, měl by se však orientovat v právních, účetních, daňových otázkách, ve stavební, ekologické i ekonomické oblasti a mnoha dalších. Významným předpokladem dobrého developera je velký přehled na trhu s nemovitostmi. Především by však měl být dobrým manažerem, mimo jiné se schopností jednat s lidmi, delegovat pravomoci, přidělovat úkoly a kontrolovat jejich provádění.³

² TOGNER, T. *Financování developerského projektu*. Brno, 2012. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D

³ ACHOUR, G. *Developerské projekty – 1. část*. [online]. 2005-04-27, [cit. 2014-10-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>

Obrázek 1: Developer v mnoha rolích



Zdroj: MILES, E.M., G. L. BERENS. *Real Estate Development: Principles and Process*. 4. vydání. Washington D.C.: ULI- the Urban Land Institute, 2007. ISBN 978-08-74-20971-6

Úspěšný developer, který chce dosáhnout svého cíle, musí dbát na spokojenost ostatních stran zainteresovaných na developerském projektu. Zodpovědný developer by měl mít snahu pokrýt potřeby trhu a především zasadit projekt do okolí v souladu se stávající zástavbou a ne pouze dosáhnout maximálního zisku za každou cenu.⁴

⁴ ACHOUR, G. *Developerské projekty – 1. část*. [online]. 2005-04-27, [cit. 2014-10-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>

3.2 Developerský projekt

Podnět ke vzniku developerského projektu může vzejít ze soukromého i veřejného sektoru. Veřejný sektor například iniciuje výstavbu školských a zdravotnických zařízení, sociálního bydlení anebo dopravních a technických sítí. U projektů ve veřejném sektoru jde obvykle o veřejný prospěch vložené investice, u projektů v soukromém sektoru pak dosažení požadované ziskovosti z vložené investice.

Developerským projektem se tedy rozumí investiční záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Klíčovým znakem developerské činnosti je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob.⁵

Developerské projekty nejčastěji dle budoucího využití členíme na:

- Průmyslové objekty (továrny, montážní haly)
- Komerční objekty
- Residenční objekty
- Smíšené stavby

V oblasti komerčního developmentu hovoříme zejména o:

- Administrativních centrech (podnikatelské parky, kancelářské prostory)
- Obchodních a zábavních centrech (retail parky)
- Hotelnictví, lázeňství, turistika (včetně infrastruktury – například lanovky, hřiště)

V oblasti residenčního developmentu hovoříme zejména o:

- Projektech zaměřených na individuální výstavbu – zpravidla prodej pozemků s kompletní infrastrukturou za účelem individuální výstavby
- Rodinných domech, dvojdomích či řadových rodinných domech
- Bytových komplexech⁶

⁵ DANČIŠIN, M., G. ACHOUR. *Úvěrové financování developerských projektů* [online]. 2006-06-30, [cit. 2014-10-12] Dostupné z: http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf

⁶ ANDERSEN B., L. ANDERSEN. *Residential real estate development: a practical guide for beginners to experts*. Lulu.com, 2006. ISBN 978-18-4728-609-3

Má-li být developerský projekt úspěšně dokončen, musí být realistický, odpovídat jak trhu tak možnostem developera, měl by obsahovat časový harmonogram a sledovat cíl, který si developer vytyčil. Při realizaci a plánování stavby je nutné zaměřit se, při určitém zjednodušení, na tři hlavní vzájemně provázané oblasti:

- Technologickou a organizační stránku
- Legislativu
- Finance a ekonomické hledisko⁷

3.3 Developerský proces

Developerský projekt je záležitost dlouhodobá, závislá na řadě faktorů a vlivů. Musí naplňovat dílčí i celkové cíle a požadavky, které jsou na něj kladeny jak z vnitřního prostředí podniku, tak i z vnějšího okolí. Výše zmíněné důvody vedou k tomu, že je nutné a v praxi nezanedbatelné projekt připravit v několika na sebe navazujících fázích. Vlastní přípravu a realizaci určitého projektu, od identifikace základní myšlenky až po zhotovení stavby lze vnímat jako posloupnost následujících fází:

- Přípravná fáze
- Realizační fáze
- Závěrečná fáze⁸

Rozdělení developerských projektů na jednotlivé fáze není striktně dané. Developerský projekt má téměř shodný průběh jako jakýkoliv jiný výstavbový projekt s tím rozdílem, že developer se musí ohlížet na potřeby trhu nemovitostí.

Každá z jednotlivých fází je důležitá z hlediska úspěšnosti projektu. Přesto by měla být věnována zvýšená pozornost fázi přípravy, neboť úspěch či neúspěch daného projektu bude ve značné míře záviset na informacích a poznacích marketingové, technicko-technologické, finanční a ekonomické povahy, které byly získány v rámci zpracování investičního záměru. Realizační fáze je nejpracnější, nejnákladnější a časově nejnáročnější. Závěrečná fáze je určena pro prodej anebo pronájem nemovitosti finálnímu investorovi. V závěrečné fázi dále dochází

⁷ KYLAROVÁ, J. *Aktuální příručka se vzory pro stavební praxi: od uzavření smlouvy až po dokončení a převzetí stavby*. Praha: Dashöfer, 2001. ISBN 80-8622-927-0

⁸ ACHOUR, G. *Developerské projekty – 1. část*. [online]. 2005-04-27, [cit. 2014-10-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>

k vyhodnocení dosažených výsledků a k porovnání plánovaných a skutečných zisků. Veškerá data se dále analyzují a zaznamenají pro budoucí potřeby.⁹

Uvedené fáze lze dále rozdělit do jednotlivých kroků developerského procesu. Zahraniční literatura uvádí následující:

- Průzkum a analýza trhu
- Vyhledání nemovitosti
- Studie proveditelnosti
- Due diligence projektu, detailní prověrka veškerých informací, nabývacích titulů k nemovitostem, právní analýza atd.
- Uzavření developerské smlouvy
- Zajištění vlastnických práv k nemovitosti
- Definice urbanistického, architektonického, technického řešení, dále definice marketingové a prodejní podpory
- Rozhodnutí o formě financování projektu a jeho zajištění
- Zajištění potřebných povolení
- Zajištění odbytu projektu
- Výstavba
- Převod projektu na investora
- Závěrečné vyhodnocení projektu¹⁰

3.3.1 Přípravná fáze

Developerský projekt začíná dříve, než je patrné navenek, a to určitou vizí developera. Tato vize se dále rozvíjí a zasazuje do reálných podmínek konkrétní lokality, právního, tržního či ekonomického rámce. Je to tedy časové období od prvních podnětů (myšlenek) na investici až po rozhodnutí o jeho realizaci. V této fázi může mít developer rozpracováno několik možných variant, z nichž následně vybere tu neoptimálnější

⁹ OLERÍNY, M. *Řízení stavebních projektů*. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-888-6

¹⁰ ANDERSEN B., L. ANDERSEN. *Residential real estate development: a practical guide for beginners to experts*. Lulu.com, 2006. ISBN 978-18-4728-609-3

V rámci přípravné fáze je prvotní získávání a vyhodnocování informací o potřebnosti projektu, jeho umístění, o tržní situaci v dané lokalitě, o potenciální konkurenci, o poptávce, o možném technickém řešení projektu a v neposlední řadě o ekonomických charakteristikách a možných způsobech financování. Míra podrobnosti zpracované dokumentace musí být taková, aby byla dostatečným podkladem pro rozhodování. Přesto je v této fázi ještě mnoho neznámých, které jsou upřesněny až v navazujících fázích.¹¹

Prvním krokem by mělo být zpracování hloubkové analýzy trhu, která nám odpoví na otázku, zda je vhodné v projektu dále pokračovat. Zpracovaná analýza pak podává informace o potenciální poptávce, o situaci na trhu ve vztahu k případným konkurentům a o růstu daného trhu. Cílem analýzy trhu je tedy podání globálního pohledu o situaci v dané oblasti a zjištění možností, které mohou pro developera znamenat potenciální příležitosti.¹¹

Předinvestiční příprava je vnímána jako vcelku složitý, náročný a ve své podstatě i nákladný proces právě s ohledem na získávání potřebných informací a znalostí z různých oblastí, na různorodou klasifikaci odborníků, kteří tyto informace shromažďují a vyhodnocují v dílčích studiích. V této fázi jsou definovány cíle projektu před jeho dalším zpracováním a stanovuje se strategie postupu. Dochází ke zpracování investičního záměru (scénáře nebezpečí a výpočet rizik), ke stanovení rozsahu potřeb, kvalitativní standard a s pomocí projektanta je sestaven orientační stavební program (architektonická studie, studie stavby).

Provádí se odhad pořizovacích nákladů stavby (propočet nákladů). Jednotlivé varianty architektonického a stavebně technického řešení ovlivňuje nejen účel a funkční využití staveb ale také umístění stavby. Developer hledá a zajišťuje vhodný pozemek. Prvním partnerem developera je projektant, který zpracovává příslušné studie a většinou se podílí na zpracování dalších stupňů projektové dokumentace v dalších fázích developerského projektu. V této fázi je možno již modelovat varianty financování a to na základě odhadu pořizovacích nákladů a s ohledem na očekávané výnosy.¹²

V této části developerského projektu se obvykle zpracovávají následující studie:

- studie příležitostí (Opportunity Study)
- předinvestiční studie (Prefeasibility Study)
- studie proveditelnosti (Feasibility Study).¹²

¹¹ FOTR, J., SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha: Grada, 2011. ISBN 802-47-3293-9

¹² TOMÁNKOVÁ, J., D. ČÁPOVÁ, D. MĚŠŤANOVÁ. *Příprava a řízení staveb*. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6

Studie předinvestiční a studie proveditelnosti jsou téměř shodné, liší se pouze hloubkou podrobnosti a přesností údajů. Pouze u rozsáhlých a nákladných staveb dochází k členění studií do více stupňů. Větším členěním studií je možné zamezit zbytečným výdajům na podrobné zpracování neefektivních variant.¹³

Na základě těchto studií se developer rozhodne, zda je uvažovaný projekt v dané lokalitě a za předpokládaných podmínek realizovatelný. V některých případech developer ví, jaký projekt chce realizovat, a následně hledá vhodný pozemek pro jeho realizaci. V opačném případě developer nejprve najde dobře situovaný pozemek a teprve poté se rozhodne, jaký projekt na něm realizuje. Existuje i četná skupina developerů, kteří pouze kupují pozemky, které právně upraví (změna územního plánu) a následně prodávají dál tzv. development pozemků.

3.3.2 Realizační fáze

Realizační fáze je v některých literaturách¹³ dále rozdělena na investiční a realizační přípravu a samotnou realizaci. Realizační fáze zahrnuje zpřesnění a detailnější zpracování studie proveditelnosti zaměřené již na jedno možné řešení, které bylo v předchozí fázi vyhodnoceno jako nejefektivnější. Na základě podkladů z přípravné fáze se dále rozpracovává marketingová strategie. Účelem marketingu je informovat cílovou skupinu o zamýšleném projektu a zmapovat zájem trhu, případně potvrdit, zda nastavené parametry a ceny odpovídají zjištěné poptávce. Cílem marketingu je zvolení dobré propagační strategie, která zaujme a přiláká potenciální klienty. V realizační fázi dochází zejména k vypracování různých stupňů projektové dokumentace, k získání nezbytných povolení, k samotné výstavbě projektu, k uzavírání smluv s různými dodavateli a v neposlední řadě také k uzavírání smluv o budoucích smlouvách nájemních nebo kupních.

Jak již bylo zmíněno v této fázi dochází k získávání potřebných povolení nutných pro zahájení výstavby. Pro získání stavebního povolení je nezbytné vypracovat dva stupně projektové dokumentace, a to pro územní rozhodnutí a pro stavební povolení. V některých případech je vydání územního rozhodnutí součástí již fáze přípravy. Na úrovni územního rozhodnutí musí žadatel s návrhem na vydání územního rozhodnutí doložit projektovou dokumentaci k územnímu řízení. Po vydání územního rozhodnutí projektant zpracovává projekt stavby v rozsahu dokumentace pro stavební povolení. Na základě této dokumentace, stanovisek dotčených orgánů státní správy a dalších dokladů zahájí stavební úřad stavební řízení. V případě

¹³ TOMÁNKOVÁ, J., D. ČÁPOVÁ, D. MĚŠŤANOVÁ. *Příprava a řízení staveb*. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6

kladného projednání vydává stavební úřad stavební povolení (případně může být stavba povolena certifikátem autorizovaného inspektora, nebo veřejnoprávní smlouvou) a je možné zpracovat dokumentaci pro provádění stavby.¹⁴ Po získání stavebního povolení přichází na řadu velmi důležitý krok a tím je výběr dodavatele stavby. S tím souvisí stanovení konečné ceny a určení termínů výstavby a dokončení stavebního díla včetně garancí, zádržného a dalších věcí, které plynou z uzavřené smlouvy o dílo. V případě developerských projektů zhotovuje stavbu většinou externí stavební společnost, která je zvolena na základě výběrového řízení. Výjimku tvoří developerské divize velkých stavebních firem, jak již bylo zmíněno výše. Z hlediska bezproblémového průběhu výstavby je velice důležité věnovat pozornost obsahu smlouvy o dílo.

V této fázi je dále zahájena samotná výstavba, kdy se musí dbát zejména na kontrolu vybraných ukazatelů, například plnění harmonogramu, kontrola stavebních a jiných nákladů v závislosti na prostavěnosti, plánu financování projektu a plánů jakosti. Dozory na stavbě jsou důležitou činností na stavbě jakéhokoli rozsahu. Pro zdárnou výstavbu je důležitý zejména dobře fungující tok informací mezi všemi zúčastněnými složkami. Dobrá komunikace zajišťuje účinné řešení problémů, které mohou nastat v průběhu výstavby. Po celou dobu realizace projektu developer provádí kontrolu mezi plánovanými a skutečně provedenými pracemi. Tato kontrolní činnost neplatí pouze pro stavení práce, ale také například pro vývoj a výsledky předprodeje. Po dokončení stavebního díla následuje kolaudační řízení. Jestliže je dílo zkolaudováno, dochází k předání smluvených prostor kupujícím, popřípadě nájemcům. Pokud nejsou prodány nebo pronajaty veškeré kapacity, pokračuje reklamní kampaň i nadále.

Podle průběhu přípravy realizace developerského projektu je možné konstatovat, že zatímco v přípravné fázi byla rozhodující kvalita a spolehlivost údajů, analýz a hodnocení tvořících náplň technicko-ekonomických studií, v investiční fázi je kritickým faktorem čas. Je proto zásadní chybou, pokud se snažíme zkracovat, nebo i vynechávat některé kroky přípravné fáze s cílem snížit náklady na přípravu projektu, neboť by se to mohlo projevit značně negativně v průběhu realizace projektu i jeho provozu. Naopak čas i prostředky vynaložené na pečlivou přípravu projektů a posouzení jejich variant z hlediska všech podstatných aspektů vedoucích k nalezení optimálního řešení se obvykle mnohonásobně vyplatí. Jak je jistě patrné cílem této etapy je provést stavbu podle uzavřených smluv za stanovenou cenu, ve stanoveném čase a jakosti.¹⁴

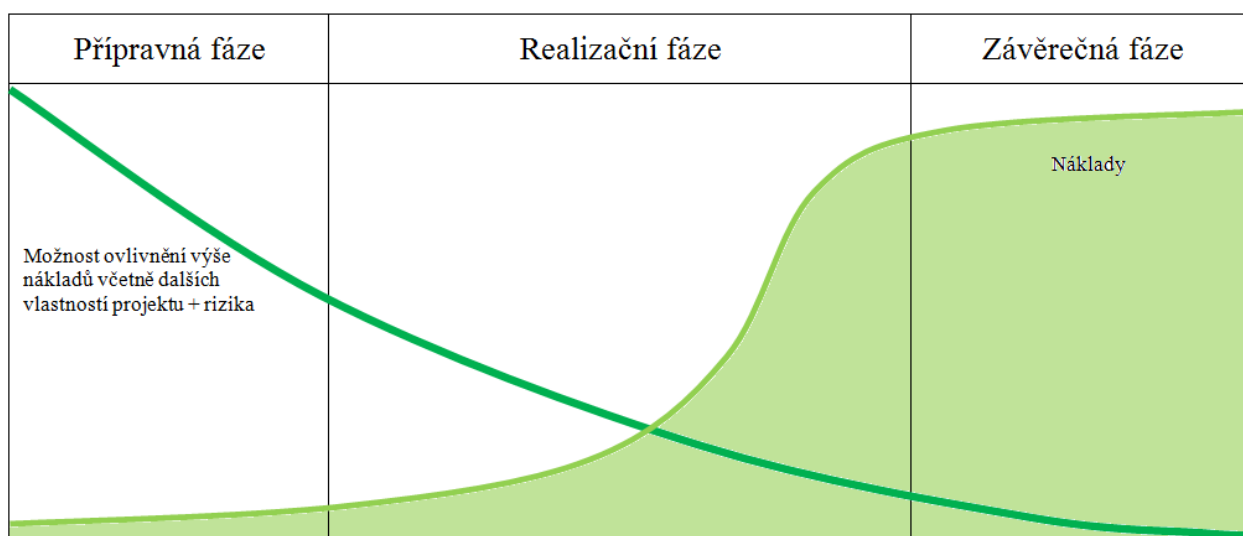
¹⁴ TOMÁNKOVÁ, J., D. ČÁPOVÁ, D. MĚŠŤANOVÁ. *Příprava a řízení staveb*. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6

3.3.3 Závěrečná fáze

Do závěrečné fáze developerského procesu zahrnujeme převod projektu na finálního investora. Prodejem nemovitosti však účast developera nekončí, ale trvá dál a to zejména ve formě odpovědnostních vztahů. Vymáhání těchto odpovědností je však problematické v případě, kdy pro realizaci projektu byla založena speciální projektová společnost. Po úspěšném prodeji totiž zpravidla dochází k přelivu finančních prostředků na mateřskou společnost. Jediným řešením je využít ručení mateřské společnosti za závazky vzniklé projektové společnosti.¹⁵

V závěru realizace, kdy je projekt pronajat anebo prodán, můžeme zhodnotit, zda byl úspěšný, zda došlo k dosažení cílů a záměrů developera. Pokud nedošlo k prodání objektu, došlo-li ke ztrátě nebo pouze k pokrytí nákladů, můžeme projekt hodnotit jako neúspěšný. Někdy však dojde k takové změně na trhu nebo k nepředvídaným okolnostem, které zabrání úspěšné realizaci. Pak je hlavním cílem alespoň pokrytí nákladů. Vždy je třeba si uvědomit, jak dlouho byl projekt realizován a jak vysoké bylo riziko a dosažený zisk hodnotit i dle těchto hledisek.¹⁵

Obrázek 2: Fáze developerského projektu se znázorněním ovlivnitelnosti nákladů



Zdroj: TOMÁNKOVÁ, J., D. ČÁPOVÁ, D. MĚŠŤANOVÁ. Příprava a řízení staveb. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6

Praktická část této diplomové práce je zaměřena pouze na přípravnou fázi developerského projektu. Především bude zpracován průzkum trhu, propočet plánovaných nákladů a výnosů a posouzení navržených variant. Dojde také k vyhodnocení nejvýhodnější varianty z pozice developera.

¹⁵ KLICPERA, L. *Developerská smlouva*. Praha 2008. Diplomová práce. Masarykova univerzita, právnická fakulta, Katedra obchodního práva

3.4 Způsoby financování developerských projektů

Typickým znakem každého stavebního projektu jsou vysoké náklady na jeho realizaci, které je potřeba vynaložit v počátku realizace v podobě nákupu pozemku, nemovitosti, její rekonstrukce nebo výstavby, a které se investorovi vracejí v případě prodeje dokončené nemovitosti jednorázově v podobě kupní ceny a v případě nájmu postupně v podobě nájemného.¹⁶

Developerské projekty jsou financovány dvěma základními způsoby, a to pomocí vlastních zdrojů (equity finance) nebo cizích zdrojů (debt finance). Pokud je sledováno, odkud finanční prostředky přicházejí, rozlišuje se financování externí, vnější (vklady, účasti, úvěr) a financování interní, vnitřní (z tržeb, tj. ziskem, odpisy apod.).¹⁷

Tabulka 1: Typy zdrojů financování developerských projektů

		Vlastnictví zdrojů	
		Vlastní	Cizí
Původ zdrojů	Interní	Zisk Odpisy	Podniková banka Důchodové rezervy
	Externí	Vklady vlastníků Dotace a dary Rizikový kapitál	Úvěry finančních institucí Dluhopisy Finanční leasing Obchodní úvěr

Zdroj: KISLINGEROVÁ, E., a kol. *Manažerské finance*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, Praha: 2007. ISBN 978-80-7179-903-0

V případě developerských projektů je poměr mezi vlastním a cizím kapitálem přibližně 1:2. Tento poměr záleží především na dohodě s poskytovatelem externích zdrojů. Pravidlem je, že větší podíl cizích zdrojů s sebou nese větší riziko.

¹⁶ DANČIŠIN, M., G. ACHOUR. *Úvěrové financování developerských projektů*. [online]. 2006-06-30, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf

¹⁷ KISLINGEROVÁ, E., a kol. *Manažerské finance*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, Praha: 2007. ISBN 978-80-7179-903-0

3.4.1 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje jsou developerské společnosti k dispozici ještě před zahájením realizace projektu, a to nashromážděním určitého kapitálu, ze kterého se bude projekt financovat. Další z možností je pomocí vlastních zdrojů, které tvoří především zisk a odpisy (tzv. samofinancování). Výhoda tohoto příjmu zdrojů je v tom, že nedochází k růstu závazků a naopak zvyšuje podíl vlastního kapitálu. To vede ke snížení zadluženosti firmy. Nevýhoda v tomto samofinancování je ta, že zisk není stabilním zdrojem příjmu oproti cizímu kapitálu a je relativně dražší. *“Akcionáři vyžadují ze svého vloženého kapitálu, který umožňuje generovat zisk, podíl ve formě dividend, který je zpravidla vyšší než úroková míra dluhu a není možné ji uplatnit jako nákladovou položku. Tato skutečnost vlastní kapitál ještě více zdražuje”*.¹⁸ K dalším zdrojům patří vklady vlastníků, společníků nebo rizikový kapitál (tzv. venture capital).

3.4.2 Cizí zdroje

Jak již bylo zmíněno vlastní zdroje developera většinou nestačí pro realizaci celého projektu, především pokud se jedná o realizaci rozsáhlé nemovitosti nebo celého komplexu nemovitostí.

Cizí zdroje jsou získávány těmito způsoby:

- Střednědobé až dlouhodobé bankovní úvěry,
- dodavatelské úvěry,
- splátkový prodej,
- privátní zdroje v rámci joint venture, družstevního financování,
- financování s využitím státních podpor,
- využití evropských fondů,
- leasingem nemovitostí (v oblasti komerčního financování),
- samofinancování budoucími kupujícími.

¹⁸ KISLINGEROVÁ, E., a kol. *Manažerské finance*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-903-0

Nejčastějším zdrojem financí je úvěr, jehož splácení je závislé na příjmech z tohoto realizovaného projektu (výnos z prodeje nebo pronájmu nemovitosti). Za používání cizího kapitálu se musí platit úroky, které však snižují daňový základ, což vede k nižšímu odvodu daní. Tomuto efektu říkáme „Daňový štít“. Čím více si podnik půjčuje od banky, tím se stává větším rizikovým podnikatelským subjektem pro věřitele s obavou neschopnosti splácení svých závazků.

Vzhledem ke značné konkurenci mezi bankami je boj o nové klienty stále usilovnější. Banky se snaží vyjít klientům vstříc a získat si je nejen cenou půjčovaných zdrojů, ale i pomocí parametrů financování. Podstupují větší rizika, např. jsou ochotny podílet se na financování nákupu pozemku, požadují nižší equity (mezi 15 a 20%), poskytují možnost využít delší splátkový kalendář. Požadavky na výši vlastního kapitálu se liší i vzhledem k lokalitě, předpronájmu, předprodeji, tržní hodnotě nemovitosti a zkušenostem developera.¹⁹

Hlavními poskytovateli finančních úvěrů jsou:

- Obchodní banky
- Spořitelny
- Zahraniční investoři
- Soukromí investoři

Téma financování developerských projektů je velice rozsáhlé, z důvodu limitovaného rozsahu diplomové práce jsem se této problematice věnovala pouze okrajově.

¹⁹ Developerské úvěry [online]. 2014, [cit. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://www.euro-hypoteka.cz/specialni-produkty/developerske-uvery>

3.5 Rizika developerského projektu

„Základním cílem řízení rizika projektů je zvýšit pravděpodobnost jejich úspěchu a minimalizovat nebezpečí takového neúspěchu, který by mohl ohrozit finanční stabilitu firmy a vést až k jejímu úpadku. Práce s rizikem a nejistotou by měla prolínat celou přípravu projektu“.²⁰ Největší riziko představuje nebezpečí, že skutečně dosažené hospodářské výsledky developerského projektu se budou odchylovat od výsledků předpokládaných. Žádný projekt není bez rizika. Výše rizika je však úměrná schopnosti developera správně a rychle jednat.

Cílem řízení rizika projektu je zjistit:

- Které faktory jsou významné a nejvíce ovlivňují riziko daného projektu, popřípadě které faktory jsou málo důležité a lze je zanedbat,
- jak velké je riziko projektu a zda je toto riziko ještě přijatelné či je již nepřijatelné,
- jakým opatřením je možné snížit riziko projektu na přijatelnou, ekonomicky účelnou míru.

Kroky náplně řízení rizika projektu:

- Určení faktorů rizika projektu
- Stanovení významnosti faktorů rizika
- Stanovení rizika projektu
- Hodnocení rizika projektu a přijetí opatření na jeho snížení
- Příprava plánu korekčních opatření²¹

V rámci developerského projektu vznikají první riziková rozhodnutí již ve fázi přípravy. Developer zde rozhoduje o podobě a efektivnosti projektu. Chybná rozhodnutí v této fázi se projevují až s odstupem času, kdy investor již vložil do projektu značné finanční zdroje. Je tedy nezbytné, aby průzkum trhu ve fázi přípravy byl co nejkvalitnější a byly z něj vyvozeny správné závěry. V následujícím textu jsou uvedena možná rizika developerských projektů.

²⁰ FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada, 2007. ISBN 80-247-0939-2

Rizika lokality a pozemku

Výběr atraktivní lokality, která dokáže přilákat potenciální klienty, je základem úspěchu každého developerského projektu. Rizika týkající se pozemku mohou být například:

- Zatížení pozemku „právy třetích osob“ (restituce, věcná břemena),
- ekologické zatížení,
- pozemek není vhodný k záměru developera (rozpor s územním plánem),
- složité sousedské vztahy a vazby.

Rizika při získávání povolení

- Nepovolení výstavby záměru v průběhu územního řízení,
- průtahy v řízení (EIA),
- politické vazby na jednotlivá řízení.

Rizika výstavby

- Výběr dodavatele a příprava smlouvy o dílo

Výběru vhodného dodavatele stavby musí každý developer věnovat velkou pozornost. Dodavatel musí mít dostatečné kapacity, zdroje a způsobilost k provedení stavby v daných termínech. Stejnou pozornost musí věnovat i samotné smlouvě o dílo a podmínkám, které z ní plynou. Předem jasné stanovení a následné dodržení časových milníků, technologických postupů a z toho plynoucí kvality a odpovědnosti za vady, je hlavním klíčem k úspěchu. Rizika spojená s vlastní realizací stavby nese dodavatel.

- Zvýšení rozpočtových nákladů

Náklady musí být během všech fází projektu sledovány a porovnávány s náklady předpokládanými. Pokud dojde ke zjištění velké odchylky, je nutné učinit důrazná opatření.

- Dodržení termínů
- Změna platné legislativy nebo norem

Rizika trhu

- Snížení poptávky nebo její přesun do jiného segmentu trhu
- Změna situace na stavebním trhu (změna tržních cen nemovitostí)
- Posilující se konkurence
- Špatná propagace projektu

Rizika financování

Volba vhodného investora a podmínek, za jakých poskytne svůj kapitál, zahrnující podmínky splácení, hraje také velice důležitou roli. Riziko může představovat i zhoršení platební morálky klientů.

Rizika při realizaci developerského projektu se netýkají jen developera, ale i zhotovitele stavby, projektanta, bankovních institucí, které pro daný projekt poskytli finanční prostředky a finální klienty projektu.

Mezi rizika bankovní instituce můžeme zařadit především rizika spojená se splácením poskytnutého úvěru na realizaci projektu. Jedná se o jediné a největší riziko pro banku jako takovou, ta si však svou investici dobře hlídá, a tak již při podpisu úvěrové smlouvy se developer vzdává ve prospěch banky zástavního práva na vše, co jde z právního hlediska zastavit. Nejčastěji se jedná o pozemky, rozestavěnou stavbu a pohledávky z bankovních účtů developera.

Rizika klienta plynou ze strany developera, největším rizikem je ztráta finančních prostředků, v případě, kdy dojde ke krachu developerské společnosti. V takovém případě majetek společnosti propadne konkurzní podstatě a věřitelé jsou uspokjováni postupně. Jako první je uspokojen stát, poté banky a naposledy ostatní. Klient se stává vlastníkem nemovitosti až po kolaudaci, po splacení celé kupní ceny, nebo po zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Do té doby je však klient zavázán splácet kupní cenu nemovitosti podle postupu stavby. Dalšími riziky pro klienta je pozdní dodávka stavby nebo nedodržení požadované kvality.²¹

Každý investiční projekt je spojen s velkým množstvím rizik. Včasným rozpoznáním, definováním, analýzou a eliminací rizik v každé fázi přípravy a realizace projektu, je možné alespoň minimalizovat jejich budoucí dopad na developerský projekt.

²¹ HOLAN, L. *Rizika developerských projektů*. [online]. 2011, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: www.bohemiareal.cz/media/tiskovky/1148924125.doc

4 Developerský projekt v Kolíně

Praktická část této diplomové práce řeší existující projekt. Jedná se dva rozestavěné bytové domy ve městě Kolín. Součástí investiční příležitosti jsou rozestavěné budovy s pozemky o celkových výměrách 3 997 m² a 1 960 m². U obou objektů došlo k výstavbě pouze hrubých staveb v rozsahu jednoho podzemního a jednoho nadzemního podlaží. Stavební práce na uvedených nemovitostech byly zastaveny v roce 2008, od této doby nedokončené stavby chátrají. Původní investiční záměr představoval výstavbu tří shodných bytových domů, kdy pouze jeden byl kompletně dokončen, není tedy předmětem této diplomové práce. Všechny budovy byly původně navrženy jako pětipodlažní s jedním podlažím podzemním. Každý bytový dům o zastavěné ploše 1008 m² měl původně obsahovat 52 bytových jednotek. Projekt představuje lákavou investiční příležitost především z důvodu aktuální ceny nabízených nemovitostí.

V této části diplomové práce je popsána lokalita, kde se dané nemovitosti nacházejí, její dopravní dostupnost, občanská vybavenost a také podmínky výstavby pro dané území. Dále jsou zde popsány samotné nemovitosti, jejich vlastnické vztahy, stávající stav a prodejní cena. Pro vyhledání nejvhodnějšího řešení je proveden marketingový průzkum (dotazníkové šetření). Na základě všech těchto informací jsou stanoveny varianty využití daných nemovitostí. Jednotlivé varianty jsou podrobně rozebrány a vyhodnoceny z hlediska ekonomické efektivnosti. Analýza jednotlivých variant je provedena v úrovni přípravné fáze, kdy je zpracována studie staveb a předběžný výpočet předpokládaných celkových nákladů stavby formou propočtu a plánovaných výnosů. Pro vypracování tohoto projektu je stanoveno kritérium – projekt postav prodej (bez dlouhodobé návratnosti).

4.1 Kolín – základní informace

Kolín je okresní město Středočeského kraje, které leží přibližně 60 km východně od Prahy. Město mělo ke dni 1. 1. 2014 přesně 31 026 obyvatel²² a rozlohu 35 km² s průměrnou nadmořskou výškou 220 metrů. Město je důležitým železničním uzlem i obchodním přístavem na řece Labi. Je zde průmysl chemický, automobilový, strojírenský, potravinářský a polygrafický.²³

Území města je rozděleno do 10 částí na 4 katastrálních územích:

- Kolín I – historické centrum města.
- Kolín II – Pražské Předměstí. Leží západně od centra a jedná se o nejlidnatější část města, neboť se zde nachází největší kolínské sídliště. Dominantou na západním okraji města je vodárna, která však v současnosti již neplní svůj původní účel. Vodárna má projít rekonstrukcí, která by měla započít koncem listopadu 2014. V této části se nacházejí nemovitosti, které jsou předmětem této diplomové práce.
- Kolín III – Kouřimské Předměstí. Leží jižně od centra.
- Kolín IV – Kutnohorské Předměstí. Leží východně od centra. Nachází se zde vlakové a autobusové nádraží.
- Kolín V – Zálabí. Největší kolínské předměstí, které leží na pravém břehu Labe. Nachází se zde hlavní městský hřbitov.
- Kolín VI – Štítarské předměstí. Leží mezi Kolínem II a Štítary.
- Štítary – původně samostatná obec, ležící jihozápadně od centra města.
- Zibohlavy – původně samostatná obec, ležící na konci Štítarského údolí jihozápadně od centra města.
- Štáralka – původně samostatná osada leží na východním okraji města.
- Sendražice – původně samostatná obec. Leží severně od města směrem na Ovčáry, navazuje na Zálabí.

²² Český statistický úřad. *Počet obyvatel v obcích České republiky k 1. 1. 2014*. [online]. 2014-04-30, [cit. 2014-06-02]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_lide

²³ KUČEROVÁ P. *Základní informace*. [online]. 2011-06-23, [citováno 2014-10-11]. Dostupné z: www.mukolin.cz

Obrázek 3: Rozdělení města Kolín



Zdroj: www.mapy.cz

Úprava: Autorka

Kolín je v posledních letech znám především výstavbou automobilky TPCA započatou roku 2001, a s tím i částečně spojeným dlouhodobým dluhem. Tento dluh vznikl zejména při budování průmyslové zóny a bytů pro automobilku TPCA. Dluh Kolína byl k 15. 9. 2014 dle Kolínského deníku 677 mil. Kč. Deník dále uvádí, že za 4 roky bylo splaceno 241 mil. Kč.²⁴

²⁴ KOLÍNSKÝ DENÍK. *Jak snížit dluh, ale současně rozvíjet město?* [online]. 2014-09-15, [cit. 2014-09-22]. Dostupné z: http://kolinsky.denik.cz/zpravy_region/anketa-jak-snizit-dluh-ale-soucasne-rozvijet-mesto-20140915.html

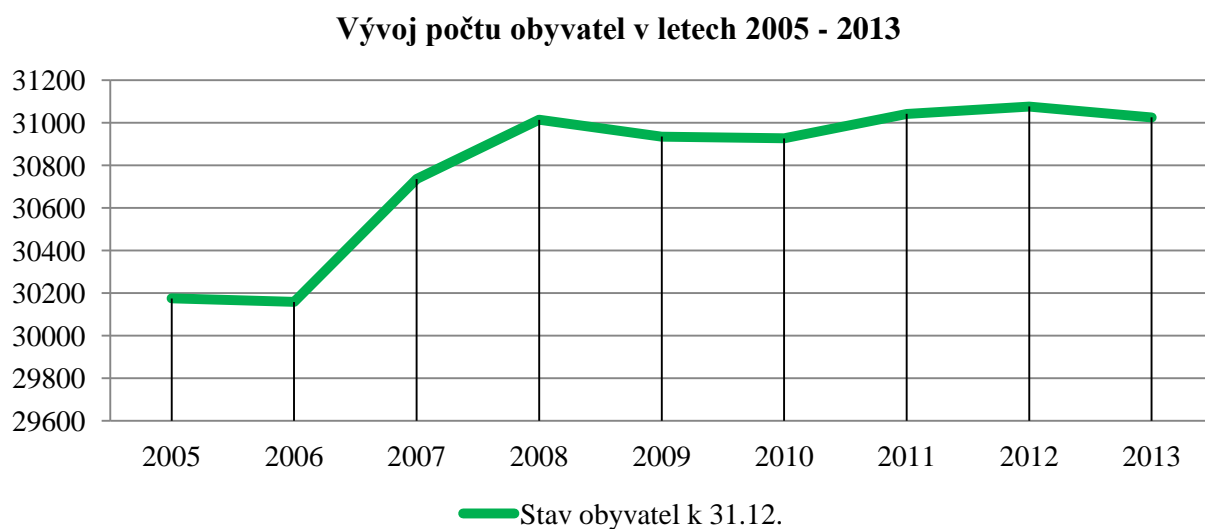
4.1.1 Statistické údaje města Kolín

Statistické údaje města, případně okresu Kolín jsou důležitou součástí této diplomové práce, jedná se o objektivní zdroje informací na rozdíl od následujícího dotazníkového šetření, kde se jedná o zdroje subjektivní. Jednotlivé údaje ukazují zda dochází k růstu počtu obyvatel, jaká je zde nezaměstnanost a především jaké jsou průměrné mzdy v této oblasti. Veškeré tyto údaje slouží jako ukazatele, zda nedochází v některých oblastech k extrémním výkyvům, které by mohly ovlivnit výstavbový projekt.

4.1.1.1 Počet obyvatel

Město Kolín mělo k 31. 12. 2013 přesně 31 026 obyvatel²⁵. Z grafu č. 1 je patrné, že k největšímu nárůstu počtu obyvatel došlo v letech 2007 a 2008. Důvodem pro růst počtu obyvatel bylo dle dostupných informací rozšiřování automobilového závodu TPCA²⁶ a tím přívál nových obyvatel. V roce 2013 došlo k nepatrnému snížení počtu obyvatel, které nijak neovlivní řešený záměr.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v Kolíně v letech 2005 – 2013



Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet obyvatel k 31.12.	30 175	30 158	30 736	31 014	30 935	30 927	31 042	31 077	31 026

Zdroj: www.czso.cz

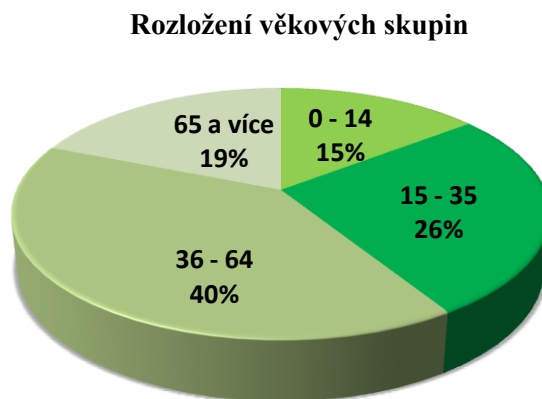
²⁵ Český statistický úřad. *Databáze demografických údajů za obce ČR*. [online]. 2014, [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm

²⁶ Toyota-Peugeot-Citroën Automobile Czech, s.r.o.

4.1.1.2 Věkové a národnostní složení obyvatel

Rozložení věkových skupin k 31. 12. 2013 je zobrazeno v grafu č. 2. Podíl jednotlivých věkových skupin obyvatel je obdobný jako v ostatních okresních městech.²⁷

Graf 2: Rozložení věkových skupin ve městě Kolín



Věk	0 – 14	15 – 35	36 - 64	65 a více
Počet obyvatel	4 252	8 222	12 399	5 880

Zdroj: www.czso.cz

Národnostní složení obyvatel města Kolín je uvedeno v tabulce č. 2. Hodnoty, které uvádí následující tabulka jsou srovnatelné s jinými okresními městy. Národnostní složení tedy nebude mít žádný vliv na budoucí navržený záměr.

Tabulka 2: Národnostní složení obyvatel ve městě Kolín

Národnost	%	Národnost	%
Česká	96,24	Německá	0,07
Moravská	0,14	Ruská	0,05
Slezská	0,00	Ukrajinská	0,16
Slovenská	1,01	Vietnamská	0,09
Romská	0,09	Ostatní	0,44
Polská	0,09	Nezjištěno	1,62

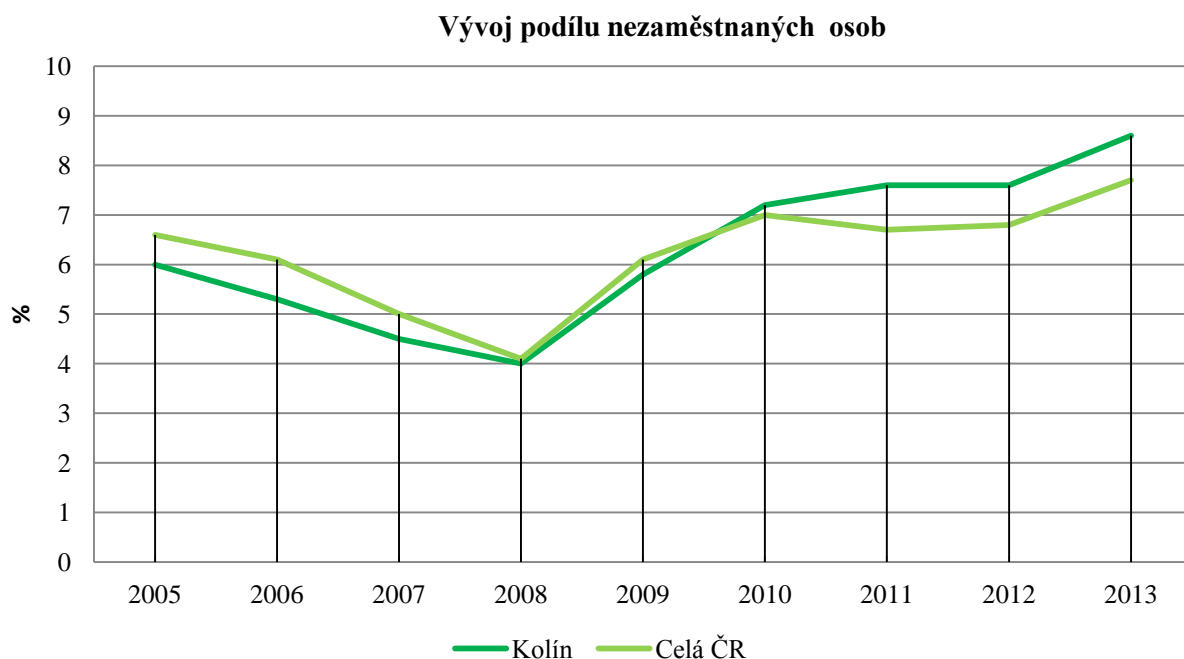
Zdroj: www.czso.cz

²⁷ Český statistický úřad. *Věkové složení obyvatel za vybraná města Středočeského kraje* [online]. 2014, [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/casove_rady_vekoveho_slozeni_obyvatel_za_vybrana_mesta_stredoceskeho_kraje

4.1.1.2 Podíl nezaměstnaných osob ve městě Kolín

Následující graf č. 3 uvádí podíl nezaměstnaných osob v Kolíně. Jedná se o podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let k obyvatelstvu ve stejném věku. Z grafu je patrné poměrně vysoké zvýšení procenta nezaměstnanosti v letech 2012 až 2013. Tento fakt by mohl negativně ovlivnit budoucí záměr.²⁸

Graf 3: Vývoj podílu nezaměstnaných osob v Kolíně



Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kolín	6,0	5,3	4,5	4,0	5,8	7,2	7,6	7,6	8,6
ČR	6,6	6,1	5,0	4,1	6,1	7,0	6,7	6,8	7,7

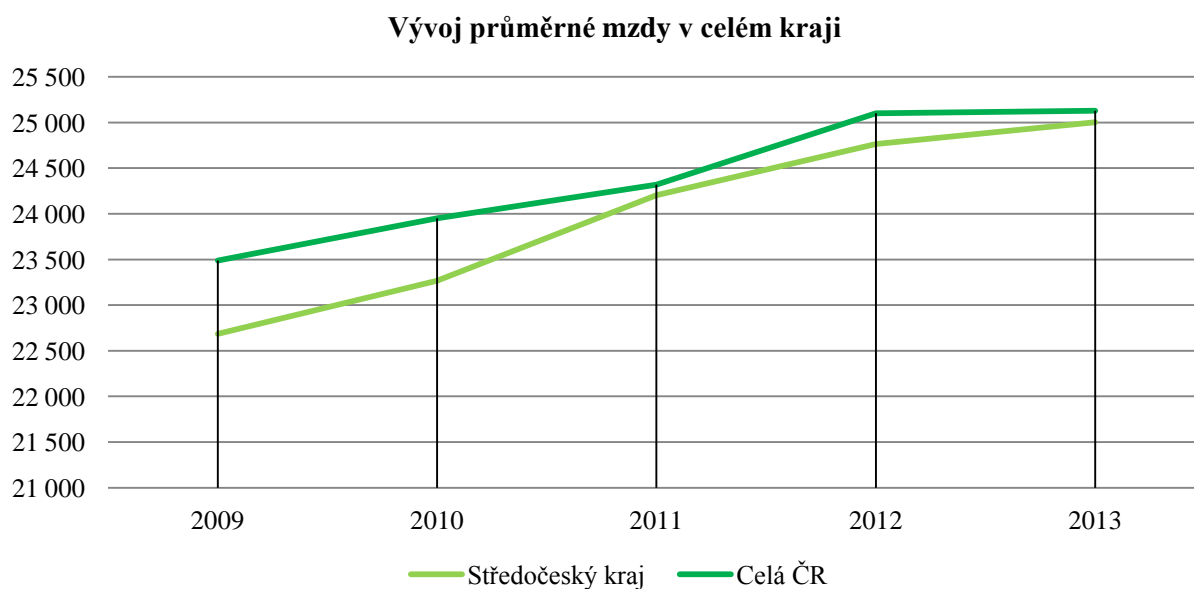
Zdroj: www.mpsv.cz

²⁸ MPSV. *Statistiky nezaměstnanosti*. [online]. 2014, [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>

4.1.1.3 Průměrná hrubá měsíční mzda ve Středočeském kraji

V grafu č. 4 je uveden vývoj průměrných hrubých měsíčních mezd ve Středočeském kraji²⁹ a v rámci celé České republiky.³⁰ Z grafu je patrné, že průměrná mzda v kraji je v dnešní době srovnatelná s průměrnou mzdou v celé České republice.

Graf 4: Vývoj průměrné mzdy ve Středočeském kraji



Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Středočeský kraj	22 686	23 267	24 202	24 764	25 001
Celá ČR	23 488	23 951	24 319	25 101	25 128

Zdroj: www.czso.cz

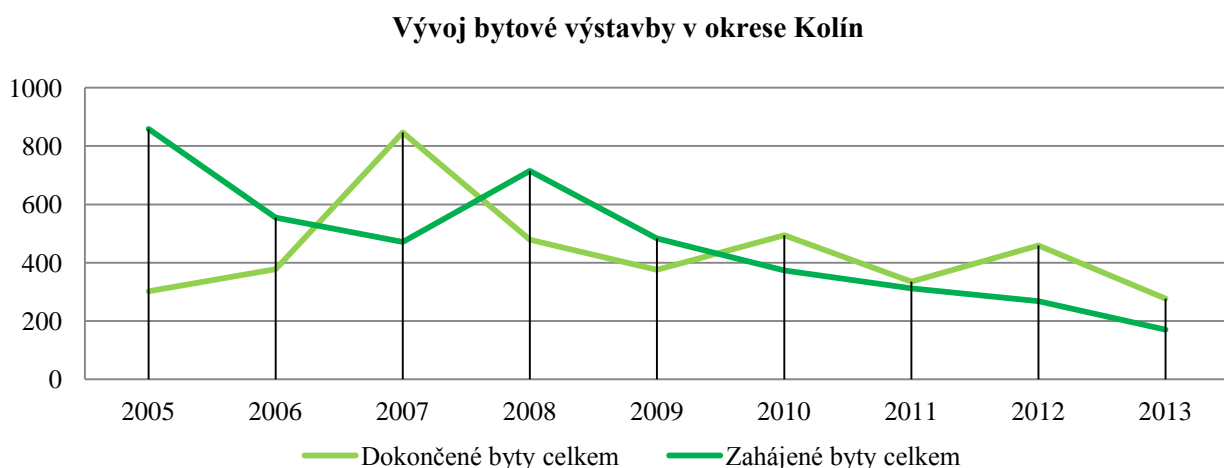
²⁹ Český statistický úřad. *Mzdy, náklady práce* [online]. 2014, [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xs>

³⁰ Český statistický úřad. *Průměrné mzdy* [online]. 2014, [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/kalendar/2009-pmz>

4.1.1.4 Stavebnictví, bytová výstavba v okrese Kolín

V roce 2013 bylo v okrese Kolín vydáno celkem 891 stavebních povolení (5,8 % vydaných stavebních povolení kraje). Orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení činila 2 328 mil. Kč. Dále bylo v tomto okrese v roce 2013 dokončeno 277 bytů (5,2 % dokončených bytů kraje) a zahájeno 170 bytů (4,4 % zahájených bytů kraje). Statistické údaje dále uvádějí, že z celkového počtu dokončených bytů je 228 umístěno v nových rodinných domech (způsob využití: 213 pro vlastní potřebu, 14 pro prodej a 1 pro pronájem) a pouze 23 dokončených bytů je umístěno v nových bytových domech.³¹ Vývoj bytové výstavby v letech 2005 až 2013 je uveden v grafu č. 5. Nárůst bytové výstavby v roce 2005 byl způsoben otevřením automobilky TPCA v Kolíně a následným příchodem zaměstnanců z celé České republiky. Naopak od roku 2009 zaznamenává bytová výstavba v okrese Kolín trvalý pokles.

Graf 5: Vývoj bytové výstavby v okrese Kolín



Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dokončené byty	302	378	847	479	376	494	335	459	277
Zahájené byty	859	554	471	715	483	373	312	268	170

Zdroj: Autorka s použitím statistických ročenek Středočeského kraje 2006 - 2014

³¹ Český statistický úřad. *Statistická ročenka Středočeského kraje 2014* [online]. 2014-12-29, [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/krajkapitola/330110-14-r_2014-15

4.1.2 Průmysl v Kolíně

Kolín je velice průmyslové město, najdeme zde průmysl chemický, automobilový, strojírenský, potravinářský a polygrafický.

Velké procento místních obyvatel je zaměstnáno v průmyslu chemickém, který zastupují společnosti Lučební závody Draslovka, a.s. Kolín a rafinerie Paramo, a.s. Potravinářský průmysl je zastoupen společnostmi Chocoland, a.s. a BIOFERM – lihovar Kolín, a.s. Další významné společnosti jsou uvedeny v tabulce č. 3.

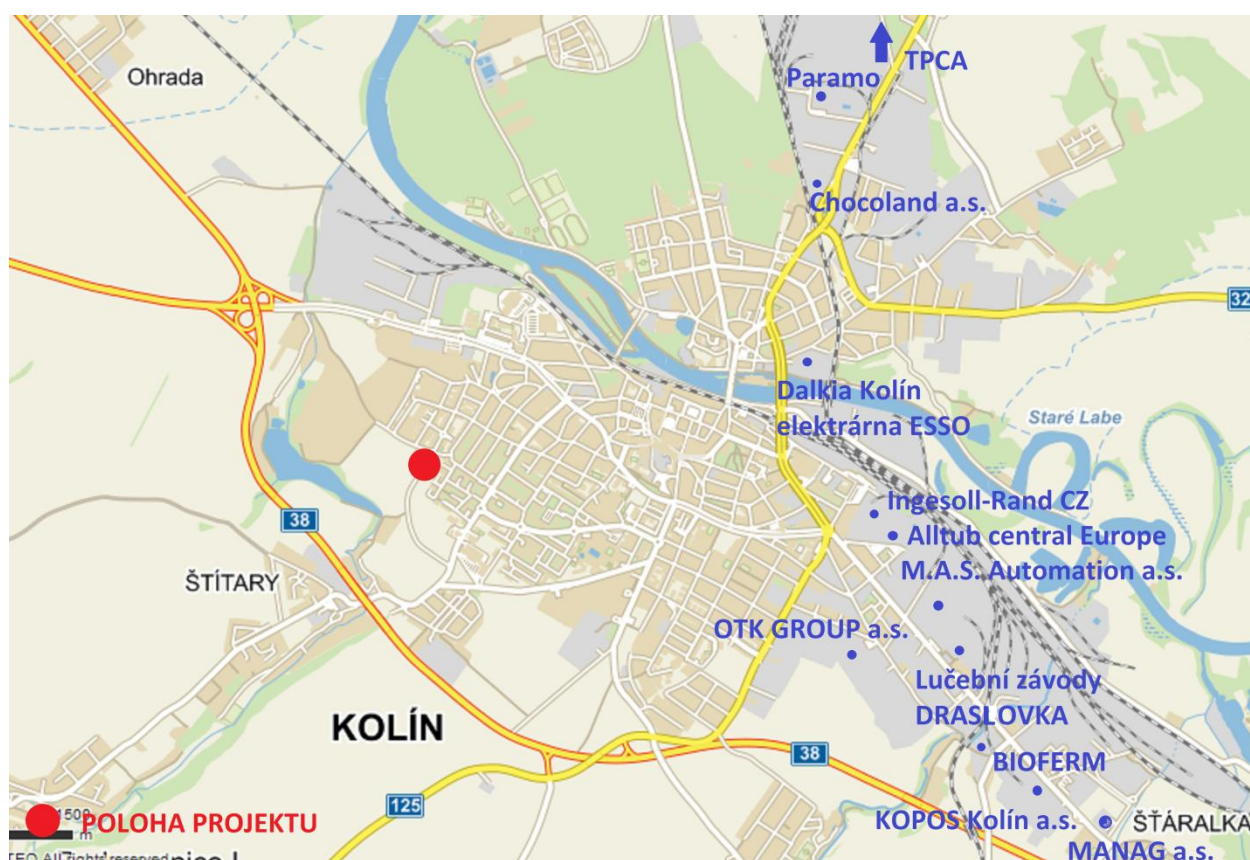
Tabulka 3: Seznam nejvýznamnějších společností v Kolíně s počty zaměstnanců

Název společnosti	Počet zaměstnanců	Lokalita
TPCA, s.r.o.	3 700	Kolín V – Ovčáry
LEAR Corporation Czech, s.r.o.	241	Kolín V – Ovčáry
GEFCO Česká republika, s.r.o.	187	Kolín V – Ovčáry
NYK Logistic, s.r.o.	420	Kolín V – Ovčáry
Dirac industries, s.r.o.	63 – plánován další rozvoj	Kolín V – Ovčáry
Lučební závody Draslovka, a.s.	249	Kolín IV
Paramo, a.s.	250	Kolín V – Ovčáry
Dalkia Kolín, a.s.	70	Kolín V – Ovčáry
Chocoland, a.s.	143	Kolín V – Ovčáry
Bioferm-lihovar Kolín, a.s.	50	Kolín IV
Kopos Kolín, a.s.	370	Kolín IV
Manag, a.s.	50	Kolín IV
OTK group, a.s.	463	Kolín IV
M.A.S. automation, a.s.	80	Kolín IV
Teco, a.s.	89	Kolín IV
Ingersoll Rand, a.s.	400, plánovaný další rozvoj	Kolín IV
Alltub Central Europe, s.r.o.	300	Kolín IV

Zdroj: Autorka s použitím výročních zpráv jednotlivých podniků

Jak již bylo krátce zmíněno výše v této práci, na jaře 2005 byla na severním okraji města otevřena automobilka konsorcia TPCA (Toyota-Peugeot-Citroën Automobile Czech, s.r.o.), která ke dni 31.11.2014 zaměstnává 3 700 lidí, s výrobní kapacitou 300 000 vozů ročně. Výstavba závodu stála 20 miliard korun, což byla do té doby největší zahraniční investice na zelené louce ve střední Evropě.³² Právě z důvodu otevření této automobilky, a tudíž vznikem nových pracovních míst, začal rozvoj rezidenčního bydlení v Kolíně. Většina nových bytových domů v oblasti U Vodárny byla vystavěna městem Kolín, jako součást investičních pobídek a především právě za účelem potřeby bydlení pro zaměstnance této společnosti.

Obrázek 4: Vyznačení jednotlivých průmyslových společností vzhledem k poloze řešeného projektu



Zdroj: www.mapy.cz

Úprava: Autorka

Jak je patrné z obrázku č. 4, téměř veškerý průmysl v Kolíně je situován do severní a východní části města (Kolín IV a V). Poloha řešeného projektu je naopak situována do jihozápadní části města. Veliká výhoda takového uspořádání je především v tom, že řešený projekt se nachází na návětrné straně města, tedy nečistoty v ovzduší z továren nemají na tuto lokalitu žádný vliv. Místo řešeného projektu je tedy z pohledu čistoty ovzduší vnímáno jako ideální.

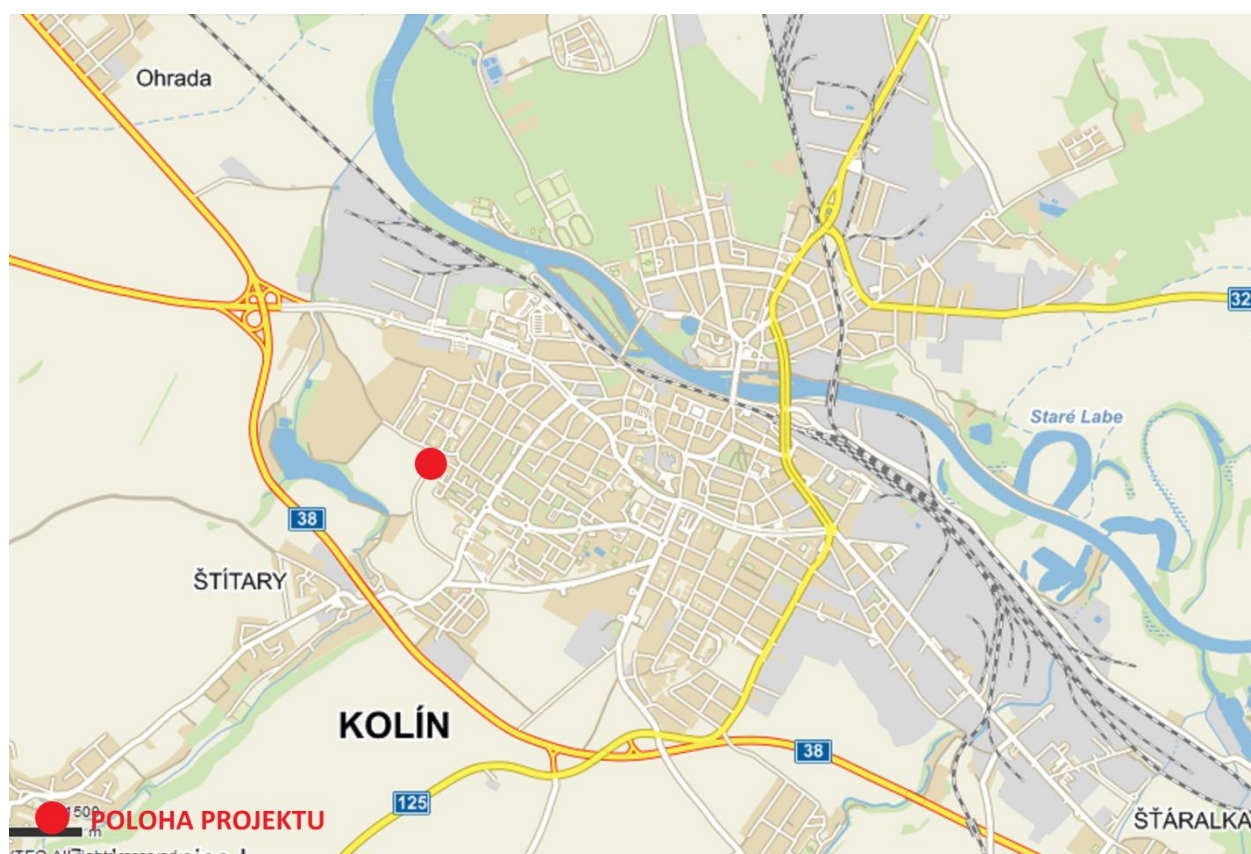
³² Toyota Peugeot Citroën Automobile Czech, s.r.o. [online]. 2014, [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://www.tpca.cz/o-nas/>

4.2 Lokalita projektu

Lokalita pro výstavbu nemovitosti je nejdůležitějším faktorem, který ovlivní úspěch celého projektu. Každá nemovitost je ze své podstaty nepřemístitelná a unikátní. Tyto dvě vlastnosti předurčují lokalitu jako zásadní pro úspěch nebo neúspěch celého projektu.

Řešené nemovitosti se nacházejí na jihozápadním okraji obce Kolín v ulici Antonína Dvořáka (obrázek č. 5). Tato oblast je obyvateli Kolína známá jako oblast U Vodárny.

Obrázek 5: Poloha projektu v obci Kolín



Zdroj: www.mapy.cz

Úprava: Autorka

Posuzovaná lokalita U Vodárny je specifická bytovou výstavbou a to nikoli pouze panelovou. Území je zastavěno převážně novějšími bytovými domy (objekty do 6.NP) z 90. let 20. století. Jedná se o největší oblast s bydlením v Kolíně. V bezprostřední blízkosti této lokality se nachází rybník Peklo s krásnou okolní přírodou, toto místo je často vyhledáváno obyvateli Kolína k procházkám či projížďkám na kole.

4.2.1 Dopravní dostupnost

Jak již bylo zmíněno, projekt je umístěn v jihozápadní části Kolína, tedy přibližně 1,5 km od centra města. Zastávka městské hromadné autobusové dopravy je od projektu vzdálena přibližně 130 m. Autobusové dopravní spojení je velmi dobré - příjezdové linky 3 a 30 (obrázek č. 6). Přístupnost automobilovou dopravou je také velice příznivá, v okolí se nachází několik hlavních dopravních komunikací. Jediným nedostatkem dopravní dostupnosti je absence přímého napojení na obchvat města.

Obrázek 6: Linka 3 a 30 městské hromadné dopravy

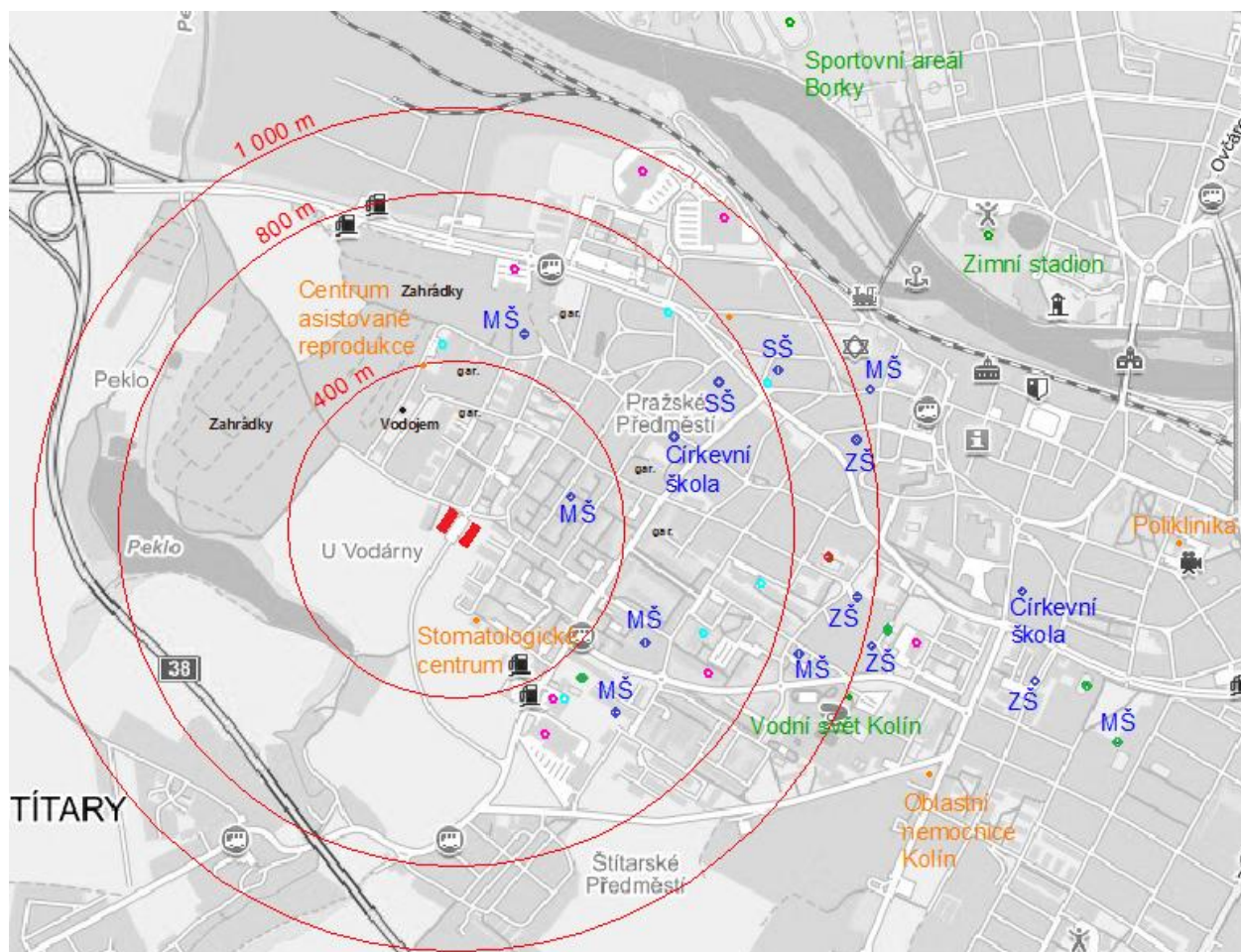


Zdroj: www.idos.cz

4.2.2 Občanská vybavenost

Město Kolín má velmi dobrou občanskou vybavenost, která je ale spíše soustředěna v centru. Pro obyvatele Kolína není problém za většími nákupními možnostmi cestovat do Prahy vzdálené přibližně 60 km. Naopak podle všech zjištěných informací, přímo v zájmové lokalitě projektu, nejsou příliš rozvinuty prostředky občanské vybavenosti. Dokazuje to zmapování lokality s vyznačením vzdáleností od řešeného objektu (obrázek č. 7). Jak je patrné z obrázku č. 6, v docházkové vzdálenosti 400 m od objektů se nachází jedna mateřská škola. V tomto okruhu nenajdeme žádné nákupní možnosti ani žádná stravovací zařízení. V okruhu 400 – 1000 m od objektu je již občanská vybavenost poměrně rozvinutá. V tomto okruhu jsou zastoupeny nákupní i stravovací možnosti. V případě, že obyvatelé jedou na větší nákup automobilem je tato vzdálenost přijatelná, ale pro denní nakupování (např. maminky s dětmi, starší lidé) jsou nákupní možnosti od objektu poměrně vzdálené. Ve vzdálenosti nad 1000 m od objektu je již zastoupena veškerá občanská vybavenost, která se nachází především v centru města (kino, divadlo, knihovna, restaurace, obchodní domy, pošta, úřady atd.).

Obrázek 7: Občanská vybavenost lokality



Legenda:

- Sportoviště
- Nákupní možnosti (supermarkety, obchodní domy)
- Možnosti stravování (restaurace, občerstvení)
- Zdravotnická zařízení
- MŠ Mateřská škola
- ZŠ Základní škola
- SŠ Střední škola
- Poloha projektu

Zdroj: www.mapy.cz

Úprava: Autorka

Nejbližší sportovní areál leží přibližně 500 m od objektu. Dalším větším sportovním areálem je Vodní svět Kolín, který zahrnuje plavecký stadion, tenisová, volejbalová hřiště a prostory pro fitness. Většina sportovních ploch je situována na druhém břehu řeky Labe, kde se nachází sportovní areál Borky a zimní stadion. V blízkosti daného objektu se nachází rybník Peklo s nádhernou přírodou, kde je možnost rekreačního sportování (běh, jízda na kole).

Z oblasti zdravotnictví se v dané lokalitě nachází centrum asistované reprodukce a stomatologické centrum. Oblastní nemocnice Kolín se nachází přibližně 1,5 km od zájmového objektu. V oblasti do 1 km jsou provozovány čtyři mateřské, dvě základní a dvě střední školy.

4.3 Vlastnické vztahy

Investiční záměr byl původně složen ze tří částí, které je možné posuzovat a hodnotit samostatně. První celek (parcela č. 2454/13 a 7819), na kterém se nachází dokončený a obydlený bytový dům nebude v této práci dále rozebírán, jelikož není ani součástí nabízené investiční příležitosti. Druhý celek tvoří pozemková parcela č. 2454/1 a stavební parcela č. 7832, na které se nachází rozestavěná stavba bytového domu. Poslední celek tvoří pozemková parcela č. 2454/20 a stavební parcela č. 7831, na které se rovněž nachází rozestavěná stavba bytového domu (obrázek č. 8). Vše je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, obec a katastrální území Kolín. V této diplomové práci jsou řešeny pouze objekty s rozestavěnými stavbami, vyznačené na obrázku č. 8.

Obrázek 8: Vyznačení pozemků a rozestavěných staveb v katastrální mapě



Zdroj: www.cuzk.cz

Výměry pozemků³³:

- Pozemek parcelní číslo st. 7831 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1 085 m².
- Pozemek parcelní číslo st. 7832 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1 085 m².
- Pozemek parcelní číslo 2454/1 - orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, evidovaná výměra 3 997 m².
- Pozemek parcelní číslo 2454/20 - orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, evidovaná výměra 1 960 m².

4.4 Územní plán³⁴

Pozemky investičního záměru jsou v platném územním plánu města Kolín označeny jako hromadné městské bydlení středněpodlažní. Tento územní plán je platný od srpna 2012.

Hlavní funkcí území je tedy bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel, které nelze provádět ve vnitřních prostorech domu, a které jsou spíše polosoukromé povahy.

Další přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v RD (v maximálně 20% zástavby lokality),
- odstavování vozidel uživatelů bytů v kapacitě 1 stání/ 1 byt v rámci plochy parcely pro bydlení,
- plochy pro odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na pozemcích nových staveb, v hromadném patrovém parkovišti nebo podzemních garážích,
- sportovní a rekreační plochy celoměstského významu a základní občanské vybavení,
- samozásobitelská pěstitelská činnost, nesmí negativně ovlivňovat bydlení,
- podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední byty),
- plochy veřejné zeleně,
- místní komunikace, účelová komunikace,
- sociální zařízení a služby sociálního charakteru.

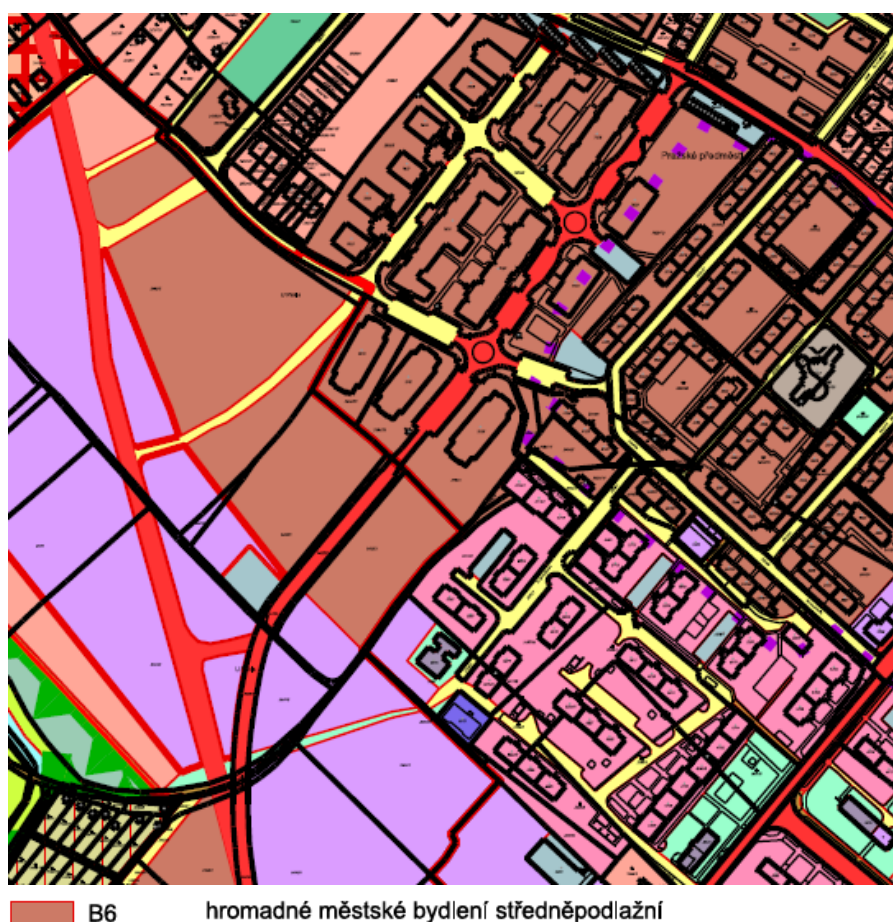
³³ Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2014, [cit. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

³⁴ Územní plán Kolín [online]. 2014-10-16, [cit. 2014-11-02]. Dostupné z: <http://www.mukolin.cz/cz/obcan/samosprava/strategicke-dokumenty/uzemni-plan-kolin/>

Pravidla pro prostorové uspořádání:

- Činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení,
- maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkroví,
- zachovávat strukturu, charakter a architektonický výraz zástavby,
- vyhrazené pozemky bytových domů mohou být i oploceny,
- přístavby jsou povoleny,
- provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů.

Obrázek 9: Územní plán města Kolín (výřez části s řešenými nemovitostmi)



Zdroj: www.mukolin.cz

Dalším strategickým dokumentem města Kolín je pro posouzení dané investiční příležitosti územní opatření o stavební uzávěře. Tímto opatřením se zakazují stavební činnosti pro dočasné ubytování – stavba, změna dokončené stavby, změna v užívání stavby, změna stavby před jejím dokončením i dodatečné povolení stavby. Tato stavební uzávěra platí pro celé správní území města Kolína. Budovy pro dočasné ubytování budou tedy rovnou z možných návrhů využití vyřazeny.

4.5 Popis původního záměru

Původním záměrem byla výstavba tří bytových domů stejného typu viz. obrázek č. 9. Jeden bytový dům měl obsahovat 52 bytových jednotek kategorie 2+kk. Bytové domy byly navrženy jako pětipodlažní, s ustupujícím posledním podlažím, lodžii a terasami. Objekty měly obsahovat také jedno podlaží podzemní s parkovacími stáními, technickými místnostmi a sklepními boxy. Termín výstavby byl stanoven v letech 2007 až 2008. Zastavěná plocha jednoho bytového domu byla 1 008 m². Stavby byly umístěny na volné zelené ploše v návaznosti na okraj stávající zástavby.

Pro lepší orientaci v této diplomové práci si dané objekty označíme A, B a C (obrázek č. 10). Stavební objekt C je jediný kompletně dokončený a již obydlený bytový dům, není tedy předmětem této diplomové práce.

Obrázek 10: Situace objektů



Zdroj: Situace stavby původní projektové dokumentace zpracovanou firmou PRODECOM, s.r.o

4.6 Stávající technický stav nemovitostí

Ke dni provedeního místního šetření se jedná o hrubé stavby bytových domů bez provedeního zastřešení, které nebyly při přerušení výstavby řádně zakonzervovány. Do nedostavěných objektů prší a promrzají. Na první pohled jsou patrné závady v provedení a ochraně vodorovných a svislých izolací proti zemi vlhkosti v 1.PP. V některých částech nebyly dokončeny obvodové věnce a ocelové rámy pro lodžie jsou zkorodovány. Část cihelných pilířů již podlehla povětrnostním vlivům a zřítla se. Objekt byl také útočištěm vandalů, kteří několikrát způsobili požár uvnitř objektů. Celkový stavebně-technický stav objektů je dle názoru autorky špatný a zanedbaný.

Pro zjištění podrobného stavu budov by byl samozřejmě nutný expertní průzkum, který pro tuto práci bohužel není k dispozici. Pro zpracování této práce je nutné vycházet pouze z osobního průzkumu a z konzultací s odborníkem. Na základě veškerého šetření je tedy doporučena demolice částečně vystavěného 2.NP u objektu A a celého 1.NP v případě obou objektů. Řádně nezakonzervované budovy jsou vystaveny povětrnostním vlivům, kdy dochází k zatékání do konstrukcí a jejich následnému promrzání. Pro budoucího investora by ponechání původních konstrukcí znamenalo velká rizika, která by jistě nebyl ochoten podstoupit. Pro další záměr je tedy možné zachovat pouze 1.PP. Toto podlaží bylo odborníkem posouzeno jako vyhovující.³⁵

Obrázek 11: Stav objektu A (19. 8. 2011)



Zdroj: Autorka

³⁵ Konzultováno s Michael Havránek – technický dozor stavby, technický pracovník firmy ARCHA inženýrská agentura, a.s. Kolín IV

Obrázek 12: Stav objektu A (11. 8. 2014)



Zdroj: Autorka

Obrázek 13: Stav objektu B (11. 8. 2014)



Zdroj: Autorka

Obrázek 14: Stav objektu C (11. 8. 2014)



Zdroj: Autorka

4.7 Cena nemovitostí

Nabízená prodejní cena nemovitostí (dva pozemky s rozestavěnými budovami) je jedním z hlavních důvodů pro rozhodnutí o zpracování právě této developerské rozvahy.

Na původního majitele pozemků a rozestavěných budov bylo vyhlášeno insolvenční řízení, které proběhlo již 6. 1. 2012. Budovy byly draženy za 20 milionů Kč (bez DPH) přičemž společnost, která objekty vlastnila uvedla, že pouze cena započaté stavby je více než 25 milionů Kč (bez DPH). Objekty byly nakonec vydraženy 2. 1. 2014 a to za 5,7 milionu Kč (bez DPH). Přičemž odhad ceny předmětu dražby byl stanoven na 9,3 milionu Kč (bez DPH).³⁶ Konečná cena, za kterou byly nemovitosti vydraženy, bude použita v dalších částech této diplomové práce.

V ceně jsou zahrnuty následující pozemky a stavby:

- Pozemek parcelní číslo st. 7831 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1 084 m²
- Pozemek parcelní číslo st. 7832 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 1 084 m²
- Pozemek parcelní číslo 2454/1 - orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, evidovaná výměra 3 997 m²
- Pozemek parcelní číslo 2454/20 - orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, evidovaná výměra 1.960 m²
- Rozestavěná budova na pozemku parcelní číslo st. 7831
- Rozestavěná budova na pozemku parcelní číslo st. 7832

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, obec a katastrální území Kolín.

V ceně je dále zahrnuto:

- Územní rozhodnutí udělené pro původní záměr výstavby bytových domů
- Stavební povolení udělené pro původní záměr výstavby bytových domů
- Projektová dokumentace původního záměru pro provedení stavby
- Nezabudovaný materiál na staveništi

³⁶ Prokonzulta, a.s. *Rozestavěné bytové domy s pozemky, Kolín* [online]. 2014, [cit. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://www.prokonzulta.cz/drazba/rozestavene-bytove-domy-s-pozemky,-kolin-2022.htm>

5 Marketingový průzkum

V případě každého developerského projektu je třeba zjistit, jaká existuje poptávka po nabízené komoditě v dané lokalitě. V tomto případě byla zvolena metoda dotazníková, kdy byla obyvatelům města poskytnuta možnost odpovědět na otázky účelově zpracovaného dotazníku. Vyhodnocením odpovědí respondentů je zjištěno, jak danou oblast lidé hodnotí a především o co mají zájem. Na základě tohoto šetření došlo k návrhu variant možného využití daného území.

5.1 Dotazníkové šetření

Pro zjištění nejlepšího možného využití daného souboru nemovitostí je nutné zorientovat se v dané lokalitě. Především je důležité zjistit potřeby místních obyvatel a také jejich pocitů při posuzování řešeného území. Pro tento účel je zvolena právě metoda dotazníkového šetření.

5.1.1 Výběr a skladba potenciálních respondentů

V rámci dotazníkového šetření byli osloveni jednotlivci všech věkových kategorií, pro zjištění rozdílných potřeb pro různé věkové skupiny. Dále byly dotazovány osoby jednak žijící přímo v oblasti U Vodárny, jednak obyvatelé jiných částí Kolína a v neposlední řadě i osoby žijící mimo město Kolín. Důvodem pro výběr zaujatých i nezaujatých osob byl především rozdílný pohled na tuto problematiku. Celkem bylo získáno 61 dotazníkových šetření.

Skladbu respondentů lze tedy rozdělit několika způsoby:

1. Podle genderové skladby:
 - a. Muži
 - b. Ženy
2. Podle vzdálenosti jejich bydliště od zájmové lokality:
 - a. Osoby žijící přímo v oblasti U Vodárny
 - b. Osoby žijící v jiné části obce Kolín
 - c. Osoby nežijící v Kolíně
3. Podle věku:
 - a. 15-25 let
 - b. 26-35 let
 - c. 36-45 let
 - d. 46-60 let
 - e. 60 a více let

4. Podle vzdělání
 - a. Základní
 - b. Střední bez maturity
 - c. Střední maturitou
 - d. Vyšší odborné
 - e. Vysokoškolské
5. Podle typu bydlení
 - a. Vlastní RD
 - b. Vlastní byt
 - c. Pronájem

5.1.2 Charakteristika dotazníkového šetření

Použitá metodika

Realizace dotazníkového šetření probíhala zcela anonymně a náhodným výběrem respondentů. Získávání respondentů bylo uskutečněno těmito metodami:

- řízené ústní rozhovory,
- telefonické rozhovory,
- online dotazníky na internetovém portálu www.surveymonkey.com.

Dotazník byl sestaven tak, aby odpovědi respondentovi nezabraly více než 15 minut. Respondentům bylo položeno celkem 25 otázek, přičemž žádná z otázek nebyla povinná. V některých případech byly otázky doplněny podotázkou vycházející z té předchozí. Sběr odpovědí probíhal v období tří měsíců – červenec, srpen a září 2014. Kompletní dotazník je uveden v příloze č. 1.

Licitační formát otázek:

- Výběr jedné z několika možných odpovědí,
- výběr několika odpovědí,
- výběr jiné možnosti a následně textové doplnění respondentem,
- textová odpověď.

Základní skladba dotazníku:

- 1. část – společensko-ekonomický charakter respondenta (pohlaví, bydliště, věk, vzdělání, typ bydlení)
- 2. část – úvod do problematiky (o jaké objekty se jedná)
- 3. část – získání názorů respondentů o daném území
 - bydlení v dané lokalitě
 - dopravní dostupnost
 - parkovací plochy
 - občanská vybavenost
 - lékařská péče
 - sportovní vyžití
- 4. část – závěrečné zamyšlení respondentů nad danou problematikou

5.1.3 Výsledky dotazníkového šetření

V konečné fázi se podařilo zajistit celkem 61 dotazníků. Bohužel z tohoto počtu tři respondenti uvedli, že neví o jaké nemovitosti se jedná. Tyto tři dotazníky je tedy nutné z dalšího vyhodnocování vyloučit. Konečný počet hodnocených responsí je tedy 58.

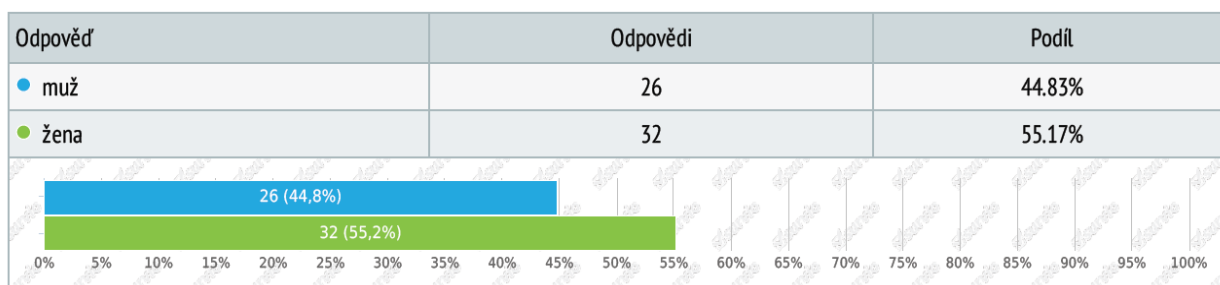
5.1.3.1 Společensko-ekonomický charakter respondentů

Na základě této části je možné zjistit odlišnosti v názorech respondentů na základě jejich věku, pohlaví, typu bydlení a vzdělání.

Genderová skladba respondentů

Z celkového počtu respondentů bylo 26 mužů (44,83 %) a 32 žen (55,17 %) viz. graf č. 5.

Graf 6: Genderová skladba respondentů

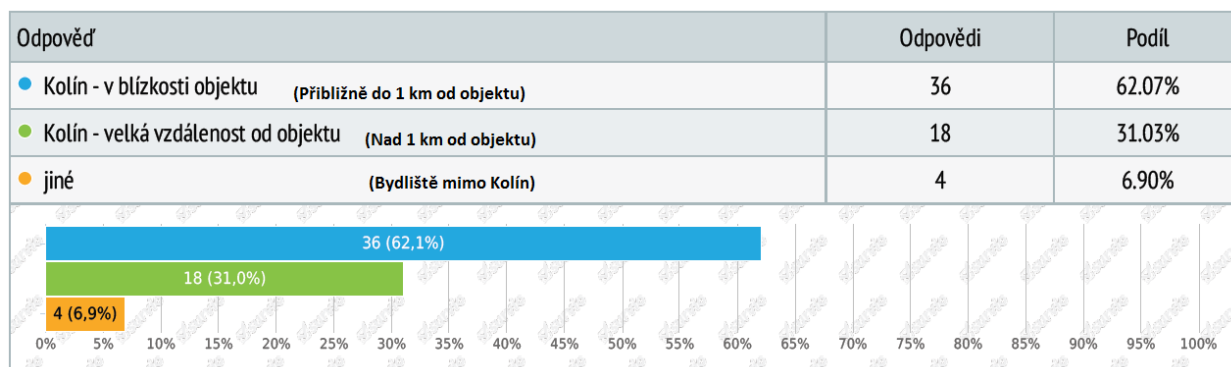


Zdroj: Autorka

Vzdálenost bydliště respondentů od zájmové lokality

Respondenti byli dále rozděleni do třech skupin, podle místa bydliště. Jak je patrné z grafu č. 7 v blízkosti objektu bydlí 36 respondentů, 18 jich bydlí v Kolíně ale ve velké vzdálenosti od objektu a pouze 4 respondenti bydlí mimo Kolín.

Graf 7: Skladba respondentů z hlediska vzdálenosti jejich bydlení od zájmové lokality

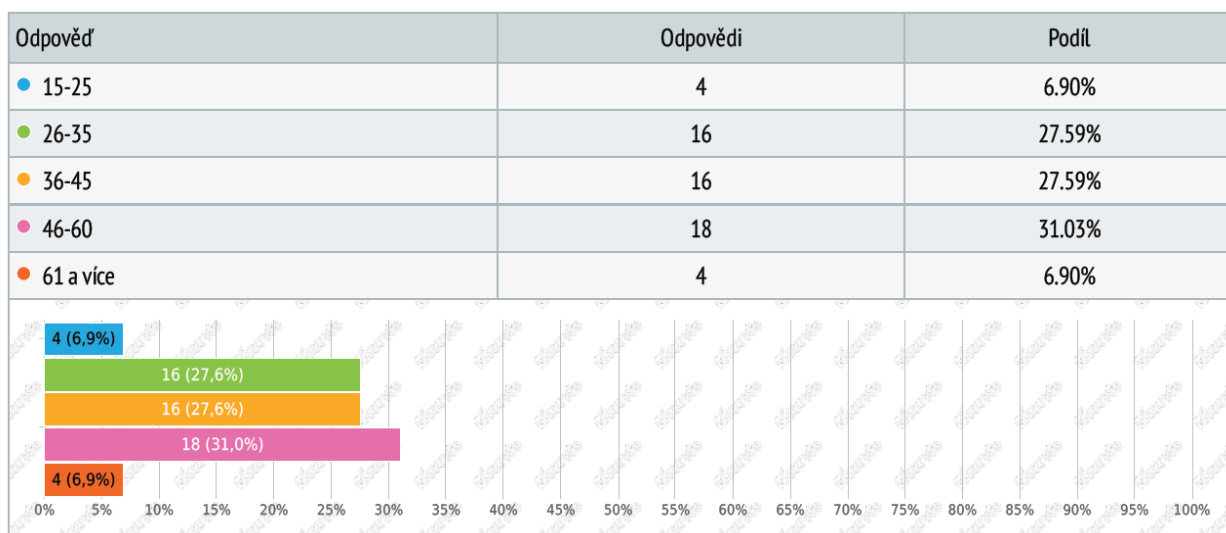


Zdroj: Autorka

Věková skladba respondentů

Nejvíce získaných odpovědí je od respondentů ve věku 46-60 let (31 %). Další významné zastoupení mají věkové skupiny 26-35 let a 36-45 let (28 %).

Graf 8: Skladba respondentů z hlediska věku

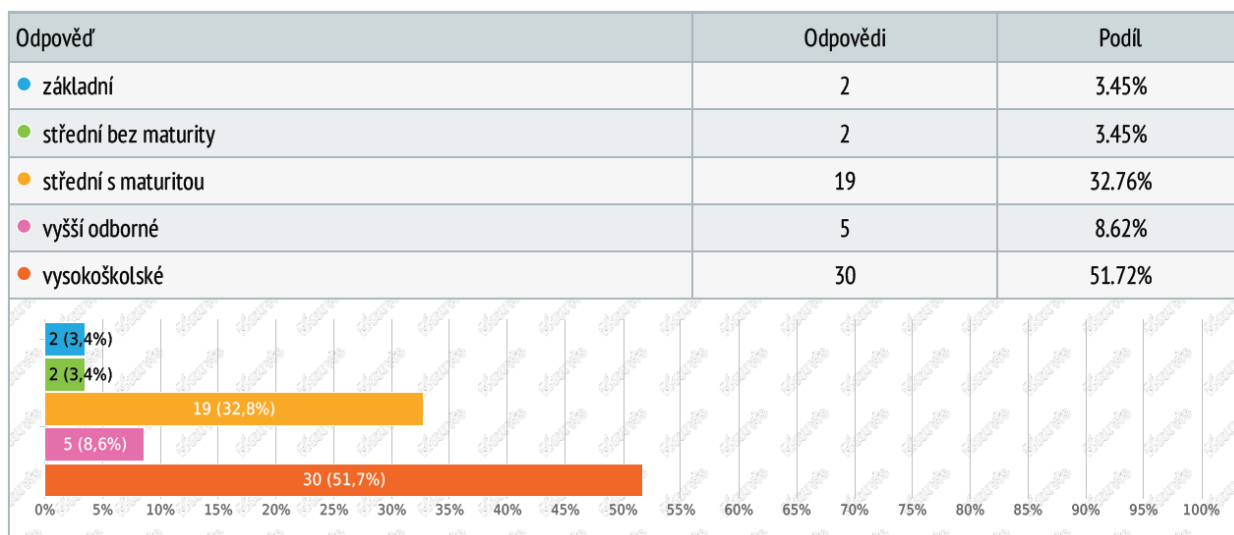


Zdroj: Autorka

Vzdělání respondentů

V oblasti vzdělání jednoznačně převládají vysokoškolsky vzdělaní respondenti (52 %). Další vedoucí skupinou v této oblasti jsou respondenti středního vzdělání s maturitou (33 %).

Graf 9: Skladba respondentů z hlediska dosaženého vzdělání

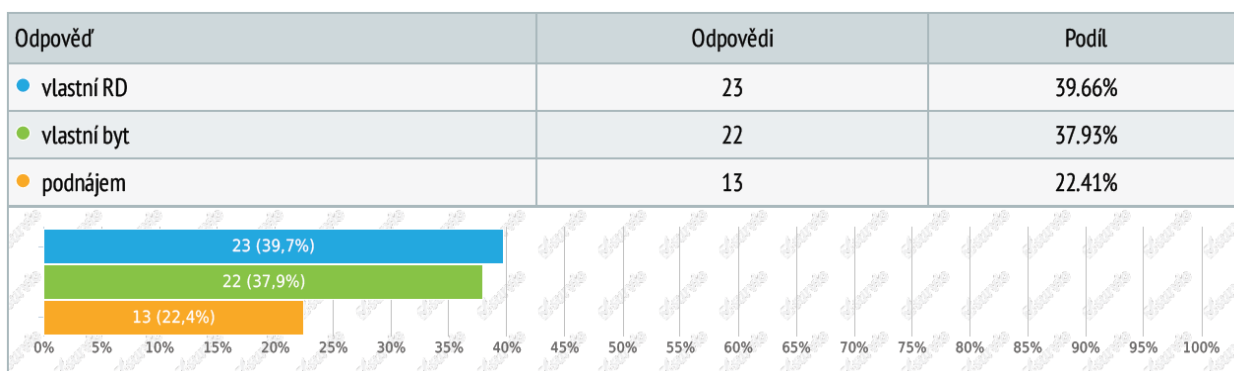


Zdroj: Autorka

Typ bydlení respondentů

Respondenti také zodpovídali otázku týkající se typu jejich bydlení. Převážná většina respondentů má vlastní rodinný dům nebo byt viz. graf č. 10.

Graf 10: Skladba respondentů z hlediska typu jejich bydlení



Zdroj: Autorka

5.1.3.2 Názory respondentů na danou lokalitu

Účelem další části dotazníkového šetření je získat názory respondentů na zájmové území. Cílem je zjistit jejich spokojenost s možnostmi bydlení, dopravní dostupností, možnostmi parkování, občanskou vybaveností, lékařskou péčí a sportovním vyžitím v řešené lokalitě. Po každé hlavní otázce následovala podotázka, kde měli respondenti možnost uvést svůj osobní názor na danou problematiku.

Spokojenost s možnostmi bydlení v lokalitě U Vodárny

Otázka k bydlení v zájmové lokalitě zněla: „Jste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny?“ Z výsledného grafu č. 11 je patrné, že více než 2/3 respondentů jsou spokojeni s možnostmi bydlení v dané lokalitě. Podle respondentů se v této oblasti nalézá spousta nových bytových a rodinných domů, tedy spousta možností k bydlení. Lokalita byla respondenty vnímána jako velice lukrativní.

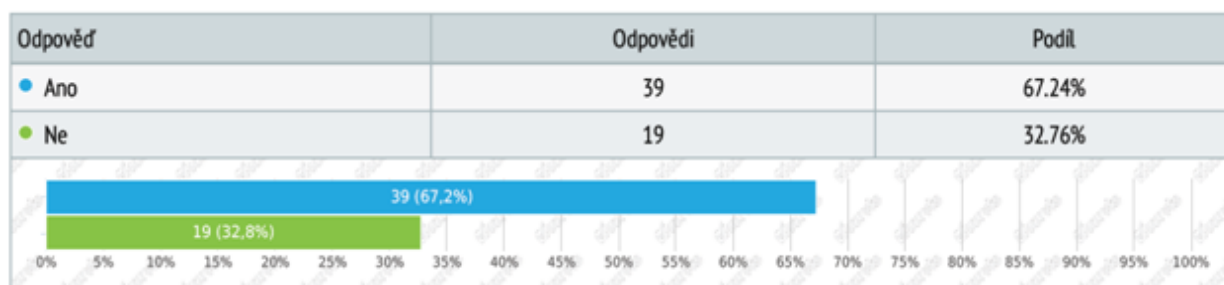
Klady uvedené respondenty na bydlení v lokalitě U Vodárny:

- Klidná a příjemná část Kolína v blízkosti přírody ale i centra města
- Nové bydlení
- Nejedná se o klasická panelová sídliště

Zápory uvedené respondenty na bydlení v lokalitě U Vodárny:

- Chybí malometrážní startovací byty
- Nestabilní a hluční nájemníci bytových domů – zaměstnanci TPCA (přistěhovalci), místní obyvatelé je vnímají jako „nepřizpůsobivé“ občany
- Vysoké ceny za bydlení
- Poměrně hustá zástavba všeho druhu

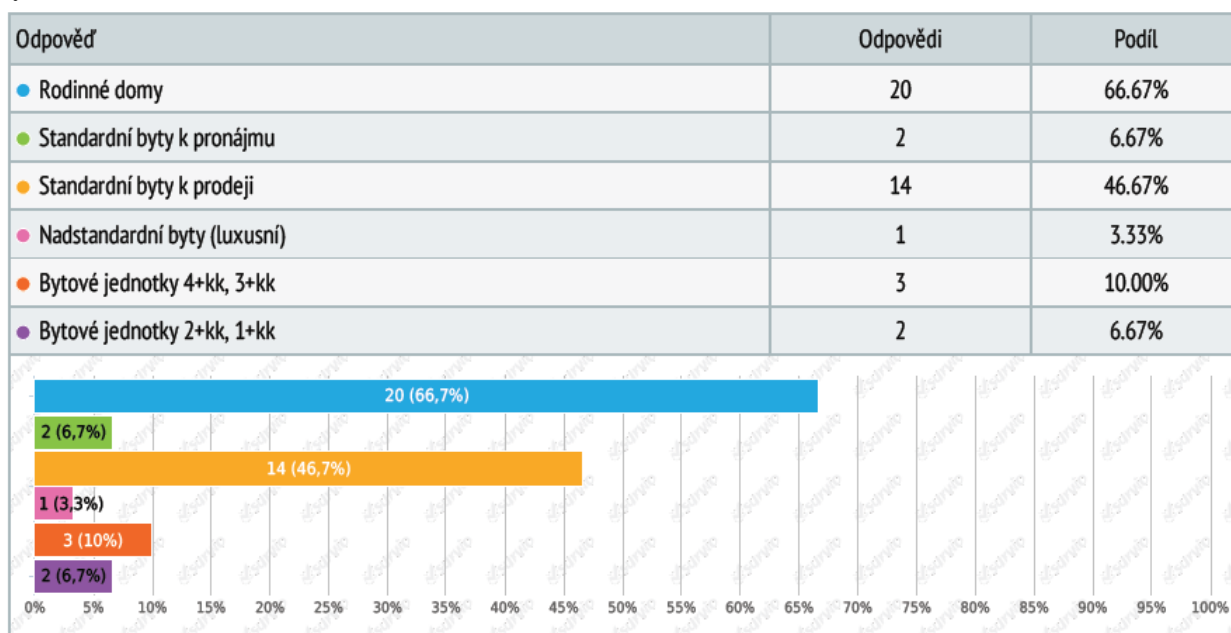
Graf 11: Jste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny?



Zdroj: Autorka

V následné podotázce respondenti odpovídali na to, jaký druh bydlení jim v dané lokalitě schází (graf č. 12). Nejvíce respondentů (63 %) uvedlo, že by v této lokalitě uvítali rodinné domy. Sedm respondentů má zájem o standardní byty k prodeji. O byty k pronájmu mají zájem pouze dva respondenti.

Graf 12: Pokud nejste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny, uveďte prosím, jaký druh bydlení Vám v této lokalitě schází:



Zdroj: Autorka

Spokojenost s dopravní dostupností do lokality U Vodárny

Otázka dopravní dostupnosti zněla: „Jste spokojen(a) s dopravní dostupností do lokality U Vodárny?“ Z grafu č. 13 vyplývá, že většina respondentů je spokojena s dopravní dostupností.

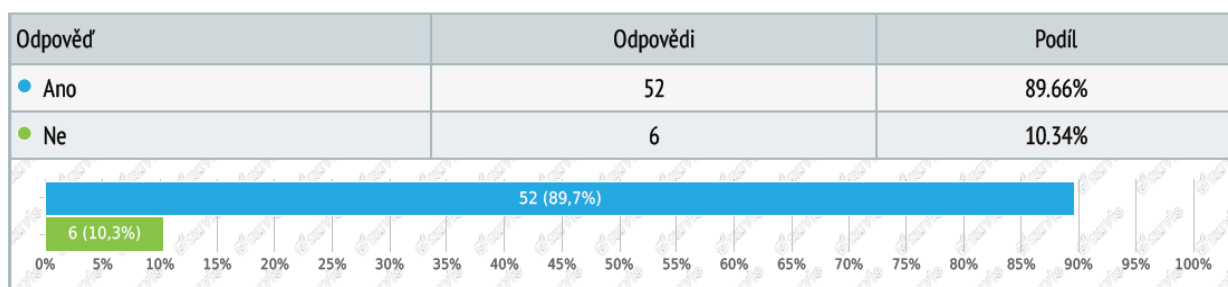
Klady uvedené respondenty ohledně dopravní dostupnosti do lokality U Vodárny:

- Vysoká četnost MHD spojů
- Zastávky MHD v docházkové vzdálenosti
- V případě využití motorových vozidel dobrá příjezdová cesta

Zápory uvedené respondenty ohledně dopravní dostupnosti do lokality U Vodárny:

- Velká vzdálenost od zastávky vlakové dopravy
- Chybí přímé napojení na obchvat města

Graf 13: Jste spokojen(a) s dopravní dostupností do lokality U Vodárny?

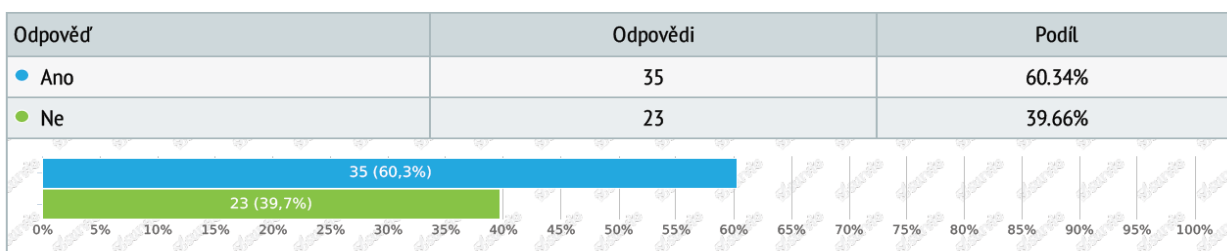


Zdroj: Autorka

Spokojenost s možnostmi parkování v lokalitě U Vodárny

Otázka týkající se parkovacích možností zněla: „Jste spokojen(a) s dostupností parkovacích ploch v oblasti U Vodárny?“. V tomto případě 2/3 respondentů uvedlo, že jsou spokojeni s možnostmi parkování. Poměrně velký rozdíl v odpovědích je podle mého názoru způsoben tím, v jakém domě respondenti v dané lokalitě bydlí – nové bytové domy mají vybudovaná parkoviště s dostatkem parkovacích ploch. Problém nastává u starších bytových domů, kdy při návrhu počtu parkovacích míst byly úplně jiné normy a koeficienty a proto je dnes parkovacích míst nedostatek.

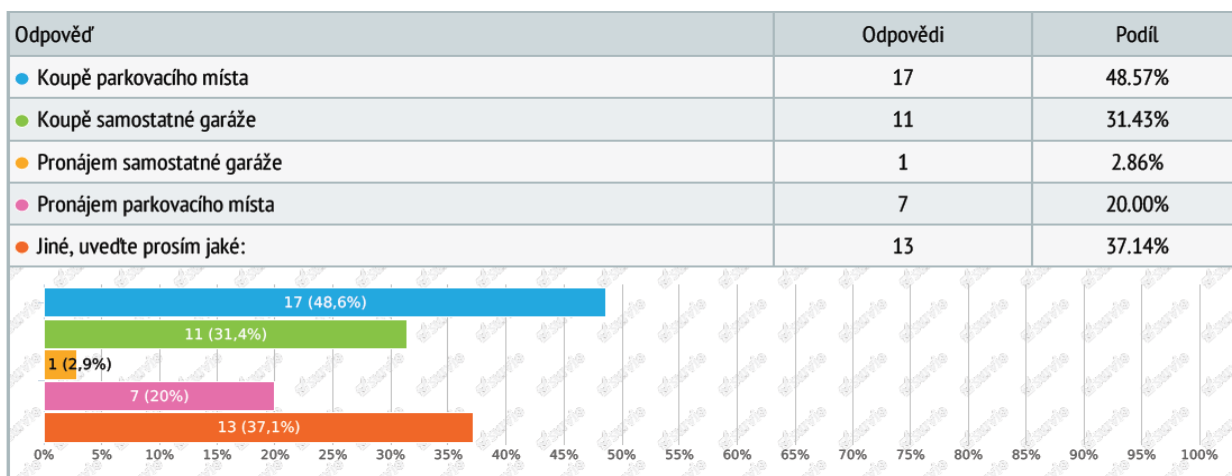
Graf 14: Jste spokojen(a) s dostupností parkovacích ploch v oblasti U Vodárny?



Zdroj: Autorka

V následující podotázce respondenti odpovídali na to, jakému typu parkování by dali přednost. Stejně jako v předchozí otázce se odpovědi respondentů velice rozcházejí, jak je patrné z grafu č. 15. Nejvíce respondentů (49 %) dává přednost koupi parkovacího místa. Zájem o koupi samostatné garáže má 31 % dotázaných a dalších 20 % má zájem si parkovací místo pronajmout. Další respondenti uvedli, že by dali přednost jinému řešení, mezi která v největší míře patří více veřejných parkovacích míst nebo parkovací domy.

Graf 15: Pokud nejste spokojen(a) s možnostmi parkování v oblasti U Vodárny, uveďte prosím, jakému typu parkování by jste dal(a) přednost:



Zdroj: Autorka

Za pronájem parkovacího místa by byli obyvatelé ochotni zaplatit maximálně 6 000 Kč/rok, za pronájem samostatné garáže pak 10 000 Kč/rok až 12 000 Kč./rok.

Spokojenost s občanskou vybaveností v lokalitě U Vodárny

Otázka týkající se občanské vybavenosti v dané lokalitě zněla „Jste spokojen(a) s občanskou vybaveností (nákupní a obchodní možnosti, restaurace, vzdělávací zařízení) v oblasti U Vodárny?“. Odpovědi na tuto otázku se velice rozcházely, větší část respondentů (52 %) uvedla, že je spokojena s občanskou vybaveností, ale nebyla to většina tak markantní jako v předešlých otázkách, kde odpovědi byly téměř jednoznačné.

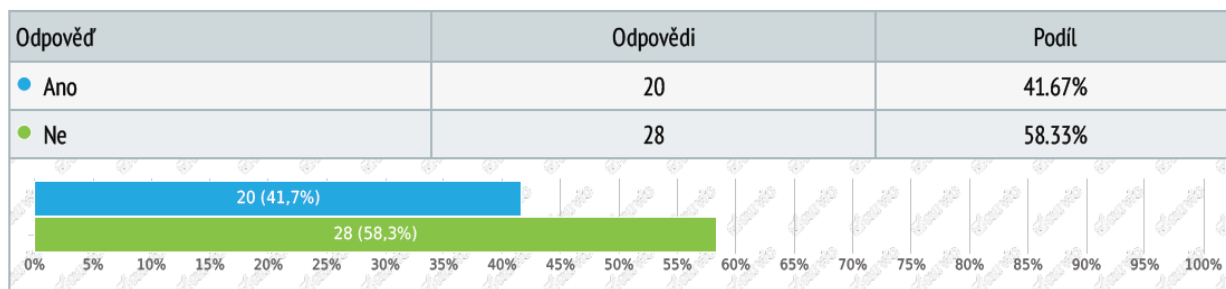
Klady uvedené respondenty ohledně občanské vybavenosti lokality U Vodárny:

- Pro větší nákup (automobilem) jsou nedaleko supermarketu
- Veškerá občanská vybavenost je dostupná v jiných částech Kolína
- Veškerá potřebná vybavenost v dosahu 15 minut chůze

Zápory uvedené respondenty ohledně občanské vybavenosti lokality U Vodárny:

- Veškeré využití je v centru Kolína
- Žádná restaurační zařízení s možností stravování
- Žádné obchody pro rychlý nákup (tzv. večerky, samoobsluhy)
- Žádné drobné provozovny

Graf 16: Jste spokojen(a) s občanskou vybaveností (nákupní a obchodní možnosti, restaurace, kultura, vzdělávací zařízení) v oblasti U Vodárny?

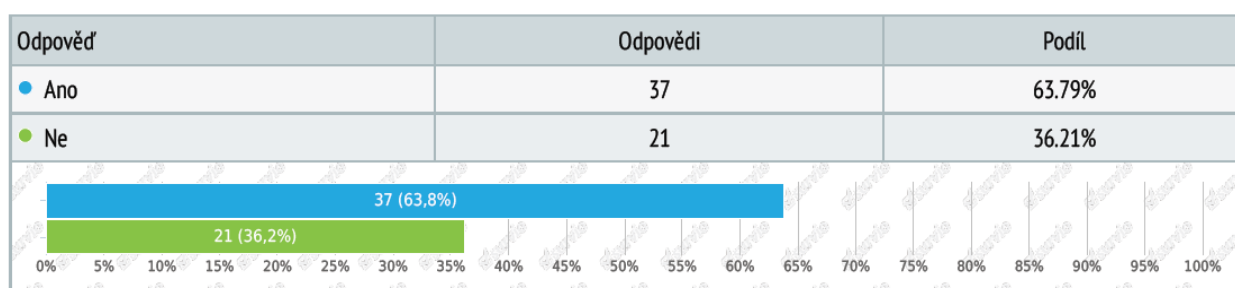


Zdroj: Autorka

Spokojenost s dostupností lékařské péče v lokalitě U Vodárny

Respondenti se dále mohli vyjádřit k otázce lékařské dostupnosti v dané lokalitě, kdy otázka zněla: „Jste spokojen(a) s dostupností lékařské péče v oblasti U Vodárny?“. Jak je patrné z grafu č. 17, většina obyvatel (64 %) je s dostupností této komodity spokojena. V lokalitě se nachází zubní centrum a středisko asistované reprodukce. Veškerá lékařská péče je dostupná v Oblastní nemocnici Kolín.

Graf 17: Jste spokojen(a) s dostupností lékařské péče v oblasti U Vodárny?

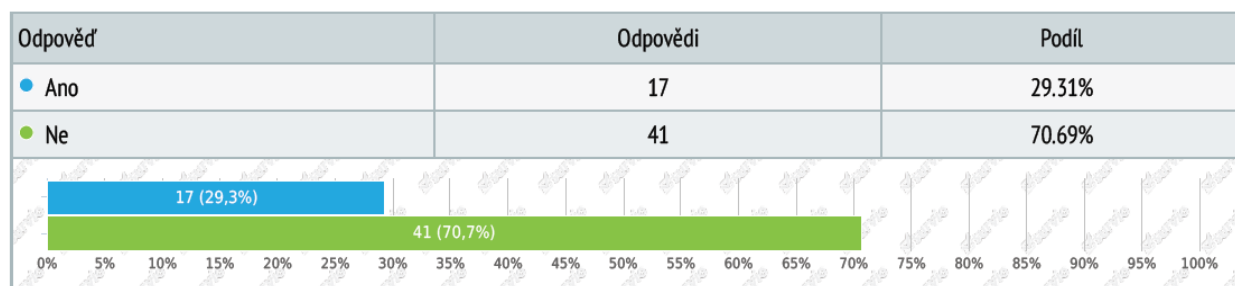


Zdroj: Autorka

Spokojenost se sportovním vyžitím v lokalitě U Vodárny

Pro zjištění možností sportovního vyžití v dané lokalitě byla respondentům položena otázka: „Jste spokojen(a) se sportovním vyžitím v oblasti U Vodárny?“. Převážná většina dotazovaných (71 %) vyjádřila nespokojenost s dostupností sportovního vyžití. V blízkém okolí (přibližně 400 m) se skutečně nenachází žádné sportoviště. Plochy a objekty pro sport jsou situovány do jiných částí města Kolín.

Graf 18: Jste spokojen(a) se sportovním vyžitím v oblasti U Vodárny?

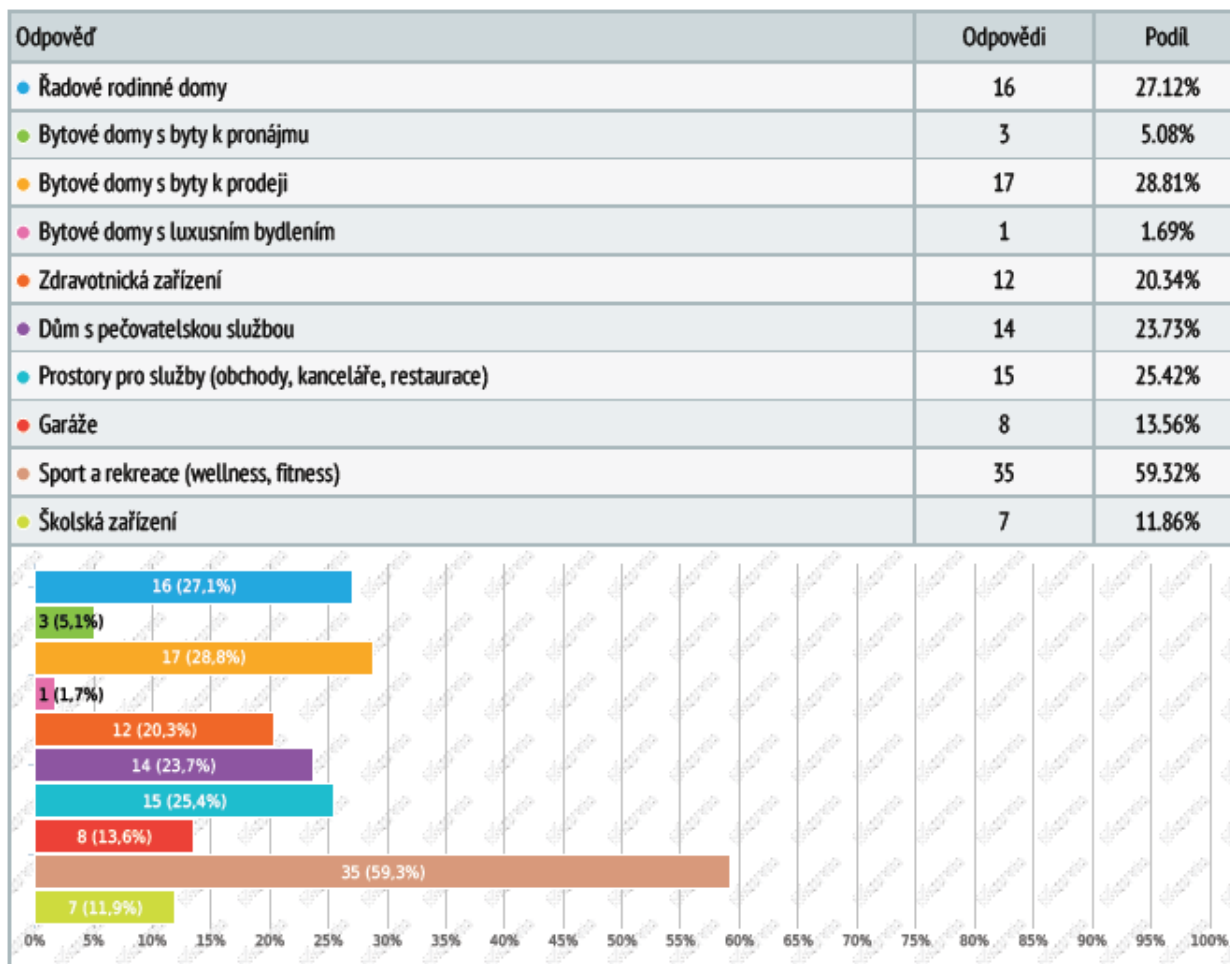


Zdroj: Autorka

5.1.4 Shrnutí výsledků dotazníkového šetření

Závěrem dotazníkového šetření byla respondentům položena otázka, který záměr by v oblasti U Vodárny upřednostnili. Výsledky této otázky jsou uvedeny v grafu č. 19.

Graf 19: Který záměr by jste v oblasti U Vodárny upřednostnil(a)?



Zdroj: Autorka

Z grafu č. 19 je patrné, že nejvíce respondentů má zájem o stavbu zaměřenou na sport a relaxaci. Sportovních ploch je v Kolíně podle průzkumu dostatek, bohužel se nacházejí v jiných částech města. Pokud by v budoucnu mělo dojít k většímu rozvoji této oblasti, stálo by za zvážení vybudovat zde například multifunkční hřiště. Podle mého názoru není tato varianta z pohledu developera atraktivní a zároveň nesplňuje předem stanovené kritérium na rychlý prodej nemovitosti. Z těchto důvodů nebude tato možnost dále v této práci zvažována.

Domů s pečovatelskou službou je v Kolíně poměrně málo, za zvážení stojí tedy i tato varianta. Z pohledu developera však není stavba a provozování domova důchodců ekonomicky výhodné, proto nebude ani tato varianta dále v diplomové práci rozebírána. Varianta domova důchodců by přicházela v úvahu pouze za předpokladu spolufinancování s městem anebo v případě zavedení dotací na takovouto výstavbu, které v současné době neexistují.

Vzhledem k výsledkům dotazníkového šetření, průzkumu dané lokality a charakteru původní stavby jsou zvoleny následující tři varianty využití daného souboru nemovitostí:

- Varianta A – Bytové domy
- Varianta B – Víceúčelové domy s převažující bytovou funkcí
- Varianta C – Řadové rodinné domy

Výsledky dotazníkového šetření budou poskytnuty městu Kolín, pro představu, o co mají obyvatelé dané lokality zájem. Město na základě těchto výsledků může zvážit realizaci například právě sportovního hřiště anebo domova důchodců v této oblasti.

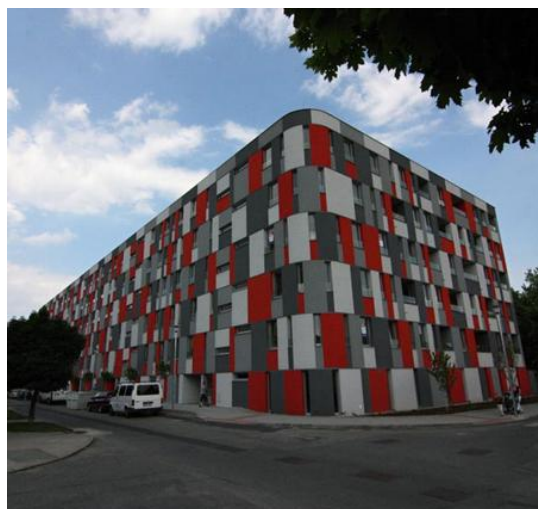
5.2 Průzkum realitního trhu v Kolíně

Pro zpracování a vyhodnocení ekonomické návratnosti jednotlivých variant je nezbytně nutné provést analýzu realitního trhu. Jsou zde uvedeny konkurenční stavby a jejich prodejní ceny. Na základě těchto prodejních cen konkurenčních objektů a poptaných tržních cen nemovitostí v Kolíně budou stanoveny ceny konečné, které budou představovat výnosy jednotlivých navržených variant.

5.2.1 Konkurenční bytové domy v Kolíně

Bytový dům PLANETS Kolín³⁷

- Roháčova ulice, Kolín III
- Zahájení výstavby 03/2011
- Dokončení výstavby 06/2012
- Nadstandardní bytové jednotky
- Bytové jednotky 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk
- Prodané byty 100%



Obrázek 15: Bytový dům PLANETS Kolín³²

Veškeré bytové jednotky tohoto projektu jsou již prodané, z tohoto důvodu prodejce neuvádí jejich ceny. Přístupné jsou pouze ceny za garážová stání, které jsou uvedeny v tabulce č. 4. Ceny za garážová stání jsou dále v této práci použity pro volbu konečných prodejních cen jednotlivých variant.

Tabulka 4: Ceny za garážová stání projektu PLANETS Kolín

Typ garážového stání	Celková cena
Plně krytá garážová stání	192 000 Kč
Pod střechou – 2 vozy nad sebou (tzv. klapačka)	130 000 Kč

Zdroj: <http://www.k2invest.cz/kolin-planets>

Uvedená cena je konečná včetně DPH 21%.

³⁷Bytový dům PLANETS Kolín [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/kolin-planets>

Bytový dům PIEROT³⁸

- Podskalské nábřeží, Kolín V
- Byty kategorií 1+kk až 3+kk
- 53 bytových jednotek
- Zahájení výstavby 7/2008
- Ukončení výstavby 1/2010
- Prodané byty 100 %



Obrázek 16: Bytový dům PIEROT³³

Veškeré bytové jednotky a garážová stání tohoto projektu jsou již prodané, z tohoto důvodu společnost neuvádí ceny jednotlivých bytů stejně jako v případě projektu PLANETS.

Bytový dům VRCHLICKÉHO³⁹

- Ulice Vrchlického, Kolín IV
- 33 standardních bytů ve 3 objektech
- Dokončení výstavby 9/2014
(11 bytů etapy A)
- Prodané byty z etapy A 97%
- Plánované dokončení 7/2015
(výstavby etapy B a C)
- Prodané byty z etap B a C 18 %



Obrázek 17: Bytový dům VRCHLICKÉHO³⁴

Tabulka 5: Ceny bytových jednotek projektu VRCHLICKÉHO

Typ bytu	Užitná plocha	Celková cena bytu	Cena za m ² bytu
Byt 2+KK	55,1 m ²	1 694 000 Kč	30 774 Kč/m ²
Byt 3+KK	107,1 m ²	2 990 000 Kč	27 944 Kč/m ²
Byt 1+1	44,9 m ²	1 497 000 Kč	28 298 Kč/m ²
Byt 2+KK	46 m ²	1 622 000 Kč	31 742 Kč/m ²

Zdroj: <http://www.byty-kolin-konstav.cz/>

Uvedená cena je konečná včetně DPH 15 %.

³⁸ Bytový dům PIEROT [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.byty-pierot.cz/cz/popis-projektu/>

³⁹ Bytový dům VRCHLICKÉHO [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.byty-kolin-konstav.cz/>

Bytový dům POD VODÁRNOU⁴⁰

- Ulice Míru, Kolín II
- Zahájení výstavby 8/2008
- Dokončení výstavby 4/2010
- 9 bytových jednotek
- Prodané byty 88,8 %



Obrázek 18: Bytový dům POD VODÁRNOU³⁵

V případě bytových domů POD VODÁRNOU zbývá volná jedna bytová jednotka.

Tabulka 6: Ceny projektu POD VODÁRNOU

Typ	Užitná plocha	Celková cena	Cena za m ²
Byt 4+kk	88,2 m ² v ceně balkon 17,7 m ²	2 999 999 Kč	28 328 Kč/m ²
Sklep	8,4 m ²	115 500 Kč	13 750 Kč/m ²
Parkovací stání	12,5 m ²	88 000 Kč	7 040 Kč/m ²

Zdroj: <http://www.podvodarnou.cz/projekty/>

Uvedená cena je konečná včetně DPH 15 %.

Jak je patrné, konkurence bytových domů je v Kolíně poměrně veliká. Tento růst residenčního bydlení je způsoben především otevřením automobilky TPCA a přívalem nových zaměstnanců. Projekty dokončené do roku 2013 vykazují téměř 100 % prodej bytů. U projektu VRCHLICKÉHO, který dokončil výstavbu prvního bloku v září 2014 je prodejnost bytů 97 %. Největší konkurenci pro záměr výstavby bytových domů představují další dvě etapy projektu VRCHLICKÉHO, které mají být dokončeny v červenci 2015. Výstavbou projektu VRCHLICKÉHO vznikne 22 nových bytových jednotek.

⁴⁰ Bytový dům POD VODÁRNOU [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.podvodarnou.cz/projekty/>

5.2.2 Konkurenční řadové rodinné domy v Kolíně

Řadové domy POD VODÁRNOU⁴¹

- Ulice Míru, Kolín II
- Série tři samostatných celků, kdy každý z nich obsahuje 4 řadové rodinné domy
- Každý dům má prostornou zahradu a parkovací stání pro dva automobily
- Dvě podlaží (5+1)
- Prodané domy 91,6 % (volný 1 rodinný dům)
- Plánované dokončení třetího, posledního bloku 2/2015



Obrázek 19: Řadové domy POD VODÁRNOU³⁶

Tabulka 7: Ceny řadových rodinných domů projektu POD VODÁRNOU

Typ RD	Užitná plocha	Pozemek	Cena domu včetně pozemku
5+1	101 m ²	286 m ²	3 699 000 Kč

Zdroj: <http://www.podvodarnou.cz/projekty/>

Uvedená cena je konečná včetně DPH 15 %.

⁴¹ Řadové domy POD VODÁRNOU [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.podvodarnou.cz/projekty/>

Rodinné domy Kolín JABLOŇOVÁ⁴²

- Ulice Jabloňová, Kolín IV
- Šest řadových rodinných domů
- Dvě podlaží (3+kk)
- Prodané domky 83,3 %
(volný 1 rodinný dům)
- Zahájení výstavby 11/2010
- Dokončení výstavby 5/2014



Obrázek 20: Rodinné domy JABLOŇOVÁ³⁷

Tabulka 8: Ceny řadových rodinných domů projektu JABLOŇOVÁ

Typ RD	Užitná plocha	Pozemek	Cena domu včetně pozemku
3+kk	115 m ²	266 m ²	3 499 000 Kč

Zdroj: <http://www.kolin-jablonova.cz>

Uvedená cena je konečná včetně DPH 15 %.

Rodinné domy ZBOROVSKÉHO⁴³

- Ulice Zborovská, Kolín II
- Dokončení výstavby 8/2015
- Tři podlaží (5+kk)
- Tři řadové rodinné domy

Tabulka 9: Ceny řadových rodinných domů projektu ZBOROVSKÉHO

Typ RD	Užitná plocha	Pozemek	Cena domu včetně pozemku
5+kk	160 m ²	261 m ²	3 959 000 Kč

Zdroj: <http://www.sreality.cz>

Uvedená cena je konečná včetně DPH 15 %.

V případě řadových rodinných domů je patrná velká konkurence, ale zároveň poměrně vysoký zájem o tuto komoditu, který plyne z dotazníkového šetření. V případě řadových rodinných domů POD VODÁRNOU zbývá poslední volný domek, přičemž dostavba je plánovaná až na rok 2015. Velkou konkurencí představuje projekt ZBOROVSKÉHO, který má být dokončen v srpnu roku 2015.

⁴² Rodinné domy JABLOŇOVÁ [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.kolin-jablonova.cz>

⁴³ Rodinné domy ZBOROVSKÉHO [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kolin-kolin-ii-zborovska/416272476#img=0&fullscreen=false>

5.2.3 Tržní ceny nemovitostí

Pro určení nabídkové ceny nemovitostí je použita porovnávací neboli komparativní metoda, která se mimo jiné používá v tržním oceňování nemovitostí. Jedná se o metodu, kdy ke zjištění prodejní ceny nemovitosti použijeme hodnoty podobných nemovitostí. Použita bude metoda multikriteriální. Je nutné znát cenu a vlastnosti (parametry) podobných nemovitostí, které budou porovnány s vlastnostmi oceňované nemovitosti.

Princip porovnávací metody je tedy takový, že budou stanovena kritéria, která následně budou hodnocena koeficientem. Pokud je kritérium u porovnávané nemovitosti lepší, použijeme koeficient od 0 do 1, v opačném případě pokud je kritérium porovnávané nemovitosti horší použijeme koeficient od 1 do 2. Pokud je kritérium u porovnávané nemovitosti stejné jako u naší nemovitosti, pak je koeficient 1. Koeficienty budou nakonec navzájem vynásobeny a tím bude stanoven koeficient celkový, který poté bude vynásoben s cenou porovnávané nemovitosti. Z takto upravených cen nemovitostí bude proveden aritmetický průměr, a tím bude zjištěna tržní cena nemovitosti.

Pro potřeby zjištění tržní ceny bytů byla stanovena tato kritéria s přiřazenými koeficienty:

- K1 – lokalita (vzdálenost od centra, vhodnost lokality pro bydlení)
- K2 – vybavení a technické provedení nemovitosti (konstrukční systém, vybavení nemovitosti)
- K3 – stav nemovitosti (novostavba, starší paneláková zástavba)

Veškeré použité koeficienty dále v této kapitole byly konzultovány a upravovány na podnět realitních kanceláří RE/MAX a REGION REAL MAX, s.r.o.

5.2.4 Tržní ceny bytů

Tabulky č. 10, 11 a 12 obsahují porovnání jednotlivých podobných nemovitostí s upravením jejich cen pomocí koeficientů.

Tabulka 10: Stanovení cen prodeje bytových jednotek 1+kk

1+kk	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
Cena nemovitosti		1 180 000 Kč	875 000 Kč	1 090 000 Kč	830 000 Kč	849 000 Kč
Obytná plocha		33 m ²	35 m ²	44 m ²	40 m ²	32 m ²
Cena za m ²		35 758 Kč	25 000 Kč	24 772 Kč	20 750 Kč	26 531 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín III	Velký Osek	Velký Osek	Kolín III – blízko centra	Kolín II
K1		1	1,3	1,3	0,9	1
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	panelová	panelová
		1	1	1	1,2	1,2
Vybavení	standard	areál domu oplocen	standard	standard	umakartové jádro	standard
		0,95	1	1	1,05	1
Sklep/komora	sklep	sklep	sklep	sklep	sklep	sklep
		1	1	1	1	1
K2		0,95	1	1	1,26	1,2
Stav nemovitosti	novostavba	2009	novostavba	novostavba	starší paneláková zástavba, po rekonstrukci	starší paneláková zástavba, po rekonstrukci
K3		1,09	1	1	1,15	1,15
Celkový koeficient		1,0355	1,3	1,3	1,3041	1,38
Koeficient *cena za m ²		37 027 Kč	32 500 Kč	32 204 Kč	27 060 Kč	36 613 Kč
Cena za m²	33 081 Kč					

Zdroj: Autorka⁴⁴

⁴⁴ Porovnávané nemovitosti [cit. 2014-10-14]:

- [1 http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/kolin-kolin-iii-rohacova/3588677724#img=0&fullscreen=false](http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/kolin-kolin-iii-rohacova/3588677724#img=0&fullscreen=false)
- [2 http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/velky-osek-velky-osek-u-hriste/2903830620#img=0&fullscreen=false](http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/velky-osek-velky-osek-u-hriste/2903830620#img=0&fullscreen=false)
- [3 http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/velky-osek-velky-osek-u-hriste/3843354716#img=0&fullscreen=false](http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/velky-osek-velky-osek-u-hriste/3843354716#img=0&fullscreen=false)
- [4 http://www.remax-czech.cz/reality/detail/155421/prodej-bytu-1+1-v-osobnim-vlastnictvi-40-m2-kolin](http://www.remax-czech.cz/reality/detail/155421/prodej-bytu-1+1-v-osobnim-vlastnictvi-40-m2-kolin)
- [5 http://www.remax-czech.cz/reality/detail/148196/prodej-bytu-1+1-v-osobnim-vlastnictvi-32-m2-kolin](http://www.remax-czech.cz/reality/detail/148196/prodej-bytu-1+1-v-osobnim-vlastnictvi-32-m2-kolin)

Tabulka 11: Stanovení cen prodeje bytových jednotek 2+kk

2+kk	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
Cena nemovitosti		1 670 660 Kč	1 444 000 Kč	1 140 000 Kč	860 000 Kč	950 000 Kč
Obytná plocha		51 m ²	60 m ²	48 m ²	36 m ²	42 m ²
Cena za m ²		32 758 Kč	24 066 Kč	23 750 Kč	23 889 Kč	22 619 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín IV	Kolín V - průmysl	Velký Osek	Kolín II	Kolín II
K1		1,09	1,15	1,3	1	1
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	panelová	panelová
		1	1	1	1,2	1,2
Vybavení	standard	standard	standard	standard	standard	standard
		1	1	1	1	1
Sklep/komora	sklep	sklep	sklep	sklep	sklep	sklep
		1	1	1	1	1
K2		1	1	1	1,2	1,2
Stav nemovitosti	novostavba	novostavba, dokončení 2015	starší zástavba, činžovní domy	novostavba	starší paneláková zástavba, po rekonstrukci	starší paneláková zástavba, po rekonstrukci
K3		1	1,15	1	1,15	1,15
Celkový koeficient		1,09	1,3225	1,3	1,38	1,38
Koeficient *cena za m ²		35 706 Kč	31 827 Kč	30 875 Kč	32 967 Kč	31 214 Kč
Cena za m²	32 518 Kč					

Zdroj: Autorka⁴⁵

⁴⁵ Porovnávané nemovitosti [cit. 2014-10-16] dostupné z:

- 1 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/kolin-kolin-iv-vrchlickeho/155725916#img=0&fullscreen=false>
- 2 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/kolin-kolin-v-tovarni/58070364#img=0&fullscreen=false>
- 3 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/velky-osek-velky-osek-u-hriste/1845817436#img=0&fullscreen=false>
- 4 <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/162408/prodej-bytu-2+kk-v-osobnim-vlastnictvi-36-m2-kolin>
- 5 <http://realitymix.centrum.cz/detail/kolin/prodej-byt-2-kk-kolin-5470206.html>

Tabulka 12: Stanovení cen prodeje bytových jednotek 3+kk

3+kk	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 5	Porovnávaná nemovitost 6
Cena nemovitosti		2 364 000 Kč	1 852 000 Kč	1 915 000 Kč	2 457 200 Kč	2 463 000 Kč
Obytná plocha		80 m ²	64 m ²	85 m ²	89 m ²	82 m ²
Cena za m ²		29 550 Kč	28 938 Kč	22 529 Kč	27 609 Kč	30 037 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín IV	Kolín V	Velký Osek	Kolín III	Kolín IV
K1		1,09	1,09	1,3	0,9	1,09
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
		1	1	1	1	1
Vybavení	standard	standard	předzahrádka	standard	standard	standard
		1	0,95	1	1	1
Sklep/komora	Sklep	sklep	sklep	sklep	sklep	sklep
		1	1	1	1	1
K2		1	0,95	1	1	1
Stav nemovitosti	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba
K3		1	1	1	1	1
Celkový koeficient		1,09	1,0355	1,3	0,9	1,09
Koeficient *cena za m ²		32 210 Kč	29 965 Kč	29 288 Kč	24 848 Kč	32 740 Kč
Cena za m²	29 941 Kč					

Zdroj: Autorka⁴⁶

⁴⁶ Porovnávané nemovitosti [cit. 2014-10-16] dostupné z:

- 1 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/kolin-kolin-iv-vrchlickeho/986415196#img=0&fullscreen=false>
- 2 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/kolin-kolin-v-u-borku/3984076892#img=0&fullscreen=false>
- 3 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/velky-osek-velky-osek-u-hriste/400879708#img=0&fullscreen=false>
- 4 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/kolin-kolin-iii-rohacova/251441244#img=0&fullscreen=false>
- 5 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/kolin-kolin-iv-vrchlickeho/3571155036#img=0&fullscreen=false>

5.2.5 Tržní ceny komerčních prostor

V případě prostorů pro služby (komerční prostory) je odhad ceny velice těžký, záleží zde na mnoha faktorech, které mohou cenu razantně změnit, jako například poloha a vybavení prostorů. Snažila jsem se tedy dohledat nemovitosti s odpovídajícím vybavením i lokalitou. Pro srovnání cen jsem použila i objekty z Kutné Hory a Českého Brodu.

Tabulka 13: Porovnávací tabulka cen komerčních prostor

Komerční prostory	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
Cena nemovitosti		5 550 000 Kč	16 500 000 Kč	10 998 000 Kč	11 000 000 Kč	2 990 000 Kč
Užitná plocha		414 m ²	820 m ²	594 m ²	654 m ²	257 m ²
Cena za m ²		13 406 Kč	20 122 Kč	18 515 Kč	16 820 Kč	10 873 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín IV - blízko centra	Kolín IV	Český Brod	Kutná Hora - centrum	Kutná Hora - okraj
K1		1	1,09	1,1	0,95	1,09
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
		1	1	1	1	1
Vybavení	Kuchyňka sociální zařízení	kuchyňka, sociální zařízení	kuchyňka, sociální zařízení	kuchyňka, koupelna, umývárny, WC	kuchyňka, koupelna, umývárny, WC	kuchyňka, koupelna, umývárny, WC
		1	1	1	1	1
K2		1	1	1	1	1
Stav nemovitosti	novostavba	velmi dobrý, rekonstrukce	velmi dobrý, rekonstrukce	novostavba	velmi dobrý, rekonstrukce	velmi dobrý, rekonstrukce
K3		1,15	1,15	1	1,15	1,15
Celkový koeficient		1,15	1,2535	1,1	1,0925	1,2535
Koeficient *cena za m ²		15 417 Kč	25 223 Kč	20 367 Kč	18 376 Kč	13 629 Kč
Cena za m²	18 602 Kč					

Zdroj: Autorka⁴⁷

⁴⁷ Porovnávané nemovitosti [cit. 2014-10-16] dostupné z:

- 1 www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/kolin-kolin-iv-na-pobrezi/863187036#img=0&fullscreen=false
- 2 www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/kolin-kolin-iv-v-opletkach/4159582300#img=0&fullscreen=false
- 3 www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/cesky-brod-cesky-brod-ruska/3888488540#img=2&fullscreen=false
- 4 www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/kutna-hora-hlouska-masarykova/2102190172#img=0&fullscreen=false
- 5 www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/drobovice-drobovice-/1572323420#img=0&fullscreen=false

5.2.6 Tržní ceny garážových stání

V případě porovnávání tržních cen garážových stání jsou použity pouze koeficienty K1 - lokalita a K2 – typ parkování.

Tabulka 14: Porovnávací tabulka cen garáží

Garážová stání	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4
Cena nemovitosti		192 000 Kč	300 000 Kč	160 000 Kč	209 000 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín III	Kolín V - centrum	Beroun	Kolín III
K1		1	0,9	1,15	1
Vybavení	parkovací stání v suterénu bytového domu	parkovací stání v suterénu bytového domu	parkovací stání v suterénu bytového domu	parkovací stání v suterénu bytového domu	parkovací stání v parkovacím domě
K2		1	1	1	0,9
Celkový koeficient		1	0,9	1,15	0,9
Koeficient *cena		192 000 Kč	270 000 Kč	184 000 Kč	188 100 Kč
Cena	208 525 Kč				

Zdroj: Autorka⁴⁸

⁴⁸ Porovnávané nemovitosti [cit. 2014-10-16] dostupné z:

- 1 <http://www.k2invest.cz/kolin-planets/cenik-a-rezervace>
- 2 http://pierot.novstavba.cz/pdf/cenik_garaze_a_stani.pdf
- 3 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/ostatni/garaz/beroun-beroun-mesto-paloucek/24363100#img=0&fullscreen=false>
- 4 <http://reality.bazos.cz/inzerat/40862317/Prodám-garaz-16m2-Kolin-u-Kauflandu.php>

5.2.7 Tržní ceny pozemků

V případě zjišťování tržních cen pozemků v dané lokalitě je použit pouze jeden koeficient K1 – lokalita.

Tabulka 15: Porovnávací tabulka cen pozemků

Pozemky	Oceňovaná nemovitost	Pozemek 1	Pozemek 2	Pozemek 3	Pozemek 4	Pozemek 5
Cena nemovitosti		1 198 800 Kč	2 893 800 Kč	1 600 000 Kč	1 028 475 Kč	877 250 Kč
Plocha pozemku		444 m ²	2 226 m ²	763 m ²	653 m ²	550 m ²
Cena za m ²		2 700 Kč	1 300 Kč	2 097 Kč	1 575 Kč	1 595 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín II	Kolín V	Kolín V - okraj obce	Kolín V - okraj obce	Kolín V - okraj obce
K1		1	1,15	1,2	1,2	1,2
Koeficient *cena za m ²		2 700 Kč	1 495 Kč	2 516 Kč	1 890 Kč	1 914 Kč
Cena za m²	2 103 Kč					

Zdroj: Autorka⁴⁹

5.2.8 Ceny řadových rodinných domů

Pro zjištění cen pouze užitných ploch rodinných domů je nutné odečíst od celkové ceny staveb cenu za pozemek. Cena pozemku je v případě porovnávaných nemovitostí použita 2 100 Kč/m². Tato cena byla stanovena porovnáním cen pozemků viz. tabulka č. 15. Po odečtení ceny za pozemek je možné zjistit ceny pouze za užitné plochy, které jsou použity dále v této diplomové práci.

⁴⁹ Porovnávané nemovitost [cit. 2014-10-17] dostupné z:

- 1 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzitek/bydleni/kolin-kolin-ii-miru/2809692252#img=0&fullscreen=false>
- 2 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzitek/bydleni/kolin-kolin-v-raisovala/224518236#img=0&fullscreen=false>
- 3 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzitek/bydleni/kolin-kolin-v-lidicka/2846212188#img=0&fullscreen=false>
- 4 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzitek/bydleni/kolin-kolin-v-jirihov-jarochov/2803131228#img=0&fullscreen=false>
- 5 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzitek/bydleni/kolin-na-spalence/699732828#img=0&fullscreen=false>

Tabulka 16: Porovnávací tabulka cen užitných ploch řadových rodinných domů

Řadové rodinné domy	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4	Porovnávaná nemovitost 5
Cena nemovitosti		3 699 000 Kč	3 499 000 Kč	3 850 000 Kč	3 050 000 Kč	3 959 000 Kč
Zastavěná plocha		71	74	120	51	77
Užitná plocha		101	115	124	96	160
Pozemek		286	266	408	464	261
Cena pozemku		600 600 Kč	558 600 Kč	856 800 Kč	974 400 Kč	548 100 Kč
Cena užitných ploch stavby		3 098 400 Kč	2 940 400 Kč	2 993 200 Kč	2 075 600 Kč	3 410 900 Kč
Cena za m ² užitné plochy stavby		30 677 Kč	25 569 Kč	24 139 Kč	21 621 Kč	21 318 Kč
Lokalita	Kolín II	Kolín II	Kolín III	Kolín V - Borky	Kolín V - Martinská	Kolín II
K1		1	1	1,05	1,05	1
Podlažnost	2.NP + suterén	2.NP	2.NP	2.NP	1.NP + podkroví	2.NP + suterén
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Bytová jednotka	4+kk	5+1	3+kk	5+kk	4+kk	5+kk
Sklep	sklep	-	-	-	-	sklep
Parkování	suterén	venkovní kryté	venkovní kryté	garáž	venkovní	venkovní
K2		1,05	1,05	1,03	1,07	1,04
Stav nemovitosti	novostavba	novostavba	novostavba	novostavba dokončení 2015	novostavba	novostavba dokončení 2015
K3		1	1	1	1	1
Celkový koeficient		1,05	1,05	1,0815	1,1235	1,04
Koeficient *cena za m ²		32 211 Kč	26 847 Kč	26 106 Kč	24 291 Kč	22 171 Kč
Cena za m²	26 325 Kč					

Zdroj: Autorka⁵⁰

⁵⁰ Porovnávané nemovitosti [cit. 2014-10-17] dostupné z:

1 <http://www.podvodarnou.cz/projekty/projekt-02/>

2 <http://www.kolin-jablonova.cz/projekt.html>

3 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kolin-kolin-v-jiriho-jarocha/3066413148#img=11&fullscreen=false>

4 <http://www.regionreal.cz/prodej-rodinne-domy-kolin-kolin-v-okres-kolin-prodej-rodinne-domy-96-m-ul-martinska-kolin-v-465/>

5 <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kolin-kolin-ii-zborovska/416272476#img=5&fullscreen=false>

5.3 Shrnutí tržních cen nemovitostí

Určit tržní cenu nemovitosti je velice složité a v některých případech až téměř nemožné. Každá nemovitost je jedinečným projektem v jedinečné lokalitě, na který působí místní trh s nemovitostmi. Pro zjištění cen nemovitostí v této diplomové práci je využito porovnání cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Dále jsou poptány realitní kanceláře, které se zabývají trhem s nemovitostmi v Kolíně. Na základě všech těchto dostupných informací jsou zvoleny prodejní ceny použité dále v této práci viz. tabulka č. 17.

Tabulka 17: Tržní ceny nemovitostí Kolín

Typ objektu	Porovnávací metoda (Kč/m ²)	Cenová mapa realitní agentury RE/MAX ⁵¹ (Kč/m ²)	Cenová mapa realitní agentury REGION REAL MAX ⁵² (Kč/m ²)	Konečná prodejní cena (Kč/m ²)
1+kk	33 081	33 000	30 000	33 000
2+kk	32 518	31 500		31 500
3+kk	29 941	29 500		29 500
Terasy/lodžie	-	10 000	-	9 000
Pozemky	2 103	1 800 – 2 800	2 000	2 100
Komerční prostory	18 602	15 000 – 25 000	V této lokalitě až 50 000	30 000
Řadové rodinné domy	26 325	20 000 – 25 000	25 000	25 000
Garážová stání	208 525 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	190 000 Kč

Zdroj: Autorka

Veškeré ceny jsou uvedeny včetně DPH 15 % u bytových jednotek, řadových rodinných domů a 21% v případě garáží a komerčních prostor. V konečné ceně je také zahrnuta provize realitních kanceláří, dále jen RK. Tato provize představuje 2 % z prodejní ceny. Pro výpočet čistých výnosů z prodeje je nutné DPH a provizi RK od těchto cen odečíst.

⁵¹ Informace poskytl pan Hynek Burda z realitní společnosti RE/MAX

⁵² Informace poskytl pan Petr Šmíd z realitní společnosti REGION REAL MAX

6 Návrh variant možného využití nabízeného souboru nemovitostí

Cílem této diplomové práce je navrhnout co možná nejvýhodnější a nejefektivnější způsob využití daných nemovitostí z pohledu developera. Zvažováno bylo velké množství variant, kdy na základě všech dostupných informací jsou vybrány tři následující:

- Varianta A – Bytové domy
- Varianta B – Víceúčelové domy s převažující bytovou funkcí
- Varianta C – Řadové rodinné domy

Pro výběr těchto konečných variant je vycházeno především z průzkumu dané lokality, z dotazníkového šetření, marketingového průzkumu a zároveň z charakteru nedokončených staveb.

V této části diplomové práce jsou podrobně popsány a charakterizovány jednotlivé varianty. Následně jsou zjištěny přibližné náklady na jejich realizaci, které jsou porovnány s možnými výnosy projektu. Výnosy jednotlivých projektů představuje prodej bytových jednotek, garážových stání, rodinných domů a pozemků. Zpracována bude také analýza SWOT, a to pro každou možnou variantu samostatně. Závěrem této kapitoly je posouzení jednotlivých variant z ekonomického hlediska.

6.1 Varianta A – BYTOVÉ DOMY

První variantou, která se přímo nabízí pro řešení daného projektu, je pokračování ve výstavbě, která byla zakončena v roce 2008. Jedná se o dostavbu dvou nedokončených shodných bytových domů bez změny konečného využití. V případě návrhu této varianty je nutné, analyzovat příčiny neúspěchu předchozího investora. Uvedením těchto chyb je možná jejich eliminace pro případného budoucího investora. Podle dostupných informací byly hlavními příčinami neúspěchu, a tedy nedokončení původního záměru, především neshody mezi zhotovitelem stavby a investorem. Tyto neshody byly zapříčiněny vysokými investičními náklady, které byly způsobeny právě špatnou kontrolou nákladů ze strany investora. Další příčinou zániku tohoto projektu byla výstavba velkého množství konkurenčních objektů v tomto období, a tím způsobený pokles cen bytů.

6.1.1 Charakteristika varianty A

Jedná se o dva shodné bytové domy, o pěti nadzemních podlažích, kdy poslední podlaží je ustupující. Půdorysný obrys budov respektuje původní záměr tedy přibližně 55 m x 21 m. Zachována zůstane i dispozice celého objektu podle původního záměru. Vnější a vnitřní zdivo bude také shodné s původním záměrem, tedy cihelné. Objekt má i jedno podlaží podzemní sloužící jako garáže a sklepní prostory. Budovy mají plochou střechu, kdy výška atiky je přibližně 16 m nad stávajícím terénem. Do objektů se vstupuje přes venkovní rampy a schodiště dvěma vchody. Dispoziční řešení objektů je patrné z obrázků č. 21, 22, 23 a 24. Základní údaje o stavbách jsou uvedeny v následující tabulce č. 18.

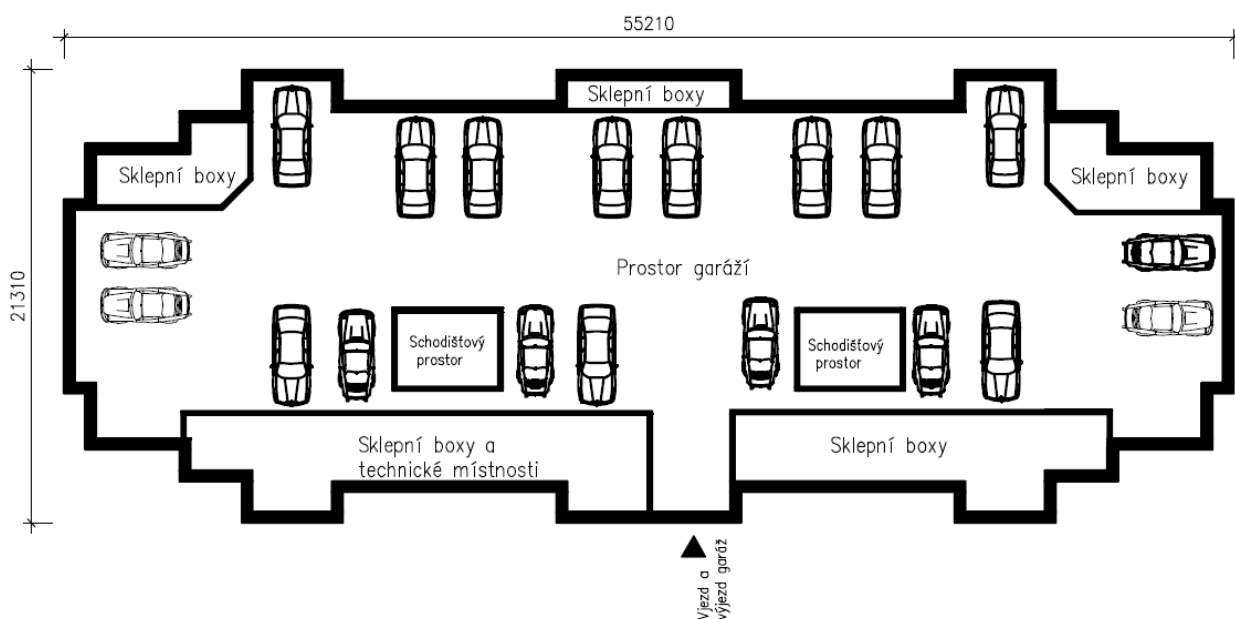
Tabulka 18: Varianta A – základní údaje

Popis	Objekt A	Objekt B	Celkem A+B
Počet podlaží	1.PP a 1.NP – 5.NP	1.PP a 1.NP – 5.NP	
Zastavěná plocha	1 008 m ²	1 008 m ²	2 016 m ²
Obestavěný prostor	17 520 m ³	17 520 m ³	35 040 m ³
Počet bytových jednotek	52 (2+kk)	52 (2+kk)	104 (2+kk)
Užitné plochy bytových jednotek ⁵³	3 260 m ²	3 260 m ²	6 520 m ²
Počet parkovacích stání v 1.PP	19	19	38

Zdroj: Autorka

⁵³ Výpis jednotlivých bytových jednotek je uveden v příloze č. 3.

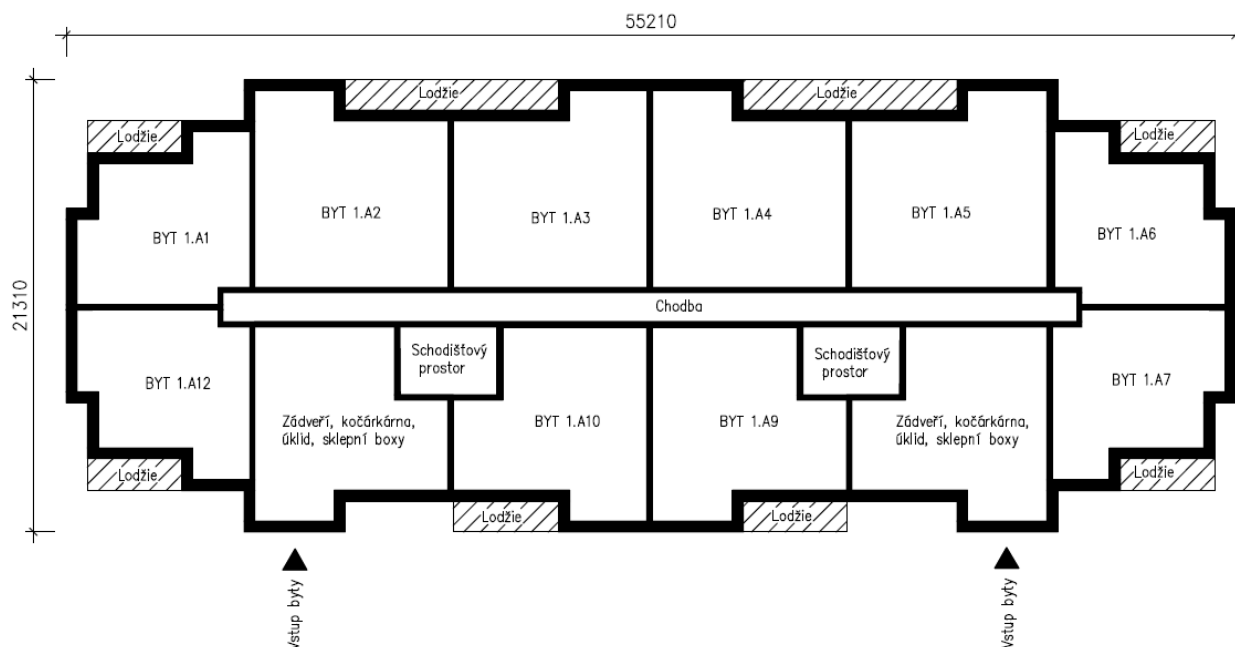
Obrázek 21: Varianta A – situace 1.PP



Zdroj: Autorka s použitím projektové dokumentace původního záměru, zpracovanou firmou PRODECOM, s.r.o.

1.PP bytového domu je využito pro parkovací stání a sklepní boxy. Přístup do tohoto podlaží je umožněn přímo z objektu dvěma schodišti a výtahy.

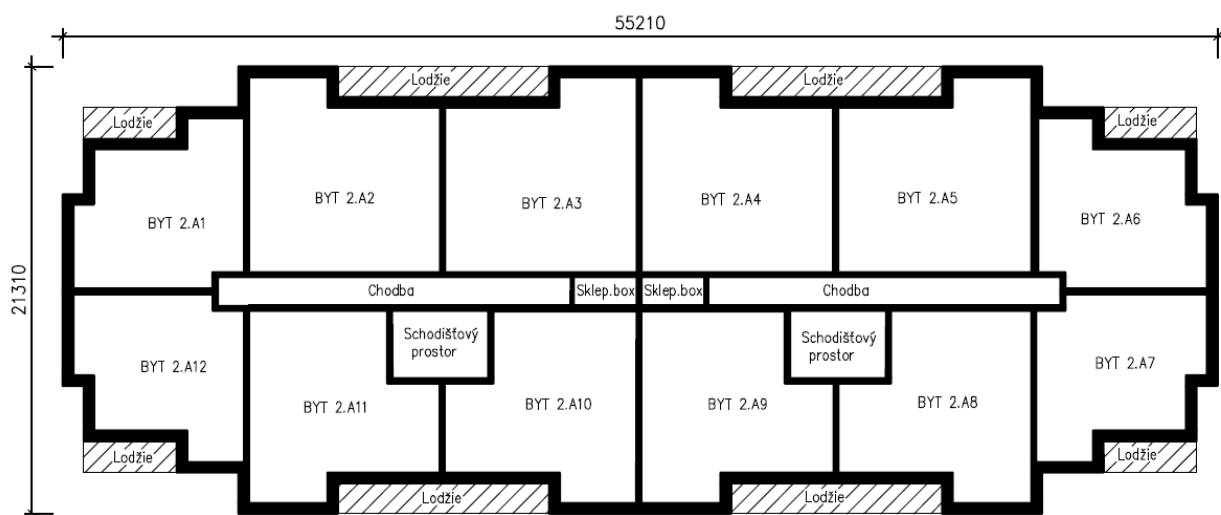
Obrázek 22: Varianta A – situace 1.NP



Zdroj: Autorka s použitím projektové dokumentace původního záměru, zpracovanou firmou PRODECOM, s.r.o.

Vstup do objektu v 1.NP je zajištěn dvěma vchody přes venkovní rampy a schodiště. V 1. NP bytového domu se nachází zádveří s kočárkárnou a místností pro úklid. Celkem se v 1.NP nachází 10 bytových jednotek kategorie 2+kk.

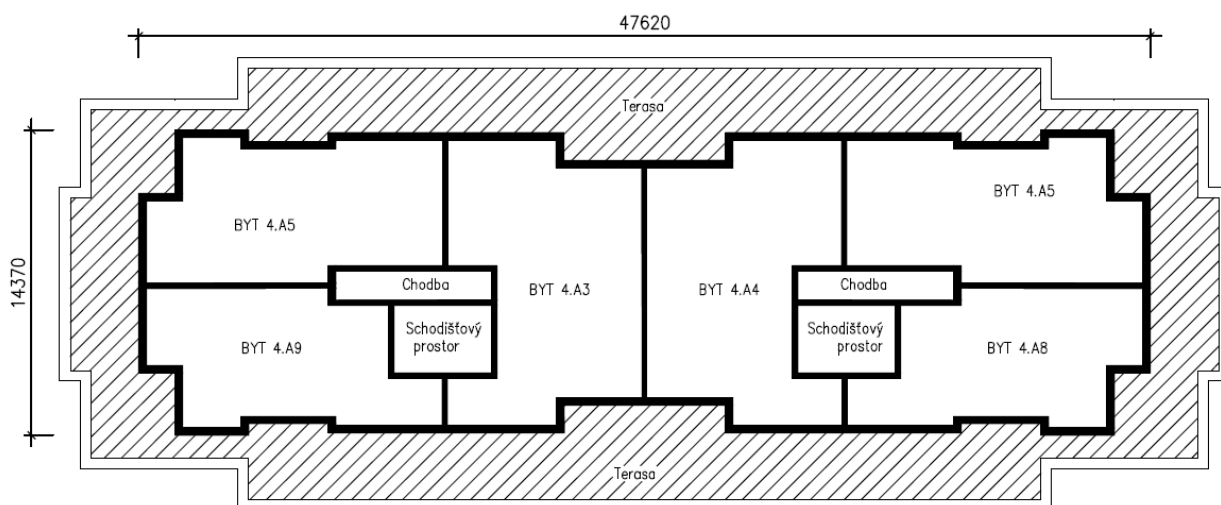
Obrázek 23: Varianta A – situace 2.NP až 4.NP



Zdroj: Autorka s použitím projektové dokumentace původního záměru, zpracovanou firmou PRODECOM, s.r.o.

2.NP až 4.NP jsou dispozičně naprosto shodná. V každém z podlaží se nachází 12 bytových jednotek kategorie 2+kk. Jak je patrné z obrázku č. 24 5.NP je navrženo jako ustupující, nachází se zde 6 bytových jednotek. Ke každému z bytů náleží prostorná terasa.

Obrázek 24: Varianta A – situace 5.NP



Zdroj: Autorka s použitím projektové dokumentace původního záměru, zpracovanou firmou PRODECOM, s.r.o.

Veškeré bytové jednotky jsou kategorie 2+kk. Dispoziční řešení bytů je jednotné, vstupuje se do před síně, odkud vedou dveře do koupelny a komory, dále se vchází do pokoje s kuchyňským koutem nebo do ložnice. Součástí každé bytové jednotky je lodžie nebo terasa. Dispoziční řešení podlaží umožňuje v případě potřeby spojit dva byty do jednoho a tím je rozšířena nabídka jednotlivých kategorií bytů o byty 3+kk a 4+kk. Možnost zvětšení bytových jednotek je velkou výhodou pro budoucí obyvatele bytového domu. Výpis jednotlivých bytových jednotek s užitnými plochami je uveden v příloze č. 3.

6.1.2 SWOT analýza varianty A

Z dotazníkového šetření je patrné, že obyvatelé považují tuto lokalitu za velice lukrativní, klidnou a naprosto vhodnou k bydlení. Další velký potenciál představuje rozšíření automobilky TPCA, která podle dostupných informací plánuje přibrat dalších 600 zaměstnanců⁵⁴. Polovina zaměstnanců není z regionu, proto vzrůstá i potřeba ubytování. Plánovaný příliv zaměstnanců, kteří jsou mimo dojezdovou vzdálenost do TPCA představuje významnou cílovou skupinu. Průměrný věk zaměstnanců je 34 let, což znamená, že s sebou do města pravděpodobně přivedou i své rodiny. Výhodou této varianty je možné zachování 1.PP, možnost použití původní projektové dokumentace a především již vydané územní rozhodnutí a stavební povolení na dané objekty. V případě vydaného stavebního povolení je možné výstavbu započít téměř okamžitě. Veškeré silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby jsou uvedeny v tabulce č. 19.

Tabulka 19: SWOT analýza varianty A

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">• Nízké pořizovací náklady na pozemek a nemovitosti• Využití částí rozestavěných nemovitostí• Využití původní projektové dokumentace• Soulad s územním plánem• Vydané územní rozhodnutí a stavební povolení pro daný záměr• Lokalita vhodná pro bydlení• Zájem lidí o bydlení v této lokalitě plynoucí z dotazníkového šetření	<ul style="list-style-type: none">• Závislost na poptávce po dané komoditě• Není možnost dopředu zajistit 100 % prodej všech bytových jednotek• Velká konkurence
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">• Možnost pronájmu bytových jednotek• Rozšíření výroby TPCA a tím přívál nových zájemců o bydlení• Zbavení lokality ohyzdných rozestavěných budov	<ul style="list-style-type: none">• Výstavba konkurenčních objektů• Snížení cen nemovitostí• Propouštění zaměstnanců TPCA

Zdroj: Autorka

⁵⁴ TPCA dál hledá nové zaměstnance [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.kolin.cz/TPCA-dal-hleda-nove-zamestnance>

6.1.3 Náklady varianty A

Náklady pro uvažovanou výstavbu bytových domů se skládají z nákladů vynaložených na nákup budov a příslušných pozemků, které činí 5 700 000 Kč. Další náklad tvoří demoliční práce porušených částí nemovitostí. Jak již bylo uvedeno v kapitole č. 4.6 této diplomové práce, je nutné odstranit 1.NP u obou objektů a 2.NP u objektu A. Náklady na tyto demoliční práce jsou vyčísleny pomocí programu KROSplus a původní projektové dokumentace na 3 410 833 Kč. Rozpočet demoličních prací je uveden v příloze č. 2.

Největší část nákladů představují náklady na stavební práce. Pro zjištění těchto nákladů byly použity cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014 dostupné z Českých stavebních standardů.⁴⁴ Zde je uvedena orientační cena 4 155 Kč/m³ (803.1 Budovy pro bydlení). Tato cena musela být dále upravena o již vystavěné části budov (1.PP). Procentuelní hodnoty jednotlivých stavebních dílů a řemeslných oborů jsou zjištěny z cenových ukazatelů ve stavebnictví 2014.⁵⁵

Původní cena podle ukazatelů 4 155 Kč za 1 m³

- 1,7%	Zemní práce
- 3,8%	Základy, zvláštní zakládání
<hr/>	
- 5,5 %	229 Kč

Upravená cena tedy činí 3 926 Kč/m³. V případě 1.PP je nutné pouze dokončit již provedenou hrubou stavbu a provést minimální opravy, náklady na toto dokončení jsou stanoveny také na základě procentuálních hodnot jednotlivých stavebních a řemeslných oborů a to na 50% z původní ukazatelové ceny. Cena za dokončení 1.PP tedy činí 2 078 Kč/m³. Takto upravené ceny jsou použity v propočtu nákladů viz. tabulka č. 20.

Náklady na projektové a průzkumné práce jsou stanoveny na základě výpočtu honoráře architekta/inženýra (technika) pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů.⁵⁶ V případě této varianty, kdy je již projektová dokumentace zpracována, je nutné počítat pouze s výkonovými fázemi zahrnující spolupráci projektanta při výběru dodavatele, provádění autorského a investorského dozoru, spolupráci po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání (VF7, VF8 a VF9). Výsledné rozmezí tedy činí 1% z nákladů na stavební objekty.

⁵⁵ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁵⁶ Výpočet honoráře architekta/inženýra pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů. [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm

Tabulka 20: Propočet celkových pořizovacích nákladů varianty A

Pořizovací náklady		Výše Nákladů (Kč)		
		bez DPH	DPH (%)	včetně DPH
Pozemek s rozestavěnými budovami		5 700 000	15	6 555 000
Projektové a průzkumné práce (1% ZRN) ⁵⁷		1 316 323	21	1 592 751
Stavební objekty (ZRN)	SO 1 - Částečná demolice objektů A+B ⁵⁸	3 410 833	15	3 922 458
	SO 2 - Výstavba 1.NP - 5.NP bytového domu A (14 496 m ³ , 3 926 Kč/m ³)	56 911 296	15	65 447 990
	SO 3 - Dokončení 1.PP bytového domu A (3 024 m ³ , 2 078 Kč/m ³)	6 283 872	15	7 226 453
	SO 4 - Výstavba 1.NP - 5.NP bytového domu B (14 496 m ³ , 3 926 Kč/m ³)	56 911 296	15	65 447 990
	SO 5 - Dokončení 1.PP bytového domu B (3 024 m ³ , 2 078 Kč/m ³)	6 283 872	15	7 226 453
	SO 6 - Zpevněná plocha A (320 m ² , 1 533 Kč/m ²) ⁵⁹	490 560	15	564 144
	SO 7 - Zpevněná plocha B (320 m ² , 1 533 Kč/m ²) ⁵⁹	490 560	15	564 144
	SO 8 - Sadové úpravy A (1 300 m ² , 250 Kč/m ²) ⁶⁰	325 000	15	373 750
	SO 9 - Sadové úpravy B (2 100 m ² , 250 Kč/m ²) ⁶⁰	525 000	15	603 750
	SO 10 - Kanalizační přípojka ⁶¹	0	15	0
	SO 11 - Přípojka elektrické energie ⁶¹	0	15	0
	SO 12 - Vodovodní přípojka ⁶¹	0	15	0
Provozní soubory		0	0	0
VRN (2% ZRN) ⁶²		2 632 646	15	3 027 543
Vybavení		0	21	0
Rezerva na rizika (3% ZRN) ⁶³		3 948 969	15	4 541 314
Ostatní náklady (3% ZRN) ⁶⁴		3 948 969	0	3 948 969
Pořizovací náklady celkem		149 179 195		171 042 708

Zdroj: Autorka

Celkové předběžné pořizovací náklady v případě varianty A činí přibližně 149 179 000 Kč.

⁵⁷ Výpočet honoráře architekta/inženýra pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů. [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.html

⁵⁸ Výpočet pomocí software KROSplus uveden v příloze č. 2.

⁵⁹ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 822.5 *Plochy charakteru pozemních komunikací* [online]. 2014 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁶⁰ Cenu za m² sadových úprav poskytla na vyžádání společnost Agromarket, s.r.o.

⁶¹ Veškeré přípojky jsou již vybudovány. Náklady na jejich revizi jsou započítány v položce rezervy na rizika.

⁶² Doporučená procentní sazba dle RTS a.s.

⁶³ V položce rezervy na rizika jsou zahrnuty náklady na revize přípojek a na posouzení objektu statikem. Největší rizika jsou již eliminována (zakládání). Procentuální hodnota byla určena po konzultaci s odborníkem.

⁶⁴ V položce ostatní náklady jsou zahrnuty náklady na reklamu a daň z převodu nemovitosti (nákup nemovitosti).

6.1.4 Výnosy varianty A

Výnosy projektu představuje prodej jednotlivých bytových jednotek a parkovacích stání. Pro bytové jednotky 2+kk je stanovena prodejní cena 31 500 Kč/m². Cena za jedno garážové stání je 190 000 Kč. Ceny teras a lodžií jsou stanoveny nízké, aby se staly zajímavou a lákavou výhodou pro budoucí zájemce a to 9 000 Kč/m² (viz. kapitola č. 5.3). Ceny sklepních kójí jsou již započítány v ceně bytu. Veškeré tržní ceny jsou uvedeny včetně DPH a provize realitní kanceláře, dále jen RK. Pro zjištění konečných výnosů z projektu je nutné tyto položky odečíst.

Tabulka 21: Varianta A – výnosy

Typ	Budova A (m ²)	Budova B (m ²)	Celkem (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Výnosy včetně DPH (Kč)	DPH (%)	Provize RK (%)	Výnosy bez DPH a bez provize RK (Kč)
Bytové jednotky (2+kk)	3 260	3 260	6 520	31 500	205 380 000	15	2	170 465 400
Terasy/lodžie	536	536	1 072	9 000	9 648 000	15	2	8 007 840
Garážová stání	19	19	38	190 000	7 220 000	21	2	5 559 400
Výnosy celkem					222 248 000			184 032 640

Zdroj: Autorka

Celkové předpokládané výnosy z prodeje jednotlivých prostor varianty A činí 184 033 000 Kč

6.1.5 Ceny bytových jednotek varianty A

V tabulce č. 22 je uvedeno několik konkrétních bytových jednotek varianty A a jejich celkové náklady, které budou vynaloženy při nákupu konečným uživatelem. Jsou zde uvedeny z důvodu posouzení, zda jsou ceny za konkrétní bytové jednotky reálné a zda jsou prodejné.

Tabulka 22: Ceny vybraných bytových jednotek varianty A

Bytová jednotka	Užitná plocha bytu (m ²)	Cena (m ²)	Terasy/lodžie (m ²)	Cena lodžie/terasy (m ²)	Cena bytu celkem (Kč)	Garážové stání	Cena bytu celkem včetně garážového stání (Kč)
2+kk	49,50	31 500	6,40	9 000	1 616 850	190 000	1 806 850
2+kk	71,60	31 500	7,10	9 000	2 319 300	190 000	2 509 300
2+kk	63,40	31 500	7,10	9 000	2 061 000	190 000	2 251 000
2+kk	88,00	31 500	33,20	9 000	3 070 800	190 000	3 260 800

Zdroj: Autorka

V ceně je zahrnuto DPH a provize RK, tato cena je tedy pro budoucího kupujícího konečná. Uvedené ceny jsou v porovnání s konkurenčními objekty v Kolíně reálné.

6.2 Varianta B – VÍCEÚČELOVÉ DOMY

Varianta B představuje výstavbu dvou shodných víceúčelových domů s převažující bytovou funkcí. Objekt je navržen jako čtyřpodlažní s jedním podlažím podzemním. V obou domech je vždy jedno podlaží (1.NP) určeno jako komerční prostory. Na základě dotazníkového šetření je navrženo nejvhodnější využití těchto komerčních prostor. V budově A je navrženo centrum s veškerou občanskou vybaveností (obchody, služby, kanceláře a restaurace). V budově B slouží 1.NP jako wellness centrum s fitcentrem. Další podlaží 2.NP – 4.NP plní funkci bydlení.

6.2.1 Charakteristika varianty B

Návrh respektuje půdorysný obrys původního záměru, zastavěná plocha se tedy nemění. Zachováno bude i původní statické schéma, tedy příčný stěnový systém se dvěma schodišti. Pouze v 1.NP bude místo stěnového systému použit systém skeletový (sloupový), pro možnou úpravu vnitřního dispozičního řešení pro potřeby jednotlivých služeb. Vnější a vnitřní zdivo je také shodné s původním záměrem, tedy cihelné. Ze současného objektu je opět zachováno pouze 1.PP. Nově realizovaný projekt bude mít 1 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží. Objekt je zastřešen plochou střechou, která je zakončena atikou ve výšce 13 m nad stávajícím terénem.

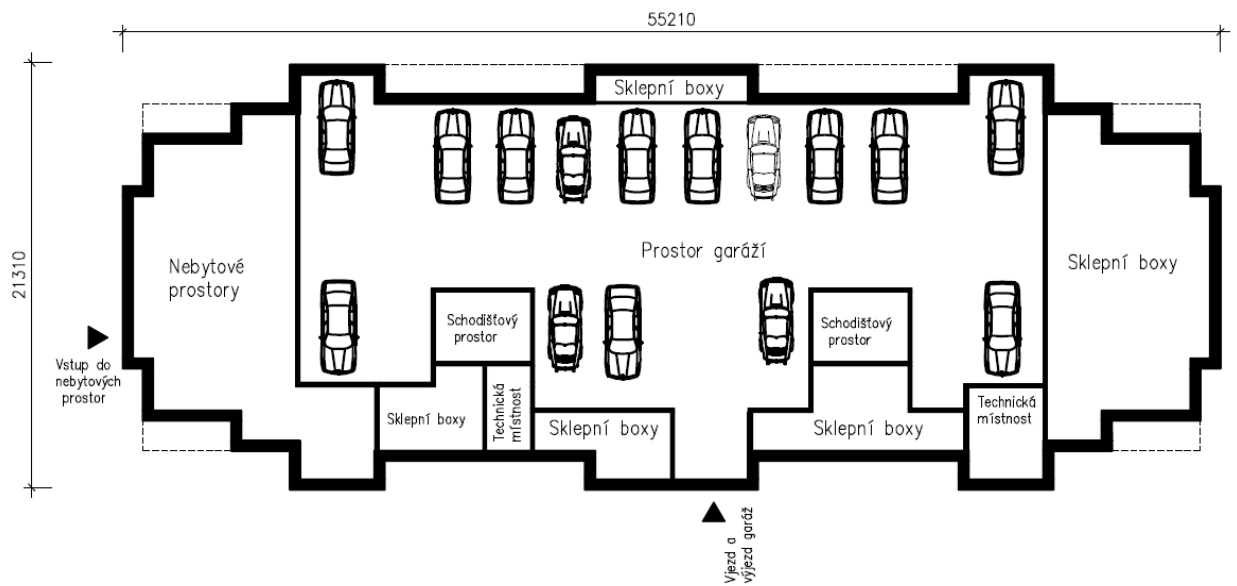
Tabulka 23: Varianta B – základní údaje

Popis	Objekt A	Objekt B	Celkem
Počet podlaží	1.PP a 1.NP – 4.NP	1.PP a 1.NP – 4.NP	
Zastavěná plocha	1 008 m ²	1 008 m ²	2 016 m ²
Obestavěný prostor	14 950 m ³	14 950 m ³	29 900 m ³
Počet bytových jednotek	36 (1+kk, 2+kk, 3+kk)	36 (1+kk, 2+kk, 3+kk)	72
Užitné plochy bytových jednotek ⁶⁵	2 060 m ²	2 060 m ²	4 120 m ²
Plochy komerčních prostor 1.PP + 1.NP	1020 m ²	1020 m ²	2040 m ²
Počet parkovacích stání v 1.PP	15	15	30

Zdroj: Autorka

⁶⁵ Výpis jednotlivých bytových jednotek je uveden v příloze č. 4.

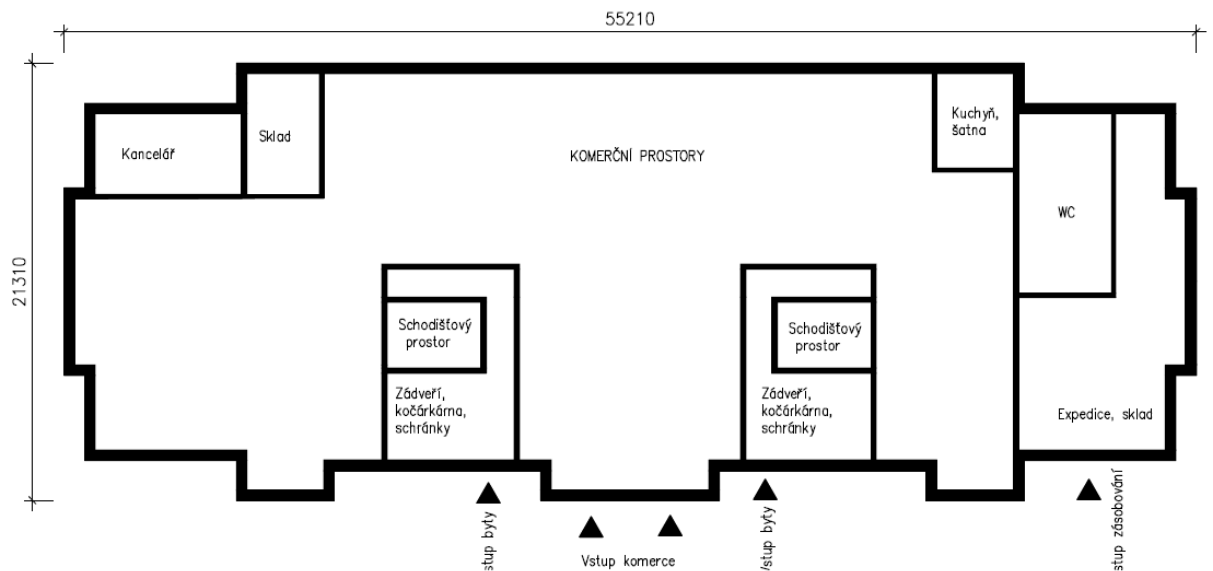
Obrázek 25: Varianta B – studie 1.PP



Zdroj: Autorka

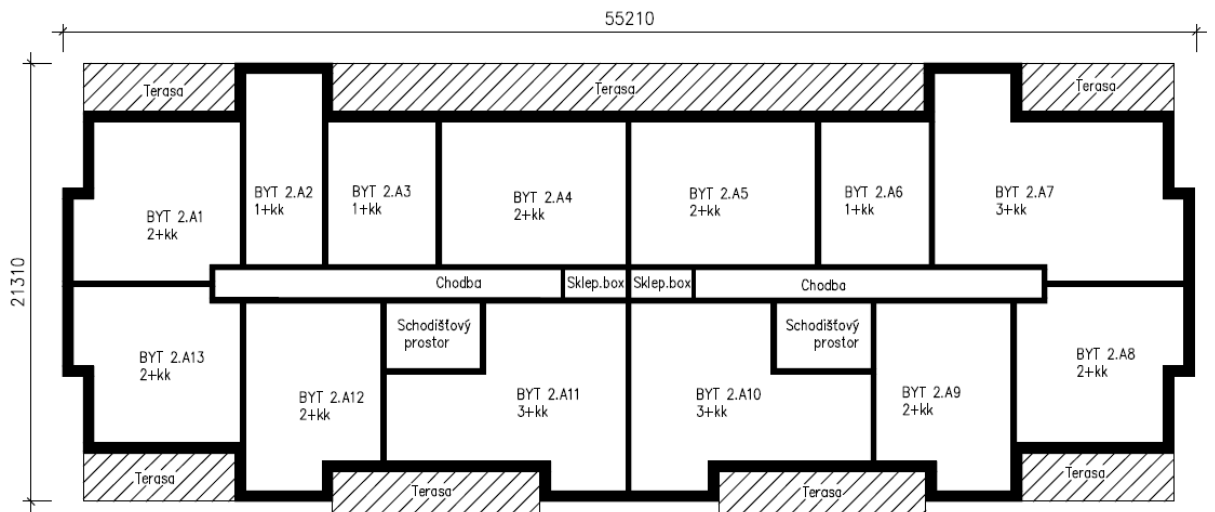
V případě 1.PP zůstane zachován účel garáží s 15 parkovacími místy, sklepy pro byty, technické zázemí objektu. Část 1.PP bude využita pro nebytové prostory včetně sociálního zázemí (obrázek č. 25). V 1.NP jsou navrženy prostory pro služby včetně sociálního zařízení a skladovacích ploch (obrázek č. 26). Vstup do komerčních prostor i bytových jednotek z nástupní galerie v 1.NP.

Obrázek 26: Varianta B – studie 1.NP



Zdroj: Autorka

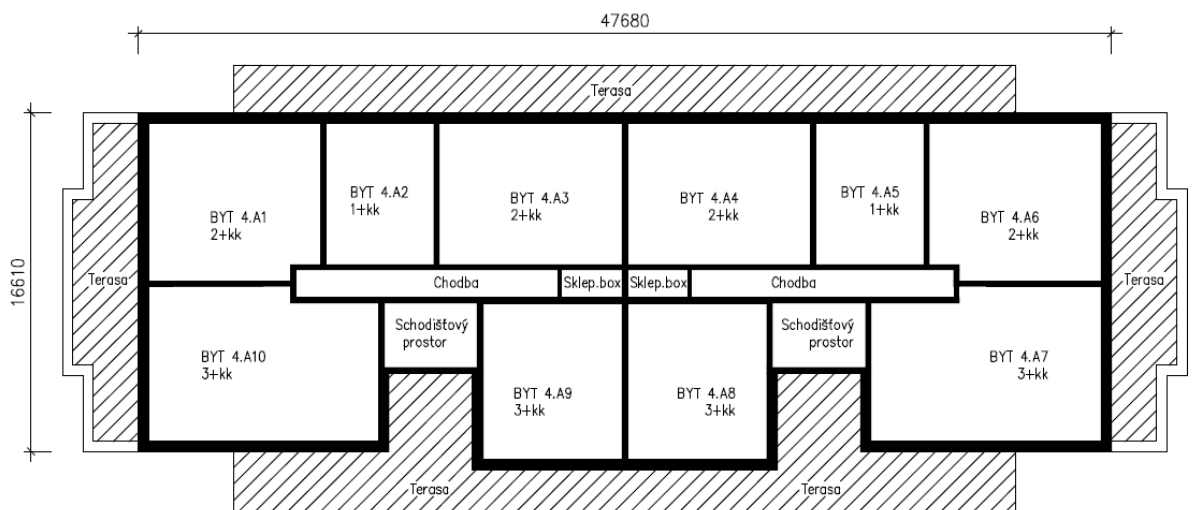
Obrázek 27: Varianta B – studie 2.NP a 3.NP



Zdroj: Autorka

Ve 2.NP a 3.NP je navrženo celkem 28 bytových jednotek kategorií 1+kk až 3+kk (obrázek č. 27). Poslední 4.NP je navrženo jako ustupující. V tomto podlaží vznikne 10 bytových jednotek (obrázek č. 28).

Obrázek 28: Varianta B – studie 4.NP



Zdroj: Autorka

6.2.2 SWOT analýza varianty B

Stejně jako u varianty A je zachováno 1.PP. I v tomto případě je možné využít původní projektovou dokumentaci, kterou je nutné pouze upravit. V případě stavebního povolení je nutné zažádat o změnu stavby před jejím dokončením, na základě konzultace se stavebním úřadem Kolín by tato změna neměla činit žádný problém. S výstavbou je možné započít s minimální prodlevou, způsobenou právě žádostí o změnu stavby před jejím dokončením.

Z dotazníkového šetření je patrné, že místnímu obyvatelstvu chybí prostory pro občanskou vybavenost. Sportovní a relaxační prostory se v této lokalitě také nenachází. Další výhodou je, že převážná většina obyvatel této lokality jsou zaměstnanci TPCA, kteří pracují v nepřetržitém provozu, předpokládám tedy, že v době volna uvítají tyto služby aniž by se museli příliš vzdalovat svému bydlišti.

Tabulka 24: SWOT analýza varianty B

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">• Nízké pořizovací náklady na pozemek a nemovitosti• Využití části rozestavěné nemovitosti• Využití původní projektové dokumentace• Soulad s územním plánem• Vydané územní rozhodnutí a stavební povolení pro daný záměr• Lokalita vhodná pro bydlení• Žádná konkurence zahrnující komerčními prostory v dané lokalitě	<ul style="list-style-type: none">• Závislost na poptávce po dané komoditě• Není možnost dopředu určit 100% prodej všech bytových jednotek a komerčních prostor• Velká konkurence• Nutná žádost o změnu stavby před jejím dokončením
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">• Možnost pronájmu bytových jednotek• Rozšíření výroby TPCA a tím přívál nových zájemců o bydlení• Zbavení lokality ohyzdných rozestavěných budov• Možnost využití nebytových prostor k jiným účelům než bylo navrženo, především podle měnící se poptávky (např. ordinace, kanceláře, školka)	<ul style="list-style-type: none">• Výstavba konkurenčních objektů• Snížení cen nemovitostí• Propouštění zaměstnanců TPCA

Zdroj: Autorka

6.2.3 Náklady varianty B

Náklady na výstavbu víceúčelových domů jsou téměř shodné s náklady na výstavbu bytových domů. Rozdíl vzniklý v pořizovacích nákladech je způsoben rozdílným obestavěným prostorem staveb a nutností započítat vyšší náklady na projektové práce. Dále je nutné počítat s náklady na vybavení ploch pro wellness v budově B.

Náklady na stavební práce jsou opět stanoveny na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2014.⁶⁶ Stejně jako v případě varianty A činí náklady podle ukazatelů 4 155 Kč/m³. Tuto hodnotu je nutné opět snížit o již vybudované 1.PP. Konečná cena je stanovena na 3 926 Kč/m³. Cena za dokončení 1.PP je také shodná s variantou A, tedy 2 078 Kč/m³. Veškeré náklady na pořízení staveb jsou uvedeny v tabulce č. 25.

Náklady na projektové a průzkumné práce jsou stejně jako v předešlé variantě stanoveny na základě výpočtu honoráře architekta/inženýra (technika) pro pozemní stavby podle honorářových zón a započítatelných nákladů.⁶⁷ Výsledné rozmezí ceny za projektové a průzkumné práce je stanoveno na 7 % z celkových nákladů na stavební objekty. Po konzultaci s architektonickou kanceláří snížím toto rozmezí o polovinu, tedy na 3,5 %. Důvodem pro snížení ceny je již vypracovaná původní projektová dokumentace, u které budou nutné pouze částečné změny a úpravy. Celkové předběžné náklady projektu jsou stanoveny formou propočtu viz. tabulka č. 25.

⁶⁶ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁶⁷ Výpočet honoráře architekta/inženýra pro pozemní stavby podle honorářových zón a započítatelných nákladů. [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm

Tabulka 25: Propočet celkových pořizovacích nákladů varianty B

Pořizovací náklady		Výše Nákladů (Kč)		
		bez DPH	DPH (%)	včetně DPH
Pozemek s rozestavěnými budovami		5 700 000	15	6 555 000
Projektové a průzkumné práce (3,5% ZRN) ⁶⁸		3 906 182	21	4 726 480
Stavební objekty (ZRN)	SO 1 - Částečná demolice objektů A+B ⁶⁹	3 410 833	15	3 922 458
	SO 2 - Výstavba 1.NP - 4.NP víceúčelového domu A (11 922 m ³ , 3 926 Kč/m ³)	46 805 772	15	53 826 638
	SO 3 - Dokončení 1.PP víceúčelového domu A (3 024 m ³ , 2 078 Kč/m ³)	6 283 872	15	7 226 453
	SO 4 - Výstavba 1.NP - 4.NP víceúčelového domu B (11 922 m ³ , 3 926 Kč/m ³)	46 805 772	15	53 826 638
	SO 5 - Dokončení 1.PP víceúčelového domu B (3 024 m ³ , 2 078 Kč/m ³)	6 283 872	15	7 226 453
	SO 6 - Zpevněná plocha A (380 m ² , 1 533 Kč/m ²) ⁷⁰	582 540	15	669 921
	SO 7 - Zpevněná plocha B (380 m ² , 1 533 Kč/m ²) ⁷⁰	582 540	15	669 921
	SO 8 - Sadové úpravy A (1 300 m ² , 250 Kč/m ²) ⁷¹	325 000	15	373 750
	SO 9 - Sadové úpravy B (2 100 m ² , 250 Kč/m ²) ⁷¹	525 000	15	603 750
	SO 10 - Kanalizační přípojka ⁷²	0	15	0
	SO 11 - Přípojka elektrické energie ⁷²	0	15	0
	SO 12 - Vodovodní přípojka ⁷²	0	15	0
Provozní soubory		0	0	0
VRN (2% ZRN)		2 232 104	15	2 566 920
Vybavení		500 000	21	605 000
Rezerva na rizika (3 % ZRN) ⁷³		3 348 156	15	3 850 379
Ostatní náklady (3 % ZRN) ⁷⁴		3 348 156	0	3 348 156
Pořizovací náklady celkem		130 639 799		149 997 916

Zdroj: Autorka

Celkové předběžné pořizovací náklady v případě varianty B činí přibližně 130 640 000 Kč.

⁶⁸ Výpočet honoráře architekta/inženýra pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů. [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.html

⁶⁹ Výpočet pomocí software KROSplus uveden v příloze č.2.

⁷⁰ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁷¹ Cenu za m² sadových úprav poskytla na vyžádání společnost Agromarket, s.r.o.

⁷² Veškeré přípojky jsou již vybudovány. Náklady na jejich revizi jsou započítány v položce rezervy na rizika.

⁷³ V položce rezervy na rizika jsou zahrnuty náklady na revize přípojek a na posouzení objektu statikem. Největší rizika jsou již eliminována (zakládání). Procentuální hodnota byla určena po konzultaci s odborníkem.

⁷⁴ V položce ostatní náklady jsou zahrnuty náklady na reklamu a daň z převodu nemovitosti (nákup nemovitosti).

6.2.4 Výnosy varianty B

Stejně jako v případě varianty A, výnosy představuje prodej jednotlivých bytů a parkovacích stání. Zde se ceny liší podle toho, o jakou bytovou dispozici se jedná (1+kk, 2+kk, 3+kk). Cena za garážová stání je stanovena 190 000 Kč. Cena teras a lodžii činí 9 000 Kč/m². Další výnos představuje prodej komerčních prostorů a prostorů pro wellness a fitcentrum v ceně 30 000 Kč/m² (viz. kapitola č. 5.3 Shrnutí tržních cen nemovitostí). Sklepní prostory jsou zahrnuté v ceně bytu. Veškeré uvedené ceny jsou včetně DPH a provize RK, které je třeba pro zjištění konečných výnosů odečíst.

Tabulka 26: Varianta B – výnosy

Typ	Budova A (m ²)	Budova B (m ²)	Celkem (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Výnosy včetně DPH (Kč)	DPH (%)	Provize RK (%)	Výnosy bez DPH a bez provize RK (Kč)
Bytové jednotky (1+kk)	276	276	552	33 000	18 216 000	15	2	15 119 280
Bytové jednotky (2+kk)	1 140	1 140	2 280	31 500	71 820 000	15	2	59 610 600
Bytové jednotky (3+kk)	642	642	1 284	29 500	37 878 000	15	2	31 438 740
Terasy/lodžie	280	280	560	9 000	5 040 000	15	2	4 183 200
Komerční prostory	1 020	1 020	2 040	30 000	61 200 000	21	2	47 124 000
Garážová stání	15	15	30	190 000	5 700 000	21	2	4 389 000
Výnosy celkem					199 854 000			161 864 820

Zdroj: Autorka

Celkové předpokládané výnosy z prodeje jednotlivých prostor varianty B činí 161 865 000 Kč.

6.2.5 Ceny bytových jednotek varianty B

Zde je uvedeno několik konkrétních bytových jednotek varianty B s jejich užitnými plochami. V tabulce č. 27 jsou uvedeny celkové náklady, které budou vynaloženy při jejich nákupu bytů konečným uživatelem. Jsou zde uvedeny z důvodu posouzení, zda jsou ceny za konkrétní bytové jednotky reálné a prodejné.

Tabulka 27: Ceny bytových jednotek varianty B

Bytová jednotka	Užitná plocha bytu (m ²)	Cena (m ²)	Terasa/lodžie (m ²)	Cena lodžie/terasy (m ²)	Cena bytu celkem (Kč)	Garážové stání	Cena bytu celkem včetně parkovacího stání (Kč)
1+kk	35	33 000	11	9 000	1 254 000	190 000	1 444 000
2+kk	57	31 500	7	9 000	1 859 400	190 000	2 049 400
3+kk	89	29 500	16	9 000	2 769 500	190 000	2 959 500

Zdroj: Autorka

V ceně je zahrnuto DPH a provize RK, tato cena je tedy pro budoucího kupujícího konečná. Uvedené ceny jsou v porovnání s konkurenčními objekty v Kolíně reálné.

6.3 Varianta C – ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY

Varianta C představuje výstavbu řadových rodinných domků. Poptávka po rodinných domech je v této lokalitě velká, jak již vyplývá z dotazníkového šetření. Právě z důvodu velké poptávky byla tato možnost zvolena jako jedna z variant využití nedokončených bytových domů.

6.3.1 Charakteristika varianty C

Navržený komplex je tvořen z osmi řadových rodinných domů. Rodinné domy mají dvě nadzemní podlaží a všechny domy mají společné 1.PP, které bude majitelům domů sloužit jako parkoviště a sklepní prostory. Každý dům je členěný tak, aby vytvořil příjemné místo pro venkovní posezení na zahradě. Návrh respektuje půdorysný obrys původního záměru. Opět, jako v předešlých variantách zůstane zachováno 1.PP, které bude sloužit jako garáže a sklepní prostory pro obyvatele domů. Svislé nosné konstrukce budou opět z cihelných bloků. Střecha plochá ukončená atikou.

Domy jsou navrženy jako prostorné 4+kk, kde se v 1.NP nachází vstupní část domu z terasy, chodba, WC s koupelnou, komora, pokoj a především prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem. V horním patře jsou umístěny dvě prostorné ložnice, koupelna s WC a terasa.

Tabulka 28: Dispoziční řešení řadových rodinných domů

Podlaží	Název místnosti	Krajní RD	Vnitřní RD
		m ²	m ²
1.PP	Slep + garážové stání	115	115
1.NP	WC + koupelna	8	8
	Obývací místnost	35	35
	Zádveří	5	5
	Terasa	23	32
	Chodba + schodiště	18	18
	Pokoj	16	13
	Komora	2	2
2.NP	Chodba	17	17
	WC + koupelna	6	6
	Pracovna	9	9
	Ložnice	18	18
	Ložnice	30	27
	Terasa	23	32
Užitná plocha celkem:		164	158

Zdroj: Autorka

Při prodeji domů jsou součástí i pozemky sloužící jako zahrada, přístupové chodníky, oplocení a brána pro vjezd do garáží, která bude pro všechny domy jednotná. Užitné plochy a plochy pozemků jednotlivých rodinných domů jsou uvedeny v příloze č. 5.

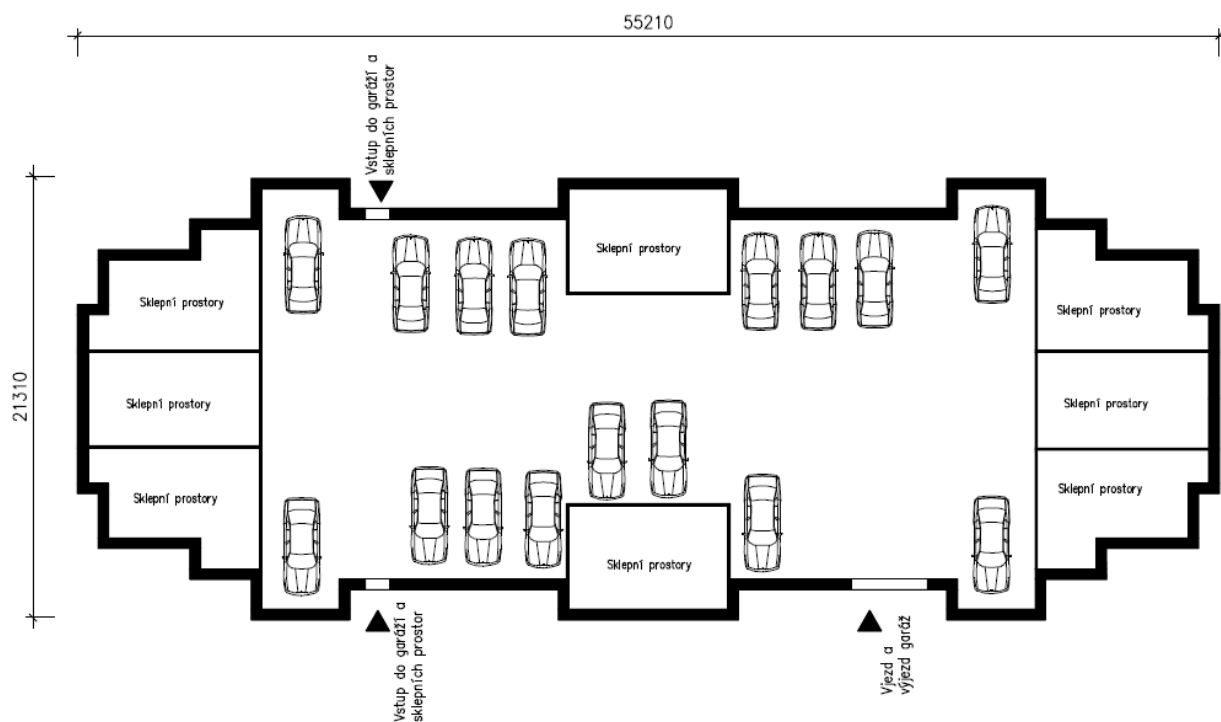
Tabulka 29: Varianta C – základní údaje

Popis	Objekt A	Objekt B	Celkem
Počet podlaží	1.PP a 1.NP - 2.NP	1.PP a 1.NP - 2.NP	1.PP a 1.NP - 2.NP
Zastavěná plocha	1 008 m ²	1 008 m ²	2 016 m ²
Obestavěný prostor	8 050 m ³	8 050 m ³	16 100 m ³
Počet rodinných domů	8	8	16
Plochy pozemků	3 070 m ²	5 100 m ²	8 170 m ²
Užitné plochy rodinných domů	1 300 m ²	1 300 m ²	2 600 m ²
Suterén	920 m ²	920 m ²	1 840 m ²

Zdroj: Autorka

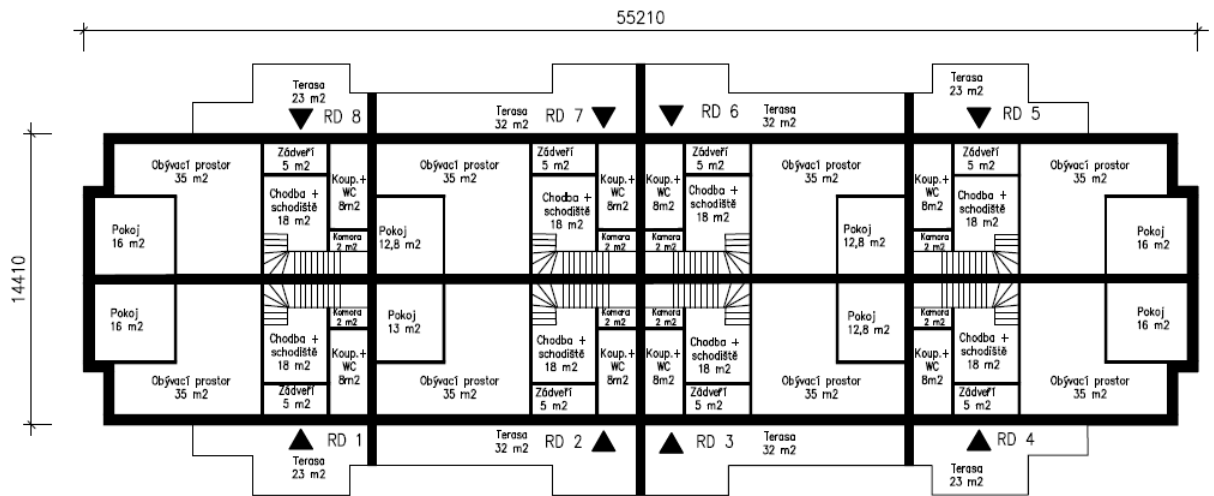
V případě 1.PP je vytvořeno celkem 16 parkovacích míst pro obyvatele domu. Vstup do sklepních prostor je pro všechny domy společný. Tento způsob využití je zvolen především z důvodu snahy o zachování 1.PP z původního projektu.

Obrázek 29: Varianta C – studie 1.PP



Zdroj: Autorka

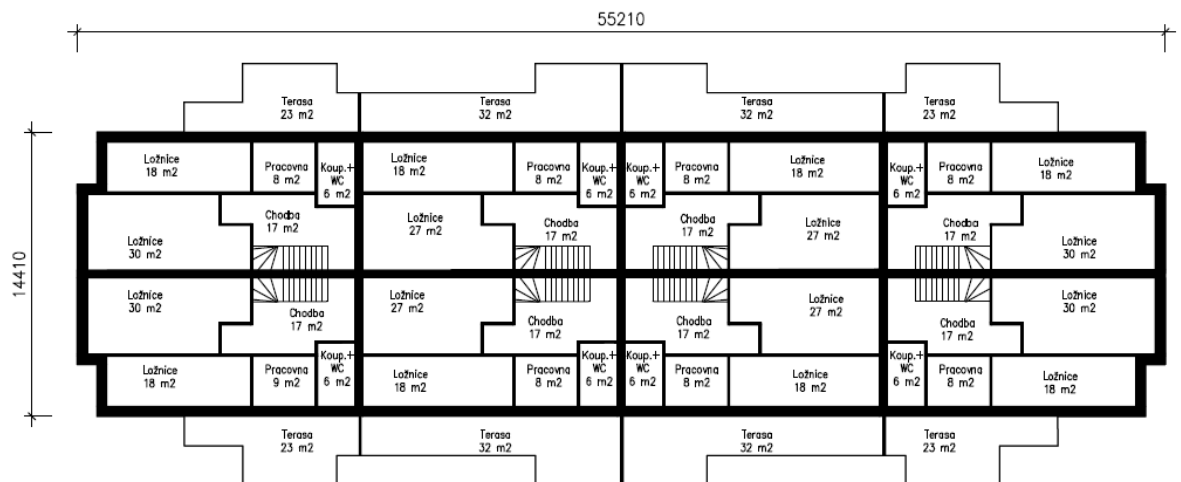
Obrázek 30: Varianta C – studie 1.NP



Zdroj: Autorka

Jak již bylo zmíněno výše v této kapitole, vznikne celkem 8 řadových rodinných domů v rámci jednoho objektu. Řadové rodinné domy jsou navrženy jako dvoupodlažní. Dispoziční uspořádání je znázorněno na obrázcích č. 30 a 31.

Obrázek 31: Varianta C – studie 2.NP



Zdroj: Autorka

6.3.2 SWOT analýza varianty C

Poptávka po rodinných domech je v této lokalitě veliká. Stejně jako v předešlých variantách jsou výhodou především nízké pořizovací náklady. Naopak velikou nevýhodou je nutná změna územního plánu. V dnešní době je dané území označeno v platném územním plánu jako hromadné městské bydlení středněpodlažní, které by bylo nutné změnit na nízkopodlažní bydlení městského typu. Po konzultaci se stavebním úřadem města Kolín bylo zjištěno, že by tato změna územního plánu mohla trvat až 2 roky a náklady by byly přibližně 250 000 Kč. Po provedení změny územního plánu je nutné zajistit vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Tabulka 30: SWOT analýza varianty C

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">• Nízké pořizovací náklady na pozemek a nemovitosti• Využití části rozestavěné nemovitosti• Vysoká poptávka po této komoditě• Lokalita vhodná pro bydlení	<ul style="list-style-type: none">• Závislost na poptávce po dané komoditě• Není možnost dopředu určit 100% prodej všech domů• Velká konkurence• Nutná změna územního plánu (časová prodleva až 2 roky)• Zajištění územního rozhodnutí a stavebního povolení
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">• Rozšíření výroby TPCA a tím přívál nových zájemců o bydlení• Zbavení lokality ohyzdných rozestavěných budov	<ul style="list-style-type: none">• Výstavba konkurenčních objektů• Snížení cen nemovitostí• Propouštění zaměstnanců TPCA

Zdroj: Autorka

6.3.3 Náklady varianty C

Náklady na provedení varianty C budou obdobné, jako u předchozích variant. Jedná se tedy o náklady na nákup nemovitostí, demoliční práce částí rozestavěných budov a náklady na samotnou výstavbu řadových rodinných domů. Dalšími náklady, které nemůžeme opomenout jsou náklady na zasíťování daných pozemků. Významným problémem, který nám v tomto případě nastává je nutná změna územního plánu. Náklady na územní plán budou započítány v rezervách na rizika.

Náklady na stavební práce jsou stejně jako u předešlých variant stanoveny na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2014.⁷⁵ Náklady na jednotku činí 5 070 Kč/m³ (803.6 Domky rodinné jednobytové). Tuto hodnotu je nutné opět snížit o již vybudované 1.PP. Procentuelní hodnoty jednotlivých stavebních dílů a řemeslných oborů jsou také zjištěny z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2014.

Původní jednotkové náklady podle ukazatelů 5 070 Kč/m³.

- 1,7 %	zemní práce
- 3,8 %	základy, zvláštní zakládání
<hr/>	
- 5,5 %	279 Kč

Upravená cena činí 4 791 Kč/m³. Jednotkové náklady na dokončení 1.PP jsou shodné s variantou A a B, tedy 2 078 Kč/m³. Veškeré náklady jsou použity v propočtu pořizovacích nákladů na výstavbu viz. tabulka č. 31.

Náklady na projektové a průzkumné práce jsou stejně jako v předešlých variantách stanoveny na základě výpočtu honoráře architekta/inženýra (technika) pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů.⁷⁶ Výsledné rozmezí ceny za projektové a průzkumné práce je stanoveno na 8 % z celkových nákladů na stavební objekty. V tomto případě se jedná o 16 téměř shodných rodinných domů. Na základě konzultace s architektonickou kanceláří bude výsledné procentuální rozmezí počítáno pouze z nákladů na dva typové rodinné domy (krajní, vnitřní). Výsledné rozmezí je tedy stanoveno na 2 % z celkových nákladů na stavební objekty.

⁷⁵ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁷⁶ Výpočet honoráře architekta/inženýra pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů. [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm

Tabulka 31: Propočet celkových pořizovacích nákladů varianty C

Pořizovací náklady		Výše Nákladů (Kč)		
		bez DPH	DPH (%)	včetně DPH
Pozemek s rozestavěnými budovami		5 700 000	15	6 555 000
Projektové o průzkumné práce (2 % ZRN)		1 370 817	21	1 658 689
Stavební objekty (ZRN)	SO 1 - Částečná demolice objektů A+B	3 410 833	15	3 922 458
	SO 2 - Výstavba 1.NP - 2.NP řadových domů A (5 026 m ³ , 4 791 Kč/m ³)	24 079 566	15	27 691 501
	SO 3 - Dokončení 1.PP řadových domů A (3 024 m ³ , 2 078 Kč/m ³)	6 283 872	15	7 226 453
	SO 4 - Výstavba 1.NP - 2.NP řadových domů A (5 026 m ³ , 4 791 Kč/m ³)	24 079 566	15	27 691 501
	SO 5 - Dokončení 1.PP řadových domů A (3 024 m ³ , 2 078 Kč/m ³)	6 283 872	15	7 226 453
	SO 6 - Zpevněná plocha A (200 m ² , 1 533 Kč/m ²)	306 600	15	352 590
	SO 7 - Zpevněná plocha B (200 m ² , 1 533 Kč/m ²)	306 600	15	352 590
	SO 8 - Kanalizační přípojky A (120 m, 3 550 Kč/m) ⁷⁷	426 000	15	489 900
	SO 9 - Kanalizační přípojky B (120 m, 3 550 Kč/m) ⁷⁷	426 000	15	489 900
	SO 8 - Sadové úpravy A (1 300 m ² , 250 Kč/m ²)	325 000	15	373 750
	SO 9 - Sadové úpravy B (2 100 m ² , 250 Kč/m ²)	525 000	15	603 750
	SO 10 - Přípojky elektrické energie A (120 m, 800 Kč/m) ⁷⁸	100 800	15	115 920
	SO 11 - Přípojky elektrické energie B (120 m, 800 Kč/m) ⁷⁸	100 800	15	115 920
	SO 12 - Vodovodní přípojky A (120 m, 2 450 Kč/m) ⁷⁹	294 000	15	338 100
	SO 13 - Vodovodní přípojky B (120 m, 2 450 Kč/m) ⁷⁹	294 000	15	338 100
	SO 14 - Oplocení A (250 m, 2 215 Kč/m) ⁸⁰	553 750	15	636 813
	SO 15 - Oplocení B (200 m, 2 215Kč/m)	553 750	15	636 813
SO 16 - Branka (16 ks, 8 180 Kč/ks) ⁸¹	130 880	15	150 512	
SO 17 - Posuvná vrata (2 ks, 29 990 Kč/ks) ⁸²	59 980	15	68 977	
Provozní soubory		0	0	0
VRN (2 % ZRN)		1 367 000	15	1 572 050
Vybavení		0	21	0
Rezerva na rizika (3 % ZRN)		2 050 500	15	2 358 075
Ostatní náklady (3 % ZRN)		2 050 500	0	2 050 500
Pořizovací náklady celkem		81 079 687		93 016 314

Zdroj: Autorka

Celkové předběžné náklady v případě varianty C činí přibližně 81 080 000 Kč.

⁷⁷ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 827.2 Kanalizace trubní DN 100 [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁷⁸ Ceník přípojek 2014. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.domovni-pripojky.eu/cenik-pripojkek-2014/>

⁷⁹ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 815.2 Oplocení [online]. 2014 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁸⁰ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 827.2 Kanalizace trubní DN 100 [online]. 2014 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁸¹ Ceník plotových dílců. [online]. 2014, [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: <http://www.ploty-oploceni.cz/cenik/cenik.pdf>

⁸² Ceník vrata a brány. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.vrataabrany.cz/>

6.3.4 Výnosy varianty C

Výnosy varianty C představuje prodej jednotlivých rodinných domků i se společným suterénem. Tržní cena užitné plochy domu je stanovena na 25 000 Kč/m². Cena prostorů suterénu je stanovena nižší a to 13 000 Kč/m². K jednotlivých rodinným domkům budou prodávány pozemky sloužící jako zahrada. Cena pozemku je stanovena na 2 100 Kč/m² (viz. kapitola č. 5.3) Veškeré ceny jsou uvedeny včetně DPH a provize RK, které je pro zjištění konečných výnosů odečíst.

Tabulka 32: Výnosy – Varianta C

Typ	Budova A (m2)	Budova B (m2)	Celkem (m2)	Cena (Kč/m2)	Výnosy včetně DPH (Kč)	DPH (%)	Provize RK (%)	Výnosy bez DPH a bez provize RK (Kč)
Užitné plochy rodinných domů	1 300	1 300	2 600	25 000	65 000 000	15	2	53 950 000
Suterén	920	920	1 840	13 000	23 920 000	15	2	19 853 600
Pozemky	3 070	5 100	8 170	2 100	17 157 000	15	2	14 240 310
Výnosy celkem					106 077 000			88 043 910

Zdroj: Autorka

Výnosy z prodeje varianty C činí přibližně 88 044 000 Kč.

6.3.5 Ceny rodinných domů varianty C

Zde jsou uvedeny dva řadové rodinné domy (krajní, vnitřní) a jejich celkové ceny, které budou vynaloženy při nákupu konečným uživatelem. Jsou zde uvedeny z důvodu posouzení, zda jsou ceny za rodinné domy reálné a zda jsou domy prodejné.

Tabulka 33: Ceny rodinných domů varianty C

Typ RD	Užitná plocha domu (m ²)	Cena užitné plochy (m ²)	Suterén (m ²)	Cena suterénu (m ²)	Parcela (m ²)	Cena parcely (m ²)	Cena rodinného domu celkem (Kč)
RD 1	164	25 000	115	13 000	460	2 100	6 561 000
RD 2	158	25 000	115	13 000	240	2 100	5 949 000

Zdroj: Autorka

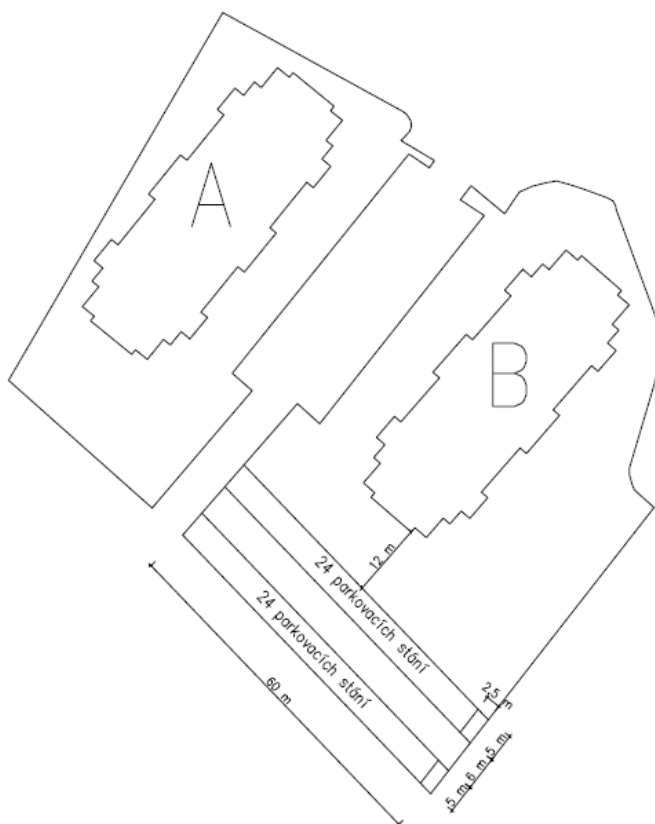
V ceně je zahrnuto DPH a provize RK, tato cena je tedy pro budoucího kupujícího konečná. Uvedené ceny jsou v porovnání s konkurenčními objekty vysoké. Ceny za řadové rodinné domy se v Kolíně pohybují okolo 4 000 000 Kč včetně DPH. Jediným možným řešením by bylo snížení cen jednotlivých částí (například pozemku, suterénu atd.), čímž by se snížily celkové výnosy z projektu. K tomuto faktu bude přihlédnuto v konečném porovnání jednotlivých variant.

6.4 Využití pozemků

V případě variant A a B je možné, a z pohledu developera i výhodné, využít velikosti jednotlivých pozemků pro vytvoření dalších výnosových komodit. V úvahu přichází opět velké množství variant možného využití. V této diplomové práci je zhodnocena alespoň jedna varianta, která představuje vybudování parkovacích stání.

V dnešní době je nutné počítat minimálně dvě parkovací stání na jednu bytovou jednotku. Z dotazníkového šetření je patrné, že obyvatelé této lokality nemají s parkováním větší problém. V případě realizace varianty A anebo B dojde k vytvoření velkého množství bytových jednotek, kdy by mohl problém s parkováním nastat. Parkovací stání umístěná v suterénu domu nebudou dostačující vzhledem ke kapacitě bytových jednotek. Podle mého názoru případní majitelé bytů uvítají možnost přikoupení soukromého stání, které bude oplocené a především v blízkosti domu. Parkovací plochy vzniknou na pozemku přiléhajícím k budově B (obrázek č. 32). Celkové náklady na vytvoření parkovacích stání jsou uvedeny v tabulce č. 34.

Obrázek 32: Schéma parkovacích stání



Zdroj: Autorka⁸³

⁸³ Návrh proveden na základě ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, březen 2011, Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha, ICS 87599

Tabulka 34: Náklady na pořízení parkovacích stání

Pořizovací náklady		Výše Nákladů (Kč)		
		bez DPH	DPH (%)	včetně DPH
Projektové o průzkumné práce (7 % ZRN)		113 785	21	137 680
Stavební objekty (ZRN)	SO 1 - Oplocení (150 m, 771 Kč/m) ⁸⁴	115 650	21	132 998
	SO 2 - Zpevněná plocha (960 m ² , 1 533 Kč/m ²) ⁸⁵	1 471 680	21	1 692 432
	SO 3 - Posuvná vrata (29 990 Kč/ks) ⁸⁶	29 990	21	34 489
	SO 4 - Branka (8 180 Kč/ks) ⁸⁷	8 180	21	9 407
Provozní soubory		0	0	0
VRN (2 % ZRN)		32 510	21	37 387
Vybavení		0	21	0
Rezerva na rizika (3 % ZRN)		48 765	21	56 080
Ostatní náklady (1 % ZRN)		16 255	21	16 255
Pořizovací náklady celkem		1 836 815		2 116 726

Zdroj: Autorka

Celkem tedy vznikne 48 parkovacích stání. Pro dosažení výnosnosti z tohoto projektu je nutné prodávat jedno parkovací stání v minimální částce 39 000 Kč. Konkurenční projekt bytový dům POD VODÁRNOU uvádí cenu za jedno venkovní parkovací stání 88 000 Kč včetně DPH. Na základě ceny konkurence je zvolena cena 80 000 Kč včetně DPH za jedno parkovací stání. Výnosy z prodeje parkovacích stání jsou uvedeny v tabulce č. 35.

Tabulka 35: Výnosy parkovacích stání

Počet parkovacích stání	Cena za jedno parkovací stání (Kč)	Výnosy včetně DPH (Kč)	DPH (%)	Provize RK (%)	Výnosy bez DPH (Kč)
48	80 000	3 840 000	21	2	2 956 800

Zdroj: Autorka

Přibližné výnosy z prodeje parkovacích stání činí 2 956 800 Kč. Hrubý zisk by při prodeji všech parkovacích stání činil 1 197 000 Kč. V případě varianty A a B je tedy možné ke konečnému hrubému zisku připočítat zisk vzniklý prodejem parkovacích stání.

⁸⁴ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 815.2 Oplocení [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁸⁵ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. 822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html

⁸⁶ Ceník vrata a brány. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.vrataabrany.cz/>

⁸⁷ Ceník plotových dílců. [online]. 2014, [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: <http://www.ploty-oploceni.cz/cenik/cenik.pdf>

6.5 Vyhodnocení variant

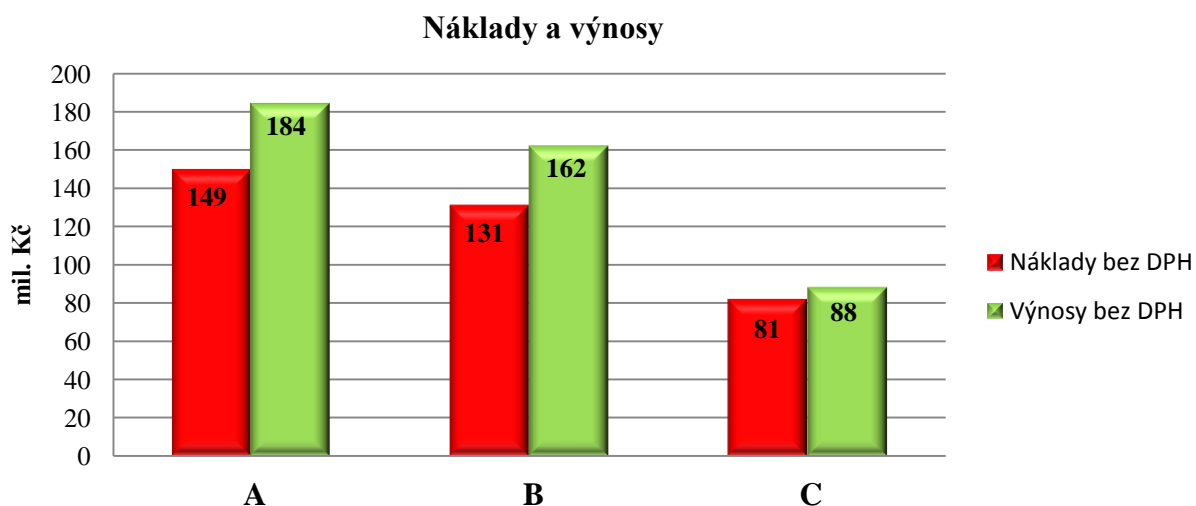
Na základě výpočtu předpokládaných nákladů a výnosů jednotlivých variant je zjištěno, zda jsou jednotlivé návrhy ziskové. V následující tabulce je uvedeno shrnutí předpokládané ekonomické efektivity jednotlivých návrhů. U všech variant je počítáno se 100 % prodejem jednotlivých komodit. V tabulce je dále uvedena předpokládaná doba realizace jednotlivých variant. Při propočtu efektivity není uvažováno se způsobem financování projektu, je předpokládáno, že veškeré náklady budou hrazeny investorem. Pokud by investor hradil náklady z cizích zdrojů, bylo by nutné ještě uvažovat úrokové platby, které by snížily peněžní příjmy. V případě, že by se developer rozhodl pro realizaci některé z uvedených variant, bylo by nutné odvést daň z příjmu právnických osob, která v dnešní době činí 19 %.⁸⁸ O tuto hodnotu by se zisk také snížil.

Tabulka 36: Porovnání nákladů a výnosů jednotlivých variant

Varianta	Náklady bez DPH (Kč)	Výnosy bez DPH (Kč)	Hrubý zisk (Kč)	Plánovaná doba realizace (měsíce)	Rentabilita investice
A	149 179 000	184 033 000	34 854 000	18	15,6 %
B	130 640 000	161 865 000	31 225 000	18	15,9 %
C	81 080 000	88 044 000	6 964 000	42	5,7 %

Zdroj: Autorka

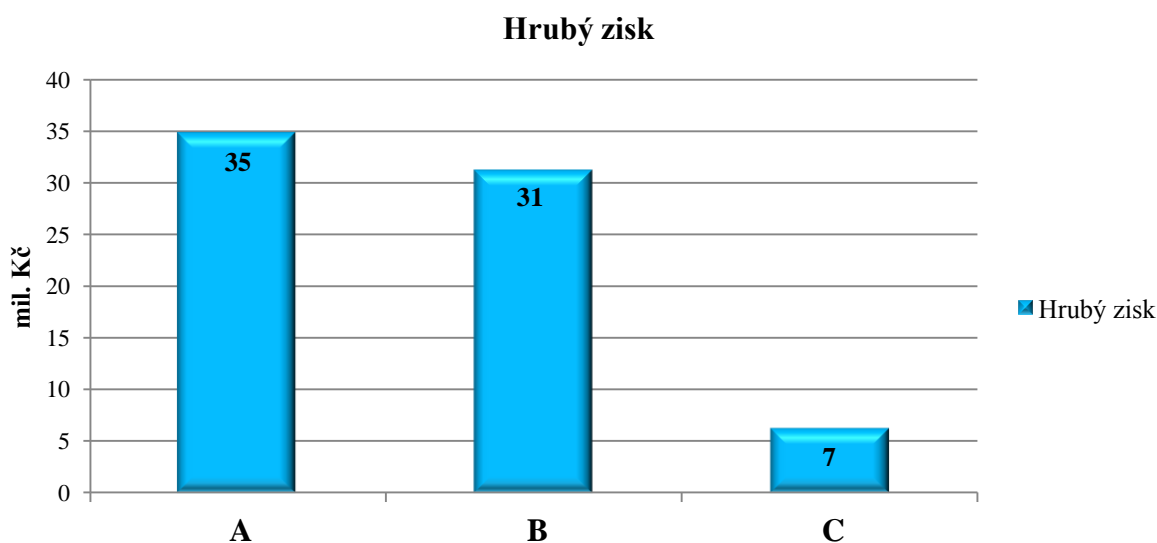
Graf 20: Náklady a výnosy a hrubý zisk jednotlivých variant



Zdroj: Autorka

⁸⁸ Sazbu daně z příjmů právnických osob upravuje § 21 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Graf 21: Hrubý zisk jednotlivých variant



Zdroj: Autorka

Jednotlivé varianty jsou z časového hlediska hodnoceny staticky, není tedy brán v potaz faktor času. Jedná se o projekty postav-prodej bez dlouhodobé návratnosti tedy o krátkodobou investici, kde faktor času není významným vlivem. Důvodem pro statické hodnocení je, že u dvou variant je počítáno pouze s časovou prodlevou při výstavbě a doprodeji jednotlivých částí, která by měla proběhnout do 18 měsíců od vložení investice. Pouze v případě varianty C je nutné počítat s prodlevou až 42 měsíců, způsobenou nutnou změnou územního plánu a vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení. Jak je ale patrné z tabulky č. 36, varianta C je nejméně výhodná a zároveň s největší časovou prodlevou. V případě posuzování v čase (působení inflace) by se výnosnost z této varianty ještě více snížila. Není tedy nutné dynamické hodnocení jednotlivých variant.

Po tvorbě a vyhodnocení jednotlivých variant uvažované výstavby můžeme dojít k závěru, že varianta, která nabízí výstavbu víceúčelových domů s převažující bytovou funkcí je ekonomicky nejvýhodnější. Naopak varianta uvažující výstavbu řadových rodinných domů je z ekonomického hlediska nejméně výhodná.

V potaz je nutné brát i realnost tržních cen jednotlivých bytových jednotek případně rodinných domů, která v případě varianty A a B odpovídá udávaným cenám v Kolíně. V případě varianty C vychází cena za jednotlivé řadové domky poměrně vysoká, a tudíž by byly špatně prodejné.

7 Shrnutí výsledků

7.1 Varianta A – bytové domy

Z ekonomického hlediska se varianta uvažující výstavbu dvou shodných bytových domů jeví jako velice výhodná. Rozdíl mezi výdaji a náklady činí přibližně 35 mil. Kč, rentabilita investice je 15,6 %. V případě této varianty je uvažována výstavba bytových domů do jednoho roku a doprodej bytů přibližně do půl roku. Z hlediska časového je tedy tato varianta také velice pozitivní. Ceny jednotlivých bytových jednotek jsou v porovnání s konkurenčními objekty v Kolíně reálné. Například jedna bytová jednotka 2+kk (50 m²) vyjde budoucího zájemce na 1 616 850 Kč včetně DPH. Konkurenční objekt VRCHLICKÉHO uvádí cenu za bytovou jednotku 2+kk (55 m²) 1 694 000 Kč včetně DPH. Tuto variantu tedy můžeme hodnotit z pohledu trhu jako reálnou.

Lokalita uvažované výstavby je také vhodná pro tento záměr, tedy pro bydlení. Výhodou varianty A je dále možnost zachování 1.PP, využití původní projektové dokumentace a především již vydané územní rozhodnutí a stavební povolení. Nevýhodou dané varianty je poměrně vysoká konkurence s bytovými domy v Kolíně. Příležitost pro variantu A představuje možnost rozšíření výroby automobilky TPCA. Z dostupných zdrojů vyplývá, že zaměstnanci automobilky nyní využívají spíše pronájmu bytových jednotek, což by se s delším pracovním poměrem mohlo změnit a zaměstnanci budou spíše volit koupi bytu do osobního vlastnictví. Realizací této varianty by vzniklo celkem 104 nových bytových jednotek. Mohl by vzniknout problém, že nabídka by převyšovala poptávku a byty by byly neprodejně.

7.2 Varianta B – Víceúčelové domy s převažující bytovou funkcí

Varianta uvažující výstavbu víceúčelových domů s převažující bytovou funkcí je z ekonomického hlediska nejvýhodnější. Rozdíl mezi předpokládanými náklady a výnosy činí přibližně 31 mil Kč, přičemž rentabilita vloženého kapitálu je 15,9 %. Stejně jako v případě varianty A je výhodou možnost využití stávajícího 1.PP, původní projektové dokumentace (nutné pouze úpravy) a stávajícího stavebního povolení (žádostí o změnu stavby před jejím dokončením). Předpokládaná doba realizace staveb je stejně jako u varianty A 18 měsíců. Tato doba předpokládá rok výstavby objektu a půl roku na doprodej jednotlivých bytových jednotek.

Stejně jako v předchozí variantě představuje největší příležitost možné rozšíření automobilky TPCA anebo případná výměna pronájmu za vlastnictví bytu již stávajících zaměstnanců, kteří původně nepocházejí z Kolína. Výstavbou tohoto projektu by vzniklo celkem 76 bytových jednotek o dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk. Ceny jednotlivých bytových jednotek jsou v porovnání s konkurenčními objekty v Kolíně reálné. Například bytová jednotka 3+kk (89 m²) vyjde budoucího zájemce na 2 769 500 Kč včetně DPH. Konkurenční objekt VRCHLICKÉHO uvádí cenu za bytovou jednotku 3+kk (107 m²) 2 990 000 Kč včetně DPH.

Dále by výstavbou tohoto projektu vzniklo přibližně 2 260 m² ploch určených pro komerční účely. V blízkosti zamýšleného záměru se nenachází žádný konkurenční objekt s komerčními prostory takového rozsahu. Z dotazníkového šetření je patrné, že obyvatelům dané lokality tato občanská vybavenost v místě bydliště chybí, stejně tak sportovní a relaxační prostory. Jak již bylo zmíněno výše, nejpravděpodobnější cílovou skupinu budou představovat zaměstnanci TPCA, kteří pracují v nepřetržitém provozu. Předpokládám tedy, že v době volna uvítají tyto služby aniž by se museli příliš vzdalovat od svého bydliště. Komerční prostory je možné využít k různým účelům a jejich využití měnit spolu se změnou poptávky. Na základě všech výše zmíněných informací hodnotím tuto variantu reálnou, jak z hlediska ekonomického, tak tržního.

V případě varianty A a B se nabízí možnost dalšího využití přilehlých pozemků. V této diplomové práci je navržena jedna varianta představující výstavbu parkovacích míst. Prodejem všech parkovacích míst by se zvýšil hrubý zisk jednotlivých variant o 1 197 000 Kč. Možností pro využití volných ploch pozemků je spousta, prozatím by pro investora bylo výhodné pozemky neprodávat a ponechat si je v záloze pro další budoucí investiční záměr, který by mohl vyplynout až po vybudování některé z variant.

7.3 Varianta C – Řadové rodinné domy

Varianta řadových rodinných domů byla zvolena především z důvodu velkého zájmu o tuto komoditu vyplívající z dotazníkového šetření. Po předběžném propočtu nákladů a výnosů se však tato varianta jeví jako nejméně výhodná, hrubý zisk činí přibližně 7 mil. Kč a rentabilita investice je 5,7 %. Z časového hlediska je varianta C také hodnocena ze všech nejhůře. Předpokládaná doba realizace staveb je 42 měsíců. Prodloužení doby realizace projektu je způsobeno nutnou změnou územního plánu, vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Ceny jednotlivých rodinných domů jsou v porovnání s konkurenčními objekty poměrně vysoké. Jeden rodinný dům včetně pozemku (užitná plocha 158 m², sklepní prostory 115 m², pozemek 240 m²) vyjde konečného zájemce na 5 949 000 Kč včetně DPH. Zatímco konkurenční projekt řadových rodinných domů ZBOROVSKÉHO uvádí cenu za rodinný dům (160 m², pozemek 261 m²) 3 959 000 Kč včetně DPH. Vysoká cena domu je způsobena zachováním dispozice 1.PP. Tato varianta je tedy i z hlediska budoucího prodeje nereálná. Varianta by byla s největší pravděpodobností reálná v případě, že by došlo k výstavbě řadových domů bez využití stávajícího 1.PP. V tomto případě by se snížila tržní cena za rodinné domy a byly by prodejné. Tato možnost však nebyla v této diplomové práci zvažována, z důvodu snahy maximálního využití již realizovaných částí daných nemovitostí.

Po zvážení uvedených možností využití daného souboru nemovitostí, na základě marketingového průzkumu a vzhledem k technicko-ekonomickému posouzení se jeví jako nejreálnější výstavba víceúčelových domů s převažující bytovou funkcí. Tuto variantu hodnotím jako nejefektivnější a doporučila bych ji případnému budoucímu investorovi.

8 Závěr

Diplomová práce shrnula nezbytná fakta týkající se developerských projektů, objasnila pojem developer jako takový a jeho význam v oblasti nemovitostí. V obecné rovině byly představeny postupně jednotlivé fáze výstavbového projektu, které nastínily, jak takový developerský projekt probíhá od počátku až do finální podoby konkrétního stavebního objektu. Cílem developera je realizovat takový projekt, který zabezpečí rychlou návratnost vložených prostředků při určité očekávané míře výnosnosti. V teoretické části byly stručně popsány možnosti financování developerského projektu a nebyla opomenuta ani rizika, která mohou významně ovlivnit úspěšnost celého projektu.

Development je velmi dynamický a náročný způsob investování, ve kterém se spojují téměř všechny aspekty moderního stavitelství (architektura, technická vyspělost, ekonomické a marketingové myšlení). Toto spojení ho dělá velmi zajímavým, zvláště za předpokladu, že architektonická složka se bude dostávat stále více do popředí a developerské společnosti se tak stanou významnými spoluvůrci našeho životního prostoru.

Cílem této diplomové práce bylo vypracovat návrhy variant možného využití nedokončených bytových domů ve městě Kolín. Navržené varianty následně ekonomicky posoudit a vyhodnotit tu nejvýhodnější z pozice developera. Pro zjištění poptávky byla zpracována analýza trhu v podobě dotazníkového šetření. Vzhledem k výsledkům dotazníkového šetření, průzkumu dané lokality a charakteru původní stavby byly zvoleny tři varianty využití daného souboru nemovitostí (bytové domy, víceúčelové domy s převažující bytovou funkcí a řadové rodinné domy).

Následně došlo ke zpracování studií jednotlivých variant a SWOT analýz, jejichž účelem bylo zjistit silné a slabé stránky, hrozby a příležitosti návrhů. Důležitým prvkem praktické části diplomové práce bylo vyčíslit přibližné celkové náklady stavby a předpokládané výnosy z prodeje jednotlivých částí. Na základě těchto informací došlo k ekonomickému vyhodnocení jednotlivých variant.

Návrhy uvažující výstavbu bytových a víceúčelových domů vychází jako životaschopné investiční projekty, které by v případě prodeje všech částí přinesly budoucímu investorovi poměrně vysoký zisk. V případě těchto dvou variant může budoucí investor navíc využít poměrně velkých ploch nezastavěných pozemků. V této diplomové práci bylo navrženo alespoň

jedno možné využití daných pozemků a to za účelem parkovacích stání. Varianta navrhuující výstavbu řadových rodinných domů byla v porovnání s dalšími návrhy nejméně zisková a i z časového hlediska nejméně efektivní, proto byla hodnocena jako nevýhodná z pohledu developera.

Po zvážení možností využití daného souboru nemovitostí, na základě marketingového průzkumu a vzhledem k technicko-ekonomickému posouzení byla jako nejreálnější a nejefektivnější z pohledu developera zvolena varianta uvažující výstavbu víceúčelových domů s převažující bytovou funkcí.

Návrhem jednotlivých variant možného využití daného souboru nemovitostí, jejich ekonomickým posouzením a následným vyhodnocením byl cíl práce splněn.

Tato diplomová práce může být využita jako podklad pro případného budoucího investora.

Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

1. KISLINGEROVÁ, E., a kol. *Manažerské finance*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-903-0
2. TOMÁNKOVÁ, J., D. ČÁPOVÁ, D. MĚŠŤANOVÁ. *Příprava a řízení staveb*. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6
3. FOTR, J., SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha: Grada, 2011. ISBN 802-47-3293-9
4. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., I. STŘELCOVÁ, L. BROŽOVÁ, M. STRNAD. *Oceňování v rámci výstavbového projektu (propočty, položkové rozpočty)*. Praha: ČVUT, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6
5. VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přepracované vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. ISBN 80-86929-01-9
6. PROSTĚJOVSKÁ, Z. a kol. *Management výstavbových projektů*. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0
7. ROUŠAR, I. *Projektové řízení technologických staveb*. Praha: Grada, 2008. ISBN 978-80-247-2602-1
8. FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada, 2007. ISBN 80-247-0939-2
9. SYNEK, M., H. SEDLÁČKOVÁ a H. VÁVROVÁ. *Jak psát bakalářské, diplomové, doktorské a jiné písemné práce*. 2. vydání. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1212-9
10. PEISER, R. B., A. B. FREJ. *Professional Real Estate Development*. 2. vydání. Washington D.C.: ULI - the Urban Land Institute, 2003. ISBN 987-0874208948
Dostupné také z: <http://www.amazon.com/Professional-Real-Estate-Development-Business/dp/0874208947>

11. TOGNER, T. *Financování developerského projektu*. Brno, 2012. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D
12. MILES, E. M., G. L. BERENS. *Real Estate Development: Principles and Process*. 4. vydání. Washington D.C.: ULI- the Urban Land Institute, 2007. ISBN 978-08-74-20971-6
13. ANDERSEN B., L. ANDERSEN. *Residential real estate development: a practical guide for beginners to experts*. Lulu.com, 2006. ISBN 978-18-4728-609-3
14. KYLAROVÁ, J. *Aktuální příručka se vzory pro stavební praxi: od uzavření smlouvy až po dokončení a převzetí stavby*. Praha: Dashöfer, 2001. ISBN 80-8622-927-0
15. OLERÍNY, M. *Řízení stavebních projektů*. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-888-6
16. KLICPERA, L. *Developerská smlouva*. Praha 2008. Diplomová práce. Masarykova univerzita, právnická fakulta, Katedra obchodního práva
17. NEUFERT, E. *Navrhování staveb*. Praha: Consultinvest, 2000. ISBN 80-9014-866-2

Zákony, vyhlášky a normy

18. ČSN 73 4055 *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*, červen 1962, Úřad pro technickou normalizaci, Praha.
19. ČSN 73 6056 *Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel*, březen 2011, Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha, ICS 87599
20. ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Issn 1211-1244
21. ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
22. ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
23. ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 338/1992, o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje

24. ACHOUR, G. *Developerské projekty – 1.část* [online]. 2005-04-27, [cit. 2014-10-10].
Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>
25. DANČIŠIN, M., G. ACHOUR. *Úvěrové financování developerských projektů*. [online]. 2006-06-30, [cit. 2014-10-12] Dostupné z:
http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf
26. Developerské úvěry [online]. 2014, [cit. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://www.eurohypoteka.cz/specialni-produkty/developerske-uvery>
27. HOLAN, L. *Rizika developerských projektů*. [online]. 2011, [cit. 2014-10-12].
Dostupné z: www.bohemiareal.cz/media/tiskovky/1148924125.doc
28. KUČEROVÁ P. *Základní informace* [online]. 2011-06-23, [cit. 2014-10-11].
Dostupné z: www.mukolin.cz
29. KOLÍNSKÝ DENÍK. *Jak snížit dluh, ale současně rozvíjet město?* [online]. 2014-09-15, [cit. 2014-09-22]. Dostupné z: http://kolinsky.denik.cz/zpravy_region/anketa-jak-snizit-dluh-ale-soucasne-rozvijet-mesto-20140915.html
30. Český statistický úřad. *Databáze demografických údajů za obce ČR*. [online]. 2014, [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm
31. Český statistický úřad. *Mzdy, náklady práce* [online]. 2014, [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xs>
32. Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Statistiky nezaměstnanosti*. [online]. 2014, [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>
33. Toyota Peugeot Citroën Automobile Czech, s.r.o. [online] 2014, [cit. 2014-10-11].
Dostupné z: <http://www.tpca.cz/o-nas/>
34. Mapa Kolín [online]. 2014, [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://mapy.cz/>
35. Jízdní řády Kolín [online]. 2014, [cit. 2014-10-15]. Dostupné z:
<http://jizdnirady.idnes.cz/kolin/spojeni/>

36. Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online] 2014, [cit. 2014-10-22] Dostupné z: <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/>
37. Územní plán Kolín [online]. 2014-10-16, [cit. 2014-11-02]. Dostupné z: <http://www.mukolin.cz/cz/obcan/samosprava/strategicke-dokumenty/uzemni-plan-kolin/>
38. Prokonzulta, a.s. *Rozestavěné bytové domy s pozemky, Kolín* [online]. 2014, [cit. 2014 10-02]. Dostupné z: <http://www.prokonzulta.cz/drazba/rozestavene-bytove-domy-s-pozemky,-kolin-2022.htm>
39. SURVIO. *Vytvoř vlastní dotazník* [online]. 2014, [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.survio.com/cs/>
40. Bytový dům PLANETS Kolín [online]. 2012 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/kolin-planet>
41. Bytový dům PIEROT [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.byty-pierot.cz/cz/popis-projektu/>
42. Bytový dům VRCHLICKÉHO [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.byty-kolin-konstav.cz/>
43. Bytový dům POD VODÁRNOU [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.podvodarnou.cz/projekty/>
44. Rodinné domy JABLOŇOVÁ [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.kolin-jablonova.cz>
45. Rodinné domy ZBOROVSKÉHO [online]. 2012, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kolin-kolin-ii-zborovska/416272476#img=0&fullscreen=false>
46. SREALITY. Vyberte si bydlení dle svých představ [online]. 2014, [cit. 2014-10-14]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
47. TPCA dál hledá nové zaměstnance [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.kolin.cz/TPCA-dal-hleda-nove-zamestnance>

48. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12].
Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html
49. Výpočet honoráře architekta/inženýra pro pozemní stavby podle honorářových zón a
započitatelných nákladů. [online]. 2014, [cit. 2014-11-12]. Dostupné z:
http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm
50. Ceník plotových dílců. [online]. 2014, [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: <http://www.ploty-oploceni.cz/cenik/cenik.pdf>
51. Ceník vrata a brány. [online]. 2014, [cit. 2014-10-12]. Dostupné z:
<http://www.vrataabrany.cz/>

Ostatní zdroje

Kompletní projektová dokumentace původního investičního záměru, vypracována projektovou kanceláří PRODECOM, s.r.o. , stupeň: Dokumentace pro výběr dodavatele

Seznam obrázků

Obrázek 1: Developer v mnoha rolích.....	6
Obrázek 2: Fáze developerského projektu se znázorněním ovlivnitelnosti nákladů	13
Obrázek 3: Rozdělení města Kolín	22
Obrázek 4: Vyznačení jednotlivých průmyslových společností projektu	29
Obrázek 5: Poloha projektu v obci Kolín	30
Obrázek 6: Linka 3 a 30 městské hromadné dopravy.....	31
Obrázek 7: Občanská vybavenost lokality.....	32
Obrázek 8: Vyznačení pozemků a rozestavěných staveb v katastrální mapě.....	33
Obrázek 9: Územní plán města Kolín (výřez části s řešenými nemovitostmi).....	35
Obrázek 10: Situace objektů	36
Obrázek 11: Stav objektu A (19. 8. 2011)	37
Obrázek 12: Stav objektu A (11. 8. 2014)	38
Obrázek 13: Stav objektu B (11. 8. 2014)	38
Obrázek 14: Stav objektu C (11. 8. 2014)	38
Obrázek 15: Bytový dům PLANETS Kolín ³²	52
Obrázek 16: Bytový dům PIEROT ³³	53
Obrázek 17: Bytový dům VRCHLICKÉHO ³⁴	53
Obrázek 18: Bytový dům POD VODÁRNOU ³⁵	54
Obrázek 19: Řadové domy POD VODÁRNOU ³⁶	55
Obrázek 20: Rodinné domy JABLOŇOVÁ ³⁷	56
Obrázek 21: Varianta A – situace 1.PP.....	68
Obrázek 22: Varianta A – situace 1.NP	68
Obrázek 23: Varianta A – situace 2.NP až 4.NP	69
Obrázek 24: Varianta A – situace 5.NP	69
Obrázek 25: Varianta B – studie 1.PP	75
Obrázek 26: Varianta B – studie 1.NP.....	75
Obrázek 27: Varianta B – studie 2.NP a 3.NP	76
Obrázek 28: Varianta B – studie 4.NP.....	76
Obrázek 29: Varianta C – studie 1.PP	83
Obrázek 30: Varianta C – studie 1.NP.....	84
Obrázek 31: Varianta C – studie 2.NP.....	84
Obrázek 32: Schéma parkovacích stání	89

Seznam tabulek

Tabulka 1: Typy zdrojů financování developerských projektů	14
Tabulka 2: Národnostní složení obyvatel ve městě Kolín	24
Tabulka 3: Seznam nejvýznamnějších společností v Kolíně s počty zaměstnanců.....	28
Tabulka 4: Ceny za garážová stání projektu PLANETS Kolín	52
Tabulka 5: Ceny bytových jednotek projektu VRCHLICKÉHO	53
Tabulka 6: Ceny projektu POD VODÁRNOU.....	54
Tabulka 7: Ceny řadových rodinných domů projektu POD VODÁRNOU	55
Tabulka 8: Ceny řadových rodinných domů projektu JABLOŇOVÁ	56
Tabulka 9: Ceny řadových rodinných domů projektu ZBOROVSKÉHO	56
Tabulka 10: Stanovení cen prodeje bytových jednotek 1+kk.....	58
Tabulka 11: Stanovení cen prodeje bytových jednotek 2+kk.....	59
Tabulka 12: Stanovení cen prodeje bytových jednotek 3+kk.....	60
Tabulka 13: Porovnávací tabulka cen komerčních prostor.....	61
Tabulka 14: Porovnávací tabulka cen garáží	62
Tabulka 15: Porovnávací tabulka cen pozemků	63
Tabulka 16: Porovnávací tabulka cen užitných ploch řadových rodinných domů	64
Tabulka 17: Tržní ceny nemovitostí Kolín	65
Tabulka 18: Varianta A – základní údaje	67
Tabulka 19: SWOT analýza varianty A.....	70
Tabulka 20: Propočet celkových pořizovacích nákladů varianty A	72
Tabulka 21: Varianta A – výnosy	73
Tabulka 22: Ceny vybraných bytových jednotek varianty A	73
Tabulka 23: Varianta B – základní údaje.....	74
Tabulka 24: SWOT analýza varianty B	77
Tabulka 25: Propočet celkových pořizovacích nákladů varianty B	79
Tabulka 26: Varianta B – výnosy	80
Tabulka 27: Ceny bytových jednotek varianty B	81
Tabulka 28: Dispoziční řešení řadových rodinných domů	82
Tabulka 29: Varianta C – základní údaje.....	83
Tabulka 30: SWOT analýza varianty C	85
Tabulka 31: Propočet celkových pořizovacích nákladů varianty C	87
Tabulka 32: Výnosy – Varianta C	88
Tabulka 33: Ceny rodinných domů varianty C.....	88
Tabulka 34: Náklady na pořízení parkovacích stání.....	90
Tabulka 35: Výnosy parkovacích stání.....	90
Tabulka 36: Porovnání nákladů a výnosů jednotlivých variant.....	91

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v Kolíně v letech 2005 – 2013	23
Graf 2: Rozložení věkových skupin ve městě Kolín	24
Graf 3: Vývoj podílu nezaměstnaných osob v Kolíně	25
Graf 4: Vývoj průměrné mzdy ve Středočeském kraji	26
Graf 5: Vývoj bytové výstavby v okrese Kolín	27
Graf 6: Genderová skladba respondentů	42
Graf 7: Skladba respondentů z hlediska vzdálenosti jejich bydlení od zájmové lokality	43
Graf 8: Skladba respondentů z hlediska věku	43
Graf 9: Skladba respondentů z hlediska dosaženého vzdělání	44
Graf 10: Skladba respondentů z hlediska typu jejich bydlení	44
Graf 11: Jste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny?	45
Graf 12: Pokud nejste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny, uveďte prosím, jaký druh bydlení Vám v této lokalitě schází:	46
Graf 13: Jste spokojen(a) s dopravní dostupností do lokality U Vodárny?	46
Graf 14: Jste spokojen(a) s dostupností parkovacích ploch v oblasti U Vodárny?	47
Graf 15: Pokud nejste spokojen(a) s možnostmi parkování v oblasti U Vodárny, uveďte prosím, jakému typu parkování by jste dal(a) přednost:	47
Graf 16: Jste spokojen(a) s občanskou vybaveností (nákupní a obchodní možnosti, restaurace, kultura, vzdělávací zařízení) v oblasti U Vodárny?	48
Graf 17: Jste spokojen(a) s dostupností lékařské péče v oblasti U Vodárny?	49
Graf 18: Jste spokojen(a) se sportovním vyžitím v oblasti U Vodárny?	49
Graf 19: Který záměr by jste v oblasti U Vodárny upřednostnil(a)?	50
Graf 20: Náklady a výnosy a hrubý zisk jednotlivých variant	91
Graf 21: Hrubý zisk jednotlivých variant	92

Seznam příloh

Příloha 1: Vzor dotazníkového šetření.....	107
Příloha 2: Rozpočet demoličních prací	111
Příloha 3: Rozpis bytů varianty A.....	112
Příloha 4: Rozpis bytů varianty B.....	113
Příloha 5: Rozpis rodinných domů varianty C.....	114

Přílohy

Příloha 1: Vzor dotazníkového šetření

Dotazníkové šetření

Dobrý den,

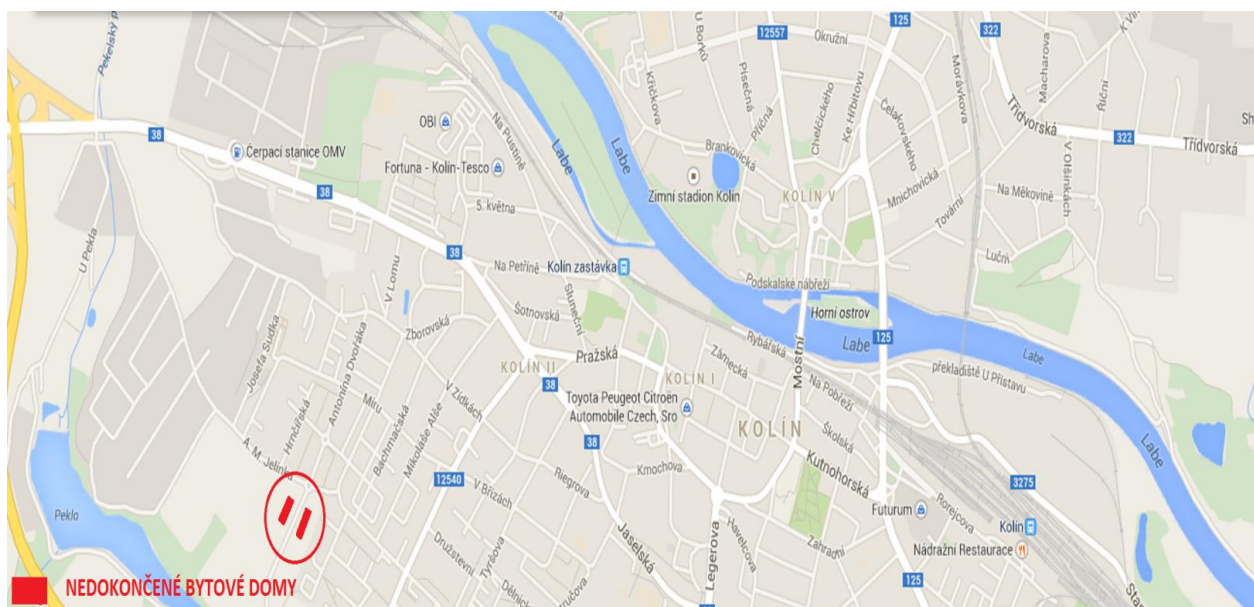
jsem studentkou posledního ročníku Českého vysokého učení technického v Praze oboru stavební management. Zpracovávám diplomovou práci na téma: Návrh možných variant využití nedokončeného bytového domu, analýza a hodnocení jejich ekonomické návratnosti. **Jedná se o nedokončené bytové domy nacházející se na jihozápadním okraji města Kolín při ulici A.M. Jelínka u kruhového objezdu (oblast U Vodárny).** Tímto bych Vás chtěla požádat o vyplnění krátkého dotazníku, který se stane součástí mé diplomové práce. Dotazník je anonymní a výsledky budou použity pouze pro účely mé diplomové práce.

Velice děkuji za spolupráci Tereza Večeřová

Náměstí T.G.M. 600

391 81 Veselí nad Lužnicí

vecerova.tereza@seznam.cz



Pohlaví: muž žena

Bydliště: Kolín – v blízkosti objektu Kolín – velká vzdálenost od objektu Jinde

Pokud možno vyplňte ulici Vašeho bydliště:

Věk: 15-25 26-35 36-45 46-60 61 a více

Vzdělání: základní střední bez maturity střední s maturitou
 vyšší odborné vysokoškolské

Typ Vašeho bydlení: vlastní RD vlastní byt podnámem

1. Víte o které objekty se jedná?

- ano
- ne

2. Jste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny?

- Ano
- Ne

Uveďte, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

3. Pokud nejste spokojen(a) s možnostmi bydlení v oblasti U Vodárny, uveďte prosím, jaký druh bydlení Vám v této lokalitě schází:

- Rodinné domy
- Standardní byty k pronájmu
- Standardní byty k prodeji
- Nadstandardní byty (luxusní)
- Bytové jednotky 4+kk, 3+kk
- Bytové jednotky 2+kk, 1+kk

4. Jste spokojen(a) s dopravní dostupností do lokality U Vodárny?

- Ano
- Ne

Uveďte, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

5. Jste spokojen(a) s dostupností parkovacích ploch v oblasti U Vodárny?

- Ano
- Ne

Uved'te, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

6. Pokud nejste spokojen(a) s možnostmi parkování v oblasti U Vodárny, uveďte prosím, jakému typu parkování by jste dal(a) přednost:

- Pronájem parkovacího místa v maximální částce Kč/rok
- Koupě parkovacího místa
- Pronájem samostatné garáže v maximální částce Kč/rok
- Koupě samostatné garáže
- Jiné, uveďte prosím jaké:

7. Jste spokojeni s občanskou vybaveností (nákupní a obchodní možnosti, restaurace, kultura, vzdělávací zařízení) v oblasti U Vodárny?

- Ano
- Ne

Uved'te, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

8. Jste spokojen(a) s dostupností lékařské péče v oblasti U Vodárny?

- Ano
- Ne

Uved'te, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

9. Jste spokojen(a) se sportovním vyžitím v oblasti U Vodárny?

- Ano
- Ne

Uved'te, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

10. Který záměr by jste ve svém okolí upřednostnil(a)?

- Řadové rodinné domy
- Bytové domy s byty k pronájmu
- Bytové domy s byty k prodeji
- Bytové domy s luxusním bydlením
- Zdravotnická zařízení
- Dům s pečovatelskou službou
- Prostory pro služby (obchody, kanceláře, restaurace)
- Garáže
- Sport a rekreace (wellness, fitness)
- Školská zařízení

Uveďte, prosím, pokud možno důvody svého předchozího názoru:

Závěrečná úvaha (prostor pro Vaše návrhy a nápady např. co by jste uvítal(a) zlepšit, případně vybudovat v oblasti U Vodárny, co nebylo zmíněno v dotazníku atd.):

Mnohokrát děkuji za Váš čas věnovaný tomuto dotazníku, bez něhož by jen těžko má diplomová práce došla ke zdárnému konci.

Příloha 2: Rozpočet demoličních prací

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: demolice kolín
Objekt: Kolín - demolice

Objednatel:
Zhotovitel:
Místo: Kolín

Zpracoval: Tereza Večeřová
Datum: 15.11.2014

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
HSV			Práce a dodávky HSV				3 410 833,19
9			Ostatní konstrukce a práce-bourání				1 594 950,00
1	006	981013411	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 10 % těžkou mechanizací 1085*2,73	m3	2 962,050	80,00	236 964,00
					2 962,050		
2	006	981013414	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 25 % těžkou mechanizací 1085*2,980*2	m3	6 466,600	210,00	1 357 986,00
					6 466,600		
997			Přesun sutě				1 815 883,19
3	006	997006005	Drcení stavebního odpadu z demolice ze zdiva z cihel a kamene s dopravou do 100 m a naložením	t	3 513,230	72,70	255 411,82
4	006	997006512	Vodorovné doprava sutí s naložením a složením na skládku do 1 km	t	3 513,230	123,00	432 127,29
5	006	997006519	Příplatek k vodorovnému přemístění sutí na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	3 513,230	192,00	674 540,16
6	006	997006551	Hrubé urovnání sutí na skládce bez zhutnění	t	3 513,230	9,17	32 216,32
7	013	997000000	Poplatek za uložení stavebního odpadu na skládce (cihelný materiál, beton, zemina) ZD KOLÍN s.r.o.	t	3 513,230	120,00	421 587,60
Celkem							3 410 833,19

Stavební odpad (sut') bude uložen na skládce ZD Kolín, s.r.o. Skládka se nachází 16 km od objektů a má jednotnou cenu pro uložení staveništní sutí 120 Kč/t bez DPH (cihelný materiál, beton, zemina).

Příloha 3: Rozpis bytů varianty A

1.NP			2.NP			3.NP		
Číslo bytu	Plocha bytu m ²	Lodžie/terasy m ²	Číslo bytu	Plocha bytu m ²	Lodžie/terasy m ²	Číslo bytu	Plocha bytu m ²	Lodžie/terasy m ²
1.A1	49,50	6,40	2.A1	49,40	6,50	3.A1	49,40	6,50
1.A2	71,60	7,10	2.A2	71,70	7,10	3.A2	71,50	7,10
1.A3	71,40	7,10	2.A3	71,20	7,10	3.A3	71,40	7,10
1.A4	71,40	7,10	2.A4	71,30	7,10	3.A4	71,40	7,10
1.A5	71,50	7,10	2.A5	71,70	7,10	3.A5	71,00	7,10
1.A6	49,50	6,40	2.A6	49,40	6,50	3.A6	49,40	6,50
1.A7	49,50	6,40	2.A7	49,40	6,50	3.A7	49,40	6,50
			2.A8	63,50	7,10	3.A8	63,90	7,10
1.A9	63,40	7,10	2.A9	63,50	7,10	3.A9	63,40	7,10
1.A10	63,40	7,10	2.A10	63,50	7,10	3.A10	63,40	7,10
			2.A11	62,90	7,10	3.A11	62,50	7,10
1.A12	49,50	6,40	2.A12	49,50	6,50	3.A12	49,50	6,50
Celkem:	610,70	68,20		737,00	82,80		736,20	82,80
4.NP			5.NP					
Číslo bytu	Plocha bytu m ²	Lodžie/terasy m ²	Číslo bytu	Plocha bytu m ²	Lodžie/terasy m ²			
4.A1	49,40	6,50						
4.A2	71,50	7,10	5.A2	65,00	38,30			
4.A3	71,40	7,10	5.A3	88,00	33,20			
4.A4	71,40	7,10	5.A4	88,00	33,20			
4.A5	71,00	7,10	5.A5	64,30	38,30			
4.A6	49,40	6,50						
4.A7	49,40	6,50						
4.A8	63,90	7,10	5.A8	66,80	38,30			
4.A9	63,40	7,10	5.A9	66,80	38,30			
4.A10	63,40	7,10						
4.A11	62,50	7,10						
4.A12	49,50	6,50						
	736,20	82,80		438,90	219,60			

	Plochy bytů m ²	Lodžie/terasy m ²
Celkem:	3259,00	536,20

Příloha 4: Rozpis bytů varianty B

2.NP				3.NP			
Číslo bytu	Typ bytu	Plocha bytu m ²	lodžie/ terasy m ²	Číslo bytu	Typ bytu	Plocha bytu m ²	lodžie/ terasy m ²
2.A1	2+kk	57	16	3.A1	2+kk	57	16
2.A2	1+kk	33		3.A2	1+kk	33	
2.A3	1+kk	35	11	3.A3	1+kk	35	11
2.A4	2+kk	60	21	3.A4	2+kk	60	21
2.A5	2+kk	60	21	3.A5	2+kk	60	21
2.A6	1+kk	35	11	3.A6	1+kk	35	11
2.A7	3+kk	89	16	3.A7	3+kk	89	16
2.A8	2+kk	57	16	3.A8	2+kk	57	16
2.A9	2+kk	52	5	3.A9	2+kk	52	5
2.A10	3+kk	77	15	3.A10	3+kk	77	15
2.A11	3+kk	77	15	3.A11	3+kk	77	15
2.A12	2+kk	52	5	3.A12	2+kk	52	5
2.A.13	2+kk	57	16	3.A13	2+kk	57	16
		741	168			741	168
4.NP							
Číslo bytu	Typ bytu	Plocha bytu m ²	lodžie/ terasy m ²				
4.A1	2+kk	64	34				
4.A2	1+kk	35	10				
4.A3	2+kk	60	19				
4.A4	2+kk	60	19				
4.A5	1+kk	35	10				
4.A6	2+kk	64	34				
4.A7	3+kk	78	42				
4.A8	2+kk	51	35				
4.A9	2+kk	51	35				
4.A10	3+kk	78	42				
Celkem		576	280				

	Plocha bytů (1+kk) m ²	Plocha bytů (2+kk) m ²	Plocha bytů (3+kk) m ²	Plocha lodžii/ teras m ²
Celkem:	276	1140	642	280

Příloha 5: Rozpis rodinných domů varianty C

Budova A

Označení domu	Užitná plocha (m ²)	Suterén (m ²)	Parcela (m ²)
RD 1	164	115	850
RD 2	158	115	240
RD 3	158	115	250
RD 4	164	115	470
RD 5	164	115	370
RD 6	158	115	230
RD 7	158	115	200
RD 8	164	115	460
Celkem:	1288	920	3070

Budova B

Označení domu	Užitná plocha (m ²)	Suterén (m ²)	Parcela (m ²)
RD 1	164	115	1570
RD 2	158	115	430
RD 3	158	115	350
RD 4	164	115	320
RD 5	164	115	470
RD 6	158	115	260
RD 7	158	115	260
RD 8	164	115	1440
Celkem:	1288	920	5100

Celkem užitná plocha (m ²)	2740
Parcely celkem (m ²)	8170
Suterén (m ²)	1840