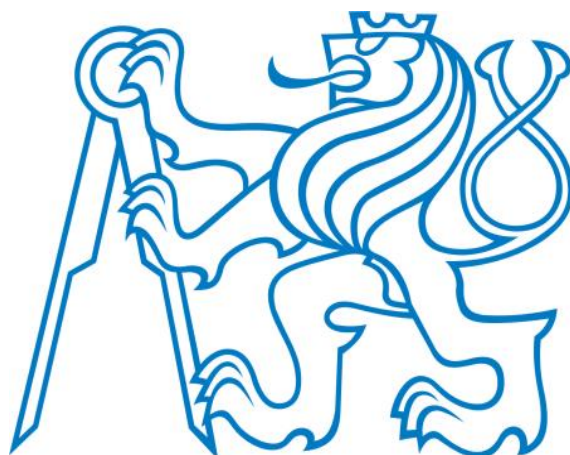


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE



Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Víta Kosiny a konzultantů Tomáše Vůjtěcha ze společnosti Euro Development, a.s., Ing. Radka Kropelnického z Ředitelství silnic a dálnic ČR, oddělení životního prostředí a Ing. Zdeňka Kymry z městského úřadu na Praze 17, oddělení dopravy.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

8. 1. 2016

Bc. Michaela Poláková

## **Poděkování**

Ráda bych na tomto místě poděkovala vedoucímu diplomové práce Ing. Vítu Kosinovi a mým konzultantům za cenné rady a informace. Dále děkuji všem respondentům, kteří přispěli svými odpověďmi na mnou připravený dotazník. A v neposlední řadě bych chtěla poděkovat svým rodičům, kteří mi poskytli duševní i finanční podporu k tomu, abych se mohla práci dostatečně věnovat.

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ

---

FAKULTA STAVEBNÍ  
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

Technicko-ekonomická analýza developerského projektu v Sobíně



Bc. Michaela POLÁKOVÁ

---

2016

## **Anotace**

Diplomová práce se skládá ze dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část je zaměřena na definici projektu. Je zde vysvětleno, z čeho se skládá projekt a jakými metodami se může řídit. Dále jsou zde charakterizovány developeři, jejich činnost a druhy developerských projektů. Zabývá se i možnostmi financování těchto projektů. V druhé části je diplomová práce zaměřena na skutečný developerský projekt, na který je zpracována technickoekonomická analýza provedená ve třech různých variantách.

## **Annotation**

This thesis consists of two parts, theoretical and practical one. The theoretical part is focused on the definition of the project. There is explained in this part, what the project is consist of and what methods it can be managed by. Furthermore, there are characterized developers, their activities and types of development projects. It also deals with possibilities of financing these projects. In the second part the thesis is focused on a real development project, which is executed into technical economic analysis performed in three various variants.

## **Klíčová slova**

developerský projekt, ekonomika, rezidenční výstavba

## **Key words**

developer project, economy, residential construction

## Obsah

Úvod.....	9
Teoretická část .....	10
1. Základní definice.....	11
2. Druhy developerů.....	17
3. Organizační struktura developerských společností .....	19
4. Druhy developerských projektů .....	19
4.1. Fáze developerského projektu .....	20
4.1.1. Přípravná fáze developerského projektu .....	21
4.1.2. Realizační fáze developerského projektu .....	23
4.1.3. Závěrečná fáze developerského projektu rezidenční výstavby .....	26
5. Rizika developerského projektu .....	26
5.1. Hlavní rizika developerské společnosti .....	27
5.2. Rizika bankovní instituce .....	27
5.3. Rizika klienta.....	28
Praktická část .....	29
Charakteristika Sobína .....	30
Územní plán .....	30
Pozemek 230/3 – územní plán .....	30
6. Technická analýza .....	34
6.1. Hluk.....	34
6.2. Připojení ke komunikaci II.třídy .....	36
6.3. Plynovod.....	37
7. Ekonomická analýza .....	38
7.1. Dotazník .....	38
Varianta 1 .....	50
7.1.2. Varianta 2.....	56
7.1.3. Varianta 3 .....	58
7.1.4. Úpravy variantních řešení .....	61
7.1.5. Cash flow.....	65
Závěr .....	68
Bibliografie .....	69
Seznam obrázků .....	71

Seznam tabulek .....	72
Přílohy .....	73

## Úvod

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na developerské projekty jako na podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitostí za účelem zisku developera. Zprvu jsou uvedeny základní definice pojmů pro pozdější představení problematiky zaměřující se na druhy developerů, jednotlivé fáze samotného developerského projektu a případná rizika, která se mohou v průběhu procesu objevit.

Praktická část řeší konkrétní před investiční fází projektu soukromého developera. Jedná se o stavební pozemek v městské části Prahy - Sobín. Součástí je technická analýza upozorňující na nedostatky pozemku, které se projeví zejména v nákladech předběžné ekonomické analýzy. Po všech průzkumech jsou navrženy tři varianty urbanistického řešení, z nichž je pak vybrán jeden, který odpovídá jak nárokům investora, tak požadavkům veřejnosti.



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ

---

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

## Teoretická část



Bc. Michaela POLÁKOVÁ

---

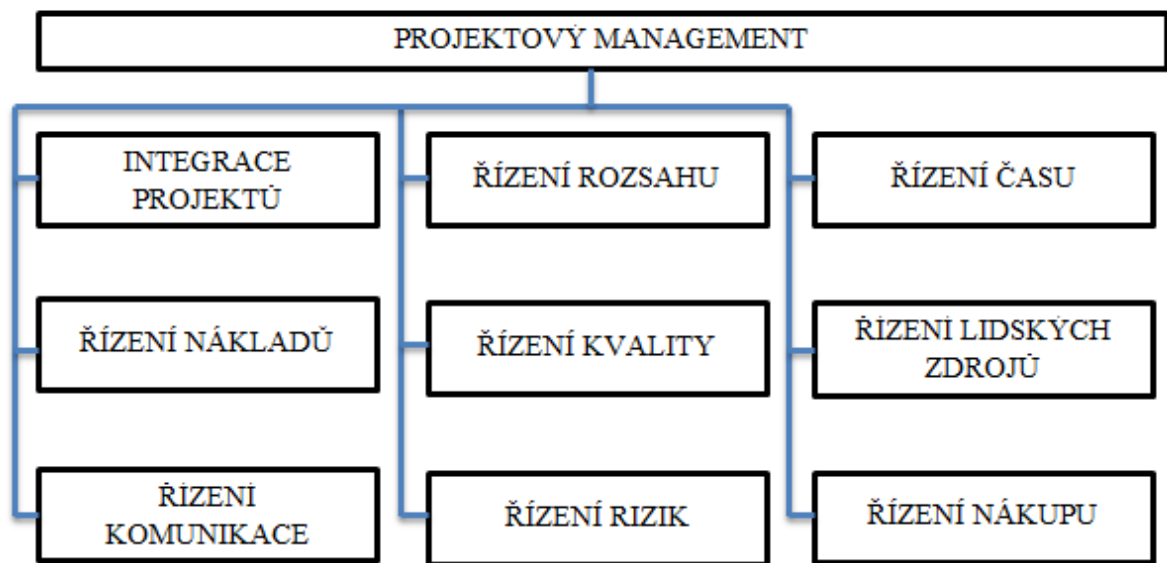
2016

## 1. Základní definice

### Projektový management

Projektový management je nástroj pro provádění změn a dovednost jeho aplikace se řadí mezi kompetence manažerů na všech úrovních. Je to především souhrn aktivit spočívající v plánování, organizování, řízení a kontrolování daného projektu. Zároveň se jedná o aplikaci znalostí, schopností, nástrojů a technologií na aktivity projektu tak, aby se požadavky na něj naplnily. (1)

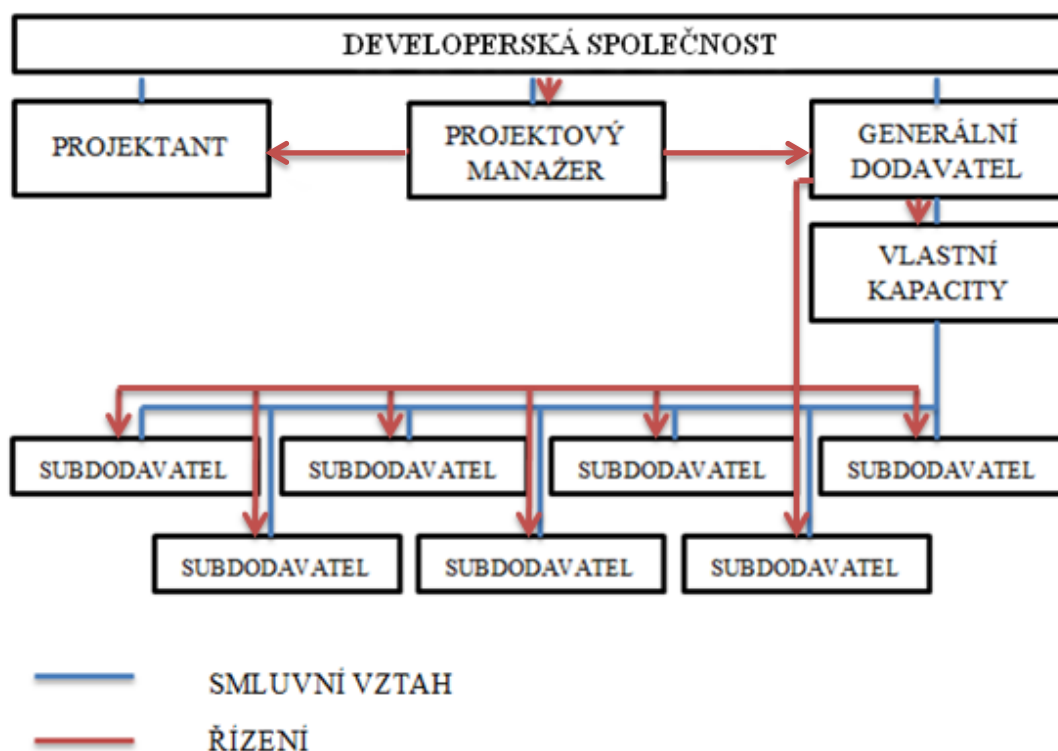
Obrázek 1: Hlavní oblasti projektového managementu (20)



### Projektový manažer

Projektový manažer je osoba, která je odpovědná za stanovení jasných a dosažitelných cílů projektu a následně i za jejich dosažení. Projektový manažer bývá často zástupcem klienta/investora, který stanovuje jeho konkrétní potřeby. Měl by být schopen se přizpůsobit vnitřním postupům a musí vytvářet úzké vazby s pověřenými zástupci dodavatele. (2)

Obrázek 2: Schéma dodavatelského systému "Project management" (20)



Dle ustanovení § 2 zákona o katastru nemovitostí č.256/2013 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky či hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, regulačním plánem, hranicí stanovenou, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva dle § 19 téhož zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (3)

### Parcela

Určitějším pojmem z hlediska právního vymezení pozemků je parcela. Jedná se o pozemek, který je geometricky i polohově určen. Parcely jsou zobrazeny v katastrální mapě a jsou označeny parcelním číslem. Jelikož jsou její hranice přesně určeny geometrickým zaměřením a údaje jsou vždy vepsány do katastru nemovitostí, jedná se o nejpřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek. (3)

Obrázek 3: Ukázka zakreslení parcely v katastru nemovitostí (4)



### Nemovitá věc

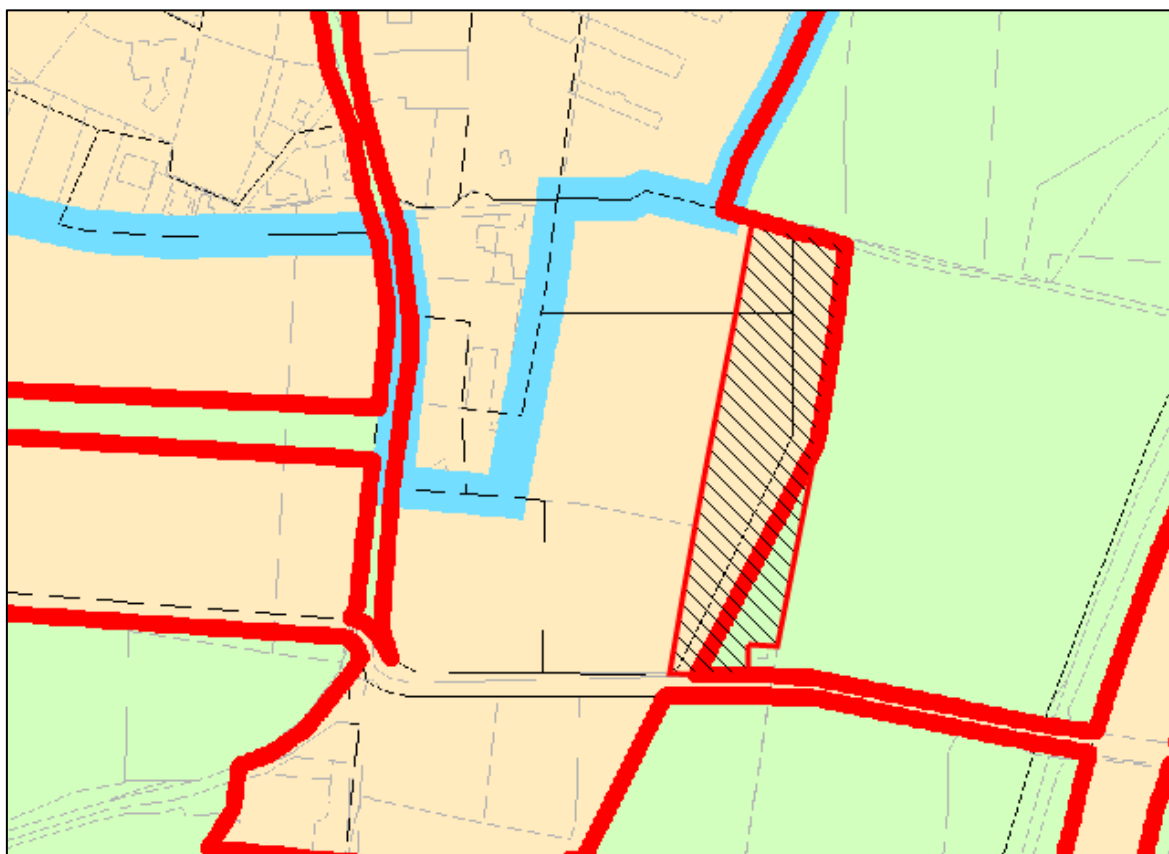
Dle nového občanského zákoníku z 1. 1. 2014 zákon č.89/2012 ust. §498 jsou nemovitými věcmi: „Pozemky a věcná práva k nim, pak pozemní stavby se samotným účelovým určením (např. metro) a věcná práva k nim. Dále sem patří věci, o kterých právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a zároveň nejde s těmito věcmi hýbat bez narušení jejich podstaty. Potom je také nemovitá věc bytová jednotka a podíl na společných prostorách. V neposlední řadě se pak jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem, která není dle právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.“<sup>1</sup>

### Stavební pozemek

Tento pozemek, popřípadě jeho část, je vymezený a určený k umístění stavby pomocí územního rozhodnutí (územním plánem) nebo plánem regulačním. V obrázku č. 4 je zastavitelné území ohraničeno tlustou červenou čarou. (5)

<sup>1</sup> Zákon č.89/2012, občanský zákoník. IN 1998-2015, Havit, s.r.o. §. ISSN 1213-7235. (15)

Obrázek 4: Ukázka zakreslení zastavitelné a nezastavitelné části pozemku v územním plánu (16)

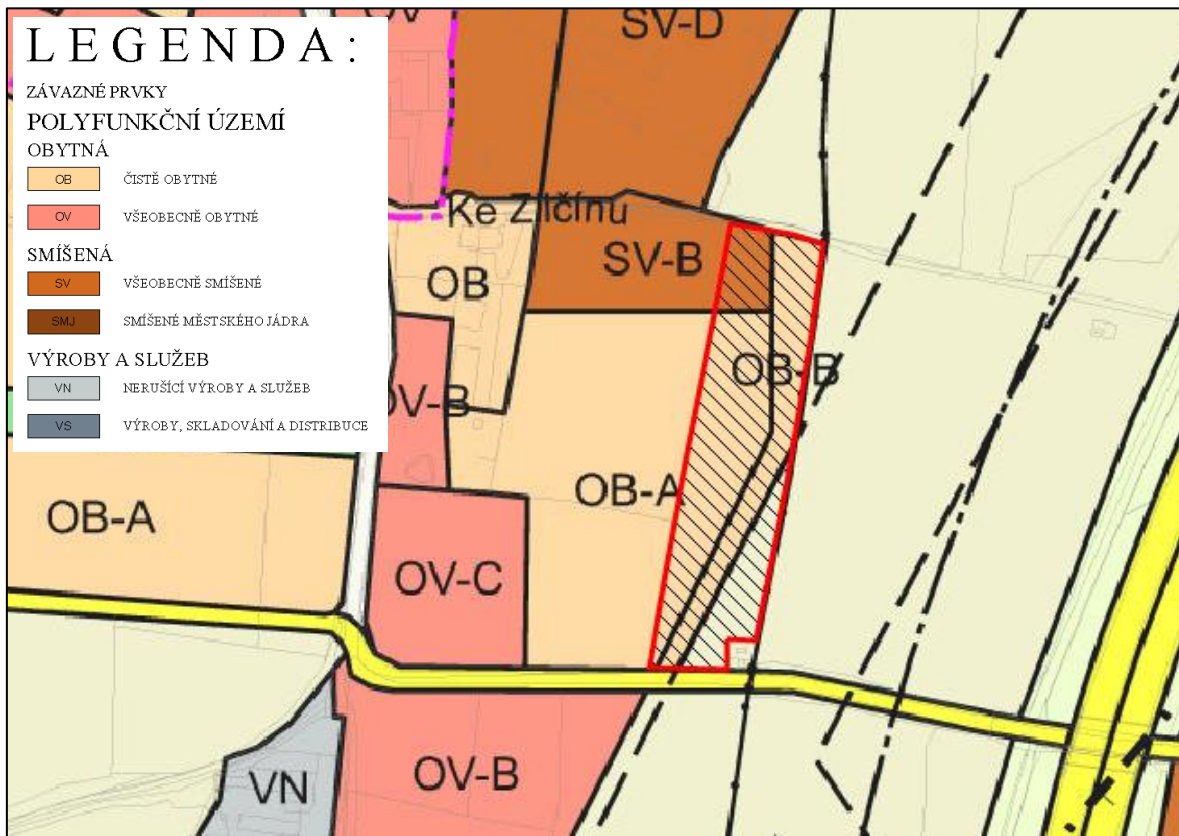


- NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

### Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je skupina nástrojů územního plánování. Do této kategorie patří územní plán, regulační plán a zásady územního rozvoje. Na *obrázku č. 5* jsou vidět jednotlivé funkční plochy, které přesně majitelům řeknou, co mohou na svém pozemku postavit, popřípadě, jestli něco vůbec postavit mohou. V hlavním výkrese územního plánu města Prahy jsou zakreslené i koeficienty (A, B, C, D,...), které určují, jak velká zastavěnost pozemku může být. Vše je pak podrobně vysvětleno v regulativech územního plánu. (5)

Obrázek 5: Ukázka zakreslení funkčních ploch jednotlivých částí pozemku v územním plánu (16)



### Stavebník

„Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.“<sup>2</sup>

### Zhotovitel

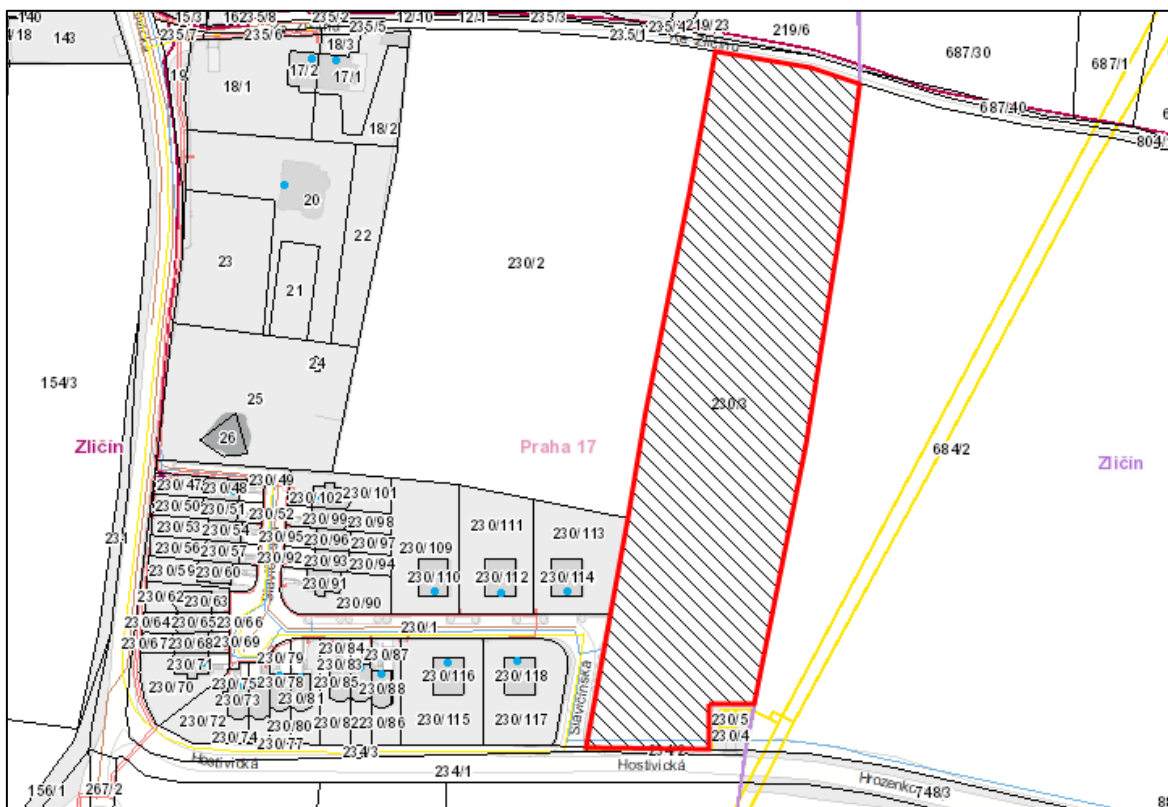
Výstavbu zpravidla neprovádí sám developer, ale zadává celý projekt nebo jeho jednotlivé části ke zhotovení stavební společnosti. Ve většině případů ani stavební společnosti nemají dostatečnou kapacitu na to, aby jejich zaměstnanci zastoupili všechny profese. Proto se často jednotlivé části projektu zadávají subdodavatelům.

<sup>2</sup> Zákon č.183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). IN 1998-2015, Havit, s.r.o. §. ISSN 1213-7235. (5)

## Technická infrastruktura

Technickou infrastrukturou se rozumí technické vybavení, jako je komunikace, vodovod, kanalizace, plynovod a další inženýrské sítě.

Obrázek 6: Ukázka zakreslení inženýrských sítí v územním plánu (16)



## Stavba

Pojem stavba se v právních předpisech popisují zásadně ve dvou pojetích.

- v občansko-právním
- ve stavebně-právním (§ 2 zákona o územním plánování a stavebním řádu č.183/2006 Sb.)

Stavbou se dle § 2 zákona o územním plánování a stavebním řádu č.183/2006 Sb. rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební či montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Mezi stavby můžeme zahrnout budovy, ale i různá technická zařízení, jejichž charakter je dán druhem, funkcí, účelem použití, apod. Ne všechny stavby jsou současně

nemovitostmi, a tím pádem bude právní režim povolování, budování, užívání, převádění, odstraňování a další odlišný jak u staveb charakteru nemovitosti, tak u těch, které nesplňují stavebně-technický požadavek. (5)

### **Součást stavby**

Za součást stavby se předně považují ty stavby, které jsou s předchozí stavbou provozně propojeny, přičemž provozním propojením se myslí stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně (např. dveřmi, společnou chodbou, nebo má přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa, apod.). Zvláštním případem je pak garáž, která je buď součástí samotného domu (je-li s ním provozně spojena), nebo je samostatným objektem. (6)

### **Příslušenství stavby**

Příslušenství je samostatnou věcí. Je charakterizováno jako věc, která náleží vlastníkově věci hlavní (stavba) a je jí určena k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale užívána. V podstatě se jedná o stavbu jako takovou, tedy o nemovitost, která může existovat i samostatně. O tom, zda příslušenství je nebo není užíváno s věcí hlavní, rozhoduje vlastník. Jako příslušenství můžeme posuzovat stavby venkovní úpravy, studny, garáže a stavby sloužící výhradně společnému užívání. (6)

### **Developer**

Developer je podnikatel, který zabezpečuje rozvoj území pomocí výstavbového projektu. Častým případem tyto pozemky zhodnocuje s úmyslem docílení zisku, který dosahuje budoucím prodejem nebo pronájmem nemovitosti. Následné používání stavby developerem není podmínkou.

## **2. Druhy developerů**

Developerké společnosti kompletně zajišťují realizaci stavebních projektů. Některé z nich jsou přímo objednávkou klienta, jiné jsou stavěny jako investice s plánem budoucího prodeje celého projektu nebo prodeje či pronájmu jednotlivých bytových jednotek, které díky němu vzniknou.



Pro konečného zákazníka má developerská společnost a využití jejích služeb nesporné výhody. Pokud má zákazník zájem o dům či byt, musí se však spokojit s aktuální nabídkou. V případě ekonomické stavby komerčních objektů nebo větších zakázek je situace jiná. Developeri nabízejí pro tyto případy projekty se širokou nabídkou služeb. Zajistí realizaci celého procesu dle přání zákazníka. Kvalitní společnost pokryje celou škálu služeb, které jsou k realizaci potřebné (od vyhledání vhodného pozemku, přes zajištění stavebních a dalších povolení po doporučení vhodného způsobu financování projektu). (7)

Kvalitním developerem nemusí být nutně obrovská stavební společnost. Jedná se zejména o zprostředkovatele a koordinátora dodávaných služeb. Ve většině případů využívají služeb subdodavatelů.

Developerem mohou být různé subjekty, například:

- a) **Velké stavební společnosti** – Stavební firma může vystupovat v různých rolích. Nejpoužívanějším modelem je stavební společnost vystupující při realizaci jako stavební dodavatel. V druhém případě může firma vystupovat i jako samotný developer. V takovémto případě mohou být stavební práce realizovány pomocí subdodávek, nebo se může jednat o model, kdy stavební společnost vystupuje jednak jako developer, a jednak jako dodavatel. Tento model si však mohou dovolit jen kapitálově silnější společnosti. Výhodou je předpokládaný vyšší zisk.
- b) **Velké finanční instituce** – Zde se často jedná o nadnárodní instituce, které vlastní rozsáhlé a spolehlivé finanční zdroje, které jim umožňují realizovat časově i finančně náročnější projekty.
- c) **Města a obce** – Města a obce vlastní pozemky či nemovitosti, které mohou poskytnout developerům za účelem rozvoje dané městské části. V některých případech se i finančně, či pomocí benefitu podílejí na projektu.
- d) **Finančně silní jedinci či skupiny** - Jedná se o subjekty, které považují developerské projekty jako formu investice a dokáží disponovat svým finančním majetkem. Oblast nemovitostí však nemusí být nezbytně jejich hlavní podnikatelskou činností. (8)

**Další**

### 3. Organizační struktura developerských společností

Organizační struktura projektu představuje síť definovaných vztahů, po níž probíhá komunikace mezi jednotlivými body. Je zde formální rozložení rozhodovací autority projektu. Samotnou organizační strukturu tvoří prostředí, ve kterém probíhá neustálé vyjednávání mezi subjekty a zájmovými stranami. (9)

Pro developerskou společnost by se dalo použít schéma dodavatelského systému „Project management“, který je zakreslen na *obrázku č. 2*.

Základními takovými subjekty projektového managementu jsou:

- Manažer projektu
- Projektová kancelář, projektový tým

Klíčovými zájmovými skupinami projektu pak jsou:

- Představitelé dodavatele projektu – manažeři podílející se na řízení projektu, manažer projektu, členové projektového týmu, subdodavatelé
- Představitelé zákazníka projektu – investor nebo vlastník podniku, který si realizaci projektu objednává, sponzor projektu, uživatelé budoucího objektu, zaměstnanci zákazníka projektu, kteří jsou v bezprostředním okolí projektu. (9)

### 4. Druhy developerských projektů

Developerským projektem se rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je rozvoj území za účelem dosažení zisku a výsledkem je pak stavba. Po dokončení výstavby se nemovitost prodá či pronajme a developer z toho inkasuje zisk. V některých případech se může jednat i o rekonstrukci či modernizaci. Klíčové je pro developerskou činnost právě samotný prodej nebo pronájem postavené či zrekonstruované budovy třetím osobám. (8)

Všeobecně lze říci, že se dají tyto projekty rozdělit na dva základní okruhy. V prvním případě jsou myšleny tzv. jednorázové projekty, do kterých se řadí výstavby bytových a rodinných domů, nákupní centra, kancelářské prostory apod. Druhý okruh představuje „city development“.

Princip „city developmentu“ spočívá v tom, že projekty tohoto charakteru se zaměřují na výstavbu městských částí jako celku, a ne pouze jednotlivých objektů. Fáze plánování by měla být pro „city development“ velmi důležitou. Hodně záleží na tom, kdo tento projekt realizuje. V případě developerské společnosti se bude developer snažit o co nejvyšší zisk z akce. Je však důležité, aby své kroky konzultoval s městem nebo obcí. Budoucí zástavba musí respektovat charakter krajiny a měla by navazovat na tu současnou, aby byl zajištěn komfort pro budoucí obyvatele. To jak taková čtvrť bude na konci vypadat, velmi záleží i na územním plánu obce. V některých případech se můžeme setkat s tím, že developerem je samotné město. V tomto případě se jedná o veřejný development a snaha je především o co největší přínos pro společnost. (7)

#### Výstupy developerských projektů rozlišujeme dle účelu:

- Bytové nebo rodinné domy
- Průmyslové a obchodní objekty
- Polyfunkční objekty
- Kancelářské objekty

Atd.

#### **4.1. Fáze developerského projektu**

Developerské projekty se řadí do oblasti tzv. „project finance“, neboli projektového financování. Sám developer, developerská společnost, většinou není finálním investorem, ale jen investorem projektu. Častým případem je finálním investorem koncový zákazník, který má zájem vlastnit výsledný projekt. Tento člověk nebo tato firma nechce podstupovat rizika spojená s výstavbou.

Ve skutečnosti se lze setkat i s jinou formou investice této společnosti, kterou je postavení stavby za účelem pronájmu. Může se jednat o bytový resort nebo kancelářské budovy. Ve většině případů se však jedná o velké a ekonomicky silné developerské společnosti popř. stavební firmy, které mají vlastní developerskou divizi. Ve většině případů ani samotná společnost neprovádí výstavbu, ale zadává ji zhotoviteli (stavební firma). Vedle zhotovitele se na celém procesu podílí projektanti, architekti, právníci, poradci a v neposlední řadě projektoví manažeři.

Přestože jde v každém developerském projektu zejména o souhrn mnoha technických, ekonomických a jiných prvků, lze tyto projekty rozdělit do tří fází:

- Přípravná fáze
- Realizační fáze
- Závěrečná fáze

Zatímco v první fázi projektu jde především o zhodnocení možností jak projekt provést, financovat apod., ve fázi druhé, realizační, již dochází k nakupování pozemků, právním auditům pozemku, získání nezbytných povolení, jako je územní rozhodnutí a stavební povolení. Dále v této části dochází k samotné výstavbě, uzavírání smluv o budoucích smlouvách atd. V závěrečné fázi dojde k předání nemovitosti konečnému uživateli. (10)

#### **4.1.1. Přípravná fáze developerského projektu**

##### **4.1.1.1. Nákup pozemku**

Jeden z nejdůležitějších kroků prvotní fáze developerského projektu je vybrat správný pozemek. Kvalitní a správně situovaný pozemek může velmi ovlivnit prodejnost budoucí zástavby. Tyto pozemky jsou však čím dál tím méně dostupné, a ti kteří je vlastní si z pravidla neuvědomují jeho skutečnou hodnotu. Často je přeceňují a vyžadují za ně nereálné ceny. Naopak jsou tací, kteří si jsou vědomi hodnoty svého pozemku, ale nechtějí ho prodat. Lukrativní pozemky pak často patří státu.

Proto je prvotní otázkou, jak pozemky získat. Za prvé může developerská společnost pozemky koupit přímo od vlastníka, což je nejčastější případ. Existují ale i jiné možnosti, například dlouhodobý pronájem pozemku. Také se může založit zvláštní společnost s vlastníkem pozemku, kdy vlastník vloží pozemek do nově vzniklé společnosti a developer naopak vloží své finanční prostředky a znalosti. Tato varianta se v dnešní době už moc nevyskytuje.

Při nedostatku pozemků se developerský projekt může tvořit i při získání budovy a její následné přestavbě, popřípadě její demolici a následné výstavbě nové budovy. (10)

#### **4.1.1.2. Využití pozemku**

Ve většině případů developerských projektů je už předem známo využití budoucího pozemku. Je však dobré si předtím, než se pozemek koupí, udělat technickou a ekonomickou analýzu konkrétního území pro daný projekt. Je potřeba vzít v úvahu stávající omezení sídelního útvaru (památková ochrana, archeologické nálezy, územní plán...). Další otázkou, neméně důležitou, je jeho technická proveditelnost (jestli je v blízkosti možnost napojení na inženýrské sítě, hluk,...). V neposlední řadě jde pak o otázku ekonomickou, tedy o výpočet a vyčíslení nákladů na realizaci daného projektu, které jsme zjistili v technické analýze a následné návratnosti peněz pomocí prodeje či pronájmu nemovitostí. Jedním z důležitých aspektů pro výběr a následného využití pozemku je i cit samotného developera.

Na trhu lze potkat i developery, kteří nejdříve hledají volné pozemky a teprve potom se rozhodují, jaký projekt na nich realizují. (10)

#### **4.1.1.3. Financování rezidenčních projektu**

Pro banku je projektové financování velmi rizikové, proto vyjednávání může trvat i několik měsíců a dochází k uzavírání mnoha dokumentů. Důležité pro banku je především důvěryhodnost projektu, zajímá ji předem vytvořené cash-flow, které jasně nasimuluje jednotlivé části výstavby. Banka vždy požaduje maximální možné zajištění celé transakce. V případě smlouvy o úvěr, v rámci financování developerských projektů, obvykle obsahuje omezení ovlivňující možnost čerpání prostředků. Ve většině případů jsou podmínkou pro čerpání peněz jednotlivé tranše, které jsou potvrzeny ze strany projektového manažera. Je standardní, že banka vyžaduje zprávu o postupu prací na projektu. Mělo by být pravidlem, že dlužník postupuje dle harmonogramu prací a zkolauduje dílo v předpokládaném termínu.

Zajištění závazků dlužníka vůči bance je důležitou otázkou budoucího úvěrového vztahu. Pro banku, která má především zájem o to, aby dostala své peníze, jsou rizika jako prázdná budova, dramatický pokles cen nemovitostí nebo výše nájmů nejistým stavem. (11)

#### **4.1.2. Realizační fáze developerského projektu**

Na trhu existuje jen málo developerských společností, které by realizovaly projekty přímo, svým jménem a na svůj účet. Zpravidla se pro tyto účely zakládají SPV (Special Purpose Vehicle) společnosti. Založení takovéto společnosti nese jisté výhody. Především se jedná o konkurz, vyhlášený na projektovou společnost, který neohrozí samotného developera (v tomto případě se ovšem nejedná o samotnou pověst developera na trhu). Veškerá rozhodnutí k přípravě a výstavbě nemusí být při prodeji převáděna na jiný subjekt (jako stavební povolení, aj.), jelikož jsou vydána na SPV. Výhodou je také ušetření na daních, ve chvíli, kdy se realizovaný projekt prodá současně s vytvořenou společností. Vlastník nemovitosti zůstane stejný (SPV společnost) a nemusí se zde platit 4% daň z převodu nemovitosti. Další výhodou je nulová historie, kterou ocení především banka.

(11)

##### **4.1.2.1. Založení projektové společnosti**

U nás, v českém právním prostředí, se nejčastěji setkáváme s projektovou společností formou společnosti s ručením omezením. Při volbě společnosti je důležité zvážit následující faktory:

- Potřebu finančních prostředků pro daný projekt
- Potřebu daňové optimalizace
- Administrativní náročnost řízení společnosti
- Flexibilitu prodeje účasti ve společnosti

Jestliže developer používá projektovou společnost jen jako určitou právní formu realizace projektu a provádí projekt jen přes tuto nově vzniklou projektovou společnost, je nejvhodnější založit společnost v co nejjednodušší formě. V takovém případě stačí jen zakladatelská listina bez zbytečných společenstevních dokumentů jako např. stanovy. Jestliže se na projektu podílí víc osob (kromě developera pak třeba vlastník pozemku), je důležité vyřešit nutné vzájemné vztahy, práva a povinnosti těchto osob velmi detailně. Především se jedná o možnostech na zvýšení nebo snížení kapitálu, rozdělení zisku, převodu obchodních podílů, apod. (11)

#### 4.1.2.2. Koupě pozemku

Základem každého projektu je pozemek, jehož nabytí zpravidla rozhoduje, zda se bude pozemek nabývat přímo přes kupní smlouvu, nebo se uzavře tzv. smlouva o smlouvě budoucí. Poté následuje vklad nového majitele do katastru nemovitostí, což opět není jednoduchá transakce. Je nutné předem analyzovat možná rizika. Kupní smlouva by měla obsahovat zejména výčet všech pozemků a jejich jednotlivé výměry, které jsou předmětem prodeje. Podstatným údajem kupní smlouvy je požadovaná kupní cena, na které se obě strany domluvily včetně termínu jejího složení kupujícím. Dále pak stadia transakce a odpovědnost jednotlivých stran.

Hlavní stadia převodu nemovitostí se mohou rozdělit následovně:

- Jednání o uzavření smlouvy
- Podpis smlouvy
- Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí
- Provedení samotného vkladu
- Placení kupní ceny
- Předání nemovitosti

Toto popisuje zkrácenou verzi, která předpokládá, že se v mezidobí provedl právní audit pozemků a nedošlo zde ke sjednání odkládacích podmínek transakce. Je ale patrné, že v daném modelu se nevystačí jen se vzorovou kupní smlouvou. Smlouva by měla popisovat celou transakci a modelovat tak faktický a právní vztah pozemků až do jejich převzetí kupujícím.

Platba, která vznikne ještě před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, je vždy riziková. Specifickou platbou kupní ceny za převod pozemku je prostřednictvím svěřeneckého (vázaného) účtu. Placení přes tento svěřenecký účet má jistá rizika. Kupující zapomenou ujednat uhrazení částky kupní ceny na svěřenecký účet a dochází tak k zániku závazku zaplatit kupní cenu dle kupní smlouvy. Svou povahou se jedná o právní konstrukci, jejíž potřeba se ukáže až tehdy, kdy např. správce svěřeneckého účtu poruší povinnost vydat prostředky na svěřeneckém účtu prodávajícímu, nebo v případě, kdy správce zemře (jde-li o fyzickou osobu), nebo jeho majetek spadá do

konkurzní podstaty apod. V takovémto případě může prodávající znovu požadovat o zaplacení kupní ceny od kupujícího. (11)

#### **4.1.2.3. Výstavba předmětu rezidenčního projektu**

Výstavba předmětu projektu se provádí pomocí smlouvy o dílo, což je velmi podrobný právní dokument. V první řadě by mělo být detailním způsobem vymezeno dílo, rozsah potřebných prací a výkonů a také požadovaná kvalita. Nesmí vzniknout žádná pochybnost o rozsahu díla. Uhrazení ceny se provádí dílčími platbami po určitých fázích projektu (po provedení určitých částí díla). Při každé platbě jednotlivé dílčí ceny by měla být podržena určitá částka (zádržné), a to za účelem případné motivace zhotovitele odstranit nežádoucí vady. Samotné předání finálního díla by mělo být určeno velmi přesně a jasně, aby nevzniklo svévolné posouvání termínu dokončení. Fixní datum dokončení stavebních prací a předání je důležité i pro uzavírání smluv o smlouvách budoucích s budoucími kupujícími a nájemci. Jakékoliv posunutí termínu předání ze strany zhotovitele by mělo být postihováno. Posunutí termínu je i problém pro reklamní kampaň developera, která tím může být negativně postížena.

Důležitým ujednáním ve smluvní dokumentaci po zhotovení díla je poskytnutí záruky za jakost. Pro případ výskytu vad v určitém období po provedení díla se dále poskytují i specifické bankovní záruky. Zásadou bývá, že nároky developerské společnosti by měly být v maximálním možném rozsahu pokryty formou zádržného a bankovní záruky. Dále by měl developer ve smluvní dokumentaci minimalizovat rizika plynoucí z možného prohlášení konkurzu na majetek zhotovitele. Nezbytně nutné je vymezení přechodu vlastnického práva k jednotlivým částem zhotovené budovy na projektovou společnost. Další důležitou věcí je pojištění zhotovitele. Rozsah příslušného pojištění je velmi široký. Developeri často nekontrolují pojistné smlouvy zhotovitelů a v případě výskytu problémů pak dochází k jejich nemilým překvapením. (11)

#### **4.1.2.4. Řízení developerského projektu**

Řízení developerského projektu může být chápáno v několika rovinách. Zejména se jedná o řízení celého procesu projektu, tedy od studie proveditelnosti až po prodej finální budovy investorovi. Toto řízení obvykle činí sám developer. Možným řízením je myšlenka práce odborného projektového manažera, kterého si společnost na daný projekt najme.



Můžeme se však potkat i s tím, že si developeři zřizují za tímto účelem vlastní specializovaná oddělení.

Úkolem takového projektového manažera je zejména řídit a kontrolovat výstavbu. Jeho úloha záleží na domluvě a dle potřeby může být užší nebo rozsáhlejší. Pro zjednodušenou představu shrnu pár základních dílčích fází činnosti projektového manažera:

- Příprava realizace projektu (včetně kompletace dokumentace pro vydání kolaudačního rozhodnutí)
- Realizace projektu (výstavba)
- Činnost stálého technického dozoru

Činnost projektového manažera je vždy realizována v úzké součinnosti a koordinaci s developerem a zhotovitelem stavby. (10)

#### **4.1.3. Závěrečná fáze developerského projektu rezidenční výstavby**

Samotný prodej hotového produktu koncovému uživateli je poslední fází a zároveň cílem projektu. Okruh potencionálních cílových investorů/zákazníků je developerovi předem znám. Rezidenční projekt se může provádět na základě předběžné smlouvy s koncovým uživatelem.

Pro finálního uživatele to má tu výhodu, že v okamžiku převzetí díla má zkolaudovaný objekt. Budova je provozuschopná a připravená sloužit svého účelu.

Další alternativa pro developera je ponechání nemovitosti, kterou si sám spravuje a pronajímá za účelem navrácení vložených peněz a následné trvalé ziskovosti. (12)

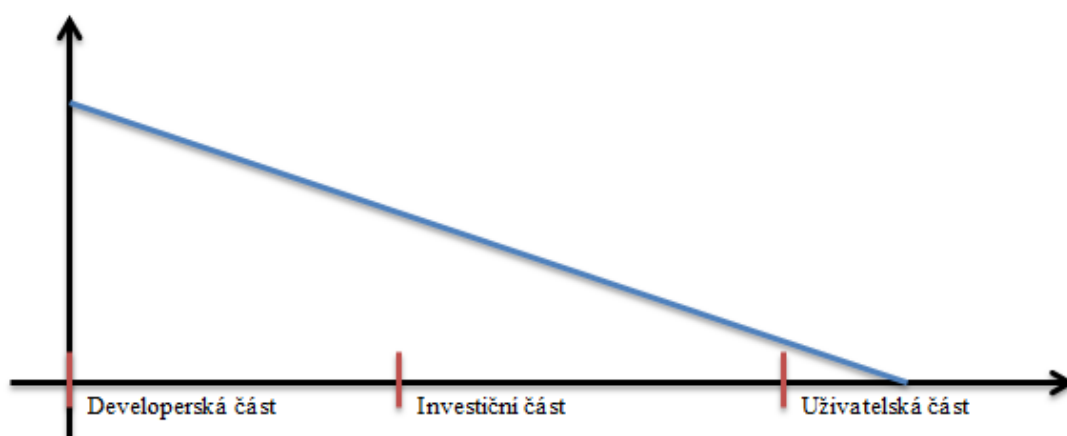
## **5. Rizika developerského projektu**

Rizika při realizaci developerského projektu jsou různá. Netýkají se jen společnosti, ale i dodavatele stavební části a také bankovní instituce, která pro daný projekt poskytuje finanční prostředky. V neposlední řadě, když neproběhne vše jak má, je i velké riziko pro finálního investora/klienta.

Na *obrázku č. 7* je ukázáno přibližné riziko v jednotlivých částech projektu. Největší riziko je na samém počátku. Je to z toho důvodu, že příprava a následná realizace

trvá dlouhou dobu a všechno je nejisté a předběžné výpočty nikdy nezaručí 100% výsledek. Hraje zde plno faktorů, které silně ovlivňují celý průběh. S postupem vývoje projektu se riziko snižuje. V investiční fázi je znatelně menší, je zde zřízené územní rozhodnutí, někdy i stavební povolení a vypracovaná podrobná dokumentace. Dají se lépe spočítat všechny náklady na případnou výstavbu a snadněji určit potencionální zisk z akce. V poslední fázi, uživatelské části, je riziko nejmenší. (8)

**Obrázek 7: Velikost rizika v jednotlivých částech projektu**



### **5.1. Hlavní rizika developerské společnosti**

Zejména se jedná o:

- Změně situace na stavebním trhu
- Snížení poptávky
- Změně legislativy nebo norem
- Posilující se konkurence
- Zhoršení platební morálky klientů
- Špatné propagaci projektu
- Zvýšení rozpočtových nákladů

### **5.2. Rizika bankovní instituce**

Sem můžeme zařadit především ta rizika, která jsou spojena se splácením poskytnutého úvěru na realizaci projektu. Jedná se o riziko pro banku, která si je však

schopna svou investici dobře pohlídat už při podpisu úvěrové smlouvy s developerem. Nejčastějším příkladem zastavěného majetku developera jsou pozemky, rozestavěné stavby a pohledávky z bankovních účtů. (8)

### **5.3. Rizika klienta**

Největším rizikem, které může klienta potkat, je ztráta už vložených finančních prostředků při krachu developerské společnosti. V nejčastějším případě klient podepisuje smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která zároveň slouží pro banku jako forma jistoty. Klient se stává vlastníkem nemovitosti až po samotné kolaudaci, po splacení celé kupní ceny, nebo po zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Klient je ovšem zavázán splácet kupní cenu dle postupu stavby. Dalším a velmi častým rizikem je pro klienta pozdní dodávka stavby nebo nedodržení požadované kvality. (8)

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ

---

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

## Praktická část



Bc. Michaela POLÁKOVÁ

---

2016

## Charakteristika Sobína

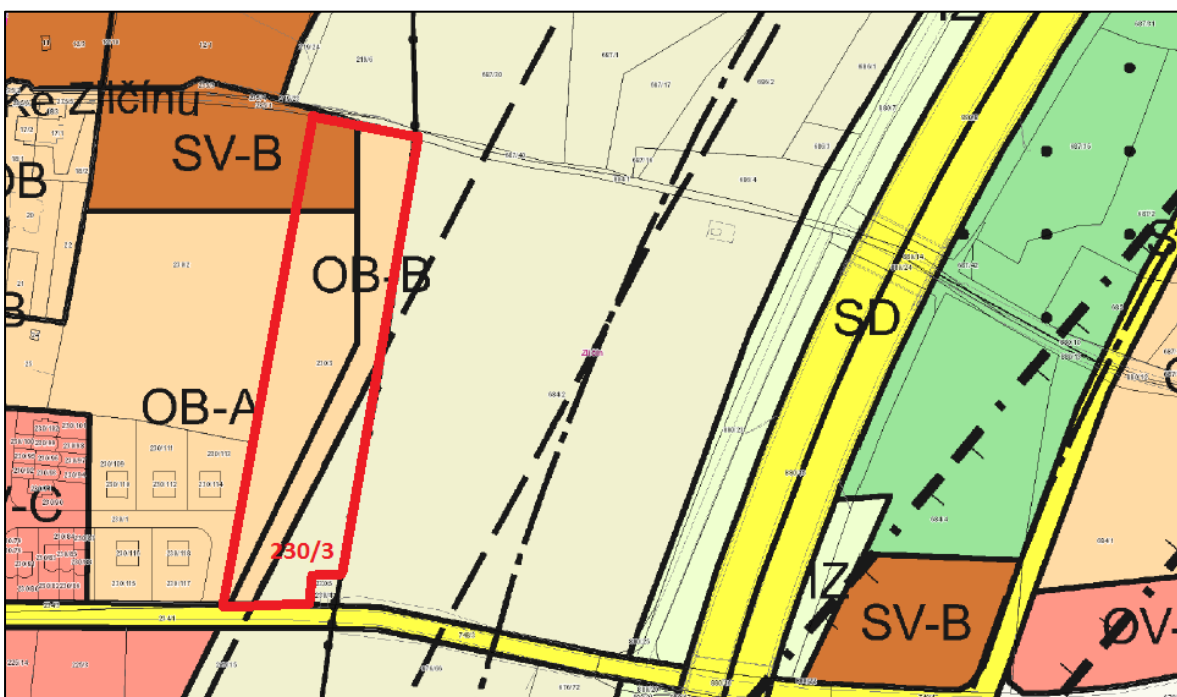
Sobín je městská čtvrť Prahy, situovaná na severozápadě od městské části Zličín. Původně se jednalo o samostatnou obec, která se roku 1960 připojila k obci Zličín a v červenci 1974 byl pak celý Zličín, včetně Sobína, připojen k Praze. Jedná se o malou ves, kde se na jihovýchodě nachází historické jádro se starší zástavbou a na severozápadě se čtvrť rozvětňuje do menších ulic, kde jsou umístěny rodinné domy. Z architektonického hlediska se na území Sobína nenachází žádná významnější stavba.

## Územní plán

Pro městskou čtvrť Sobín platí územní a regulační plán města Prahy.

## Pozemek 230/3 – územní plán

Obrázek 8: Územní plán - zakres pozemku č.230/3 (21)



Pozemek 230/3 se nachází na jihovýchodě Sobína. Velikost pozemku je 11 519 m<sup>2</sup> a převážnou většinou své plochy leží v zastavitelném území. Severozápadní částí zasahuje pozemek do funkční plochy SV kód B, což je všeobecně smíšené území sloužící pro umístění polyfunkčních nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, administrativu, kulturu, obchod, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z těchto funkcí nesmí přesáhnout 60% celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Toto funkční území tvoří zhruba 1 000 m<sup>2</sup>.

### Funkční území SV:

*„Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.“<sup>3</sup>*

### Doplňkové funkční využití SV:

*„Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.“<sup>4</sup>*

### Výjimečně přípustné funkční využití SV:

*„Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60%.“<sup>5</sup>*

---

<sup>3</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

<sup>4</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

<sup>5</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

Tabulka 1: Kód míry využití území SV-B (13)

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
B	0,3	0,5	1	0,3	přízemní stavby pro bydlení a podnikání
		0,65	2	0,15	rozvolněné rodinné domy, stavby pro podnikání
		0,75	3+	0,1	rodinné domy a obytné domy

Další část plochy pozemku leží v OB kód B, jedná se o čistě obytné území sloužící pro bydlení. Tuto plochu tvoří cca 3 800 m<sup>2</sup>.

Funkční využití:

*„Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).“<sup>6</sup>*

Doplňkové funkční využití:

*„Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).“<sup>7</sup>*

Výjimečně přípustné funkční využití:

*Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární*

<sup>6</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

<sup>7</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu<sup>1</sup>. Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID). Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.“<sup>8</sup>

**Tabulka 2: Kód míry využití OB-B (17)**

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
B	0,3	0,5	1	0,3	přízemní stavby pro bydlení a podnikání
		0,65	2	0,15	rozvolněné rodinné domy, stavby pro podnikání
		0,75	3+	0,1	rodinné domy a obytné domy

Největší část pozemku je situovaná ve funkčním území OB kód A, pro který platí stejné funkční využití jako pro OB kód B. Tato část je velká zhruba 4 600 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 3: Kód míry využití OB-A (14)**

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
A	0,2	0,65	1	0,2	rodinné domy
		0,8	2+	0,1	rodinné domy s nadstandardními parcelami

Poslední část pozemku leží v nezastavitelném území OP, které je vedeno jako orná půda nebo plocha pro pěstování zeleniny.

Funkční využití:

<sup>8</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha



„Orná půda, intenzivní zelenářské a květinářské kultury. Louky a pastviny.“<sup>9</sup>

#### Doplňkové funkční využití:

„Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.“<sup>10</sup>

#### Výjimečně přípustné funkční využití:

„Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby pro skladování plodin.“<sup>11</sup>

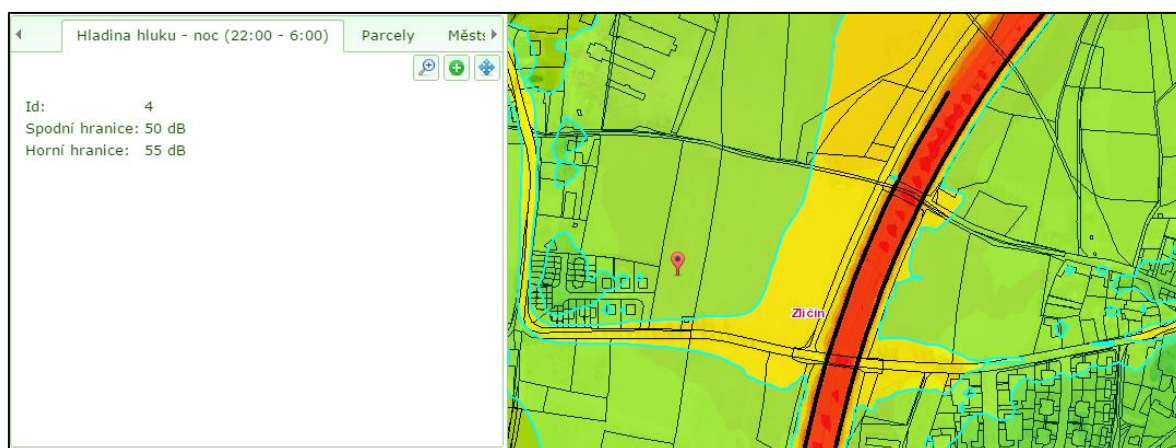
## 6. Technická analýza

### 6.1. Hluk

V blízkosti řešeného území se nachází rychlostní silnice R1, která zapříčiňuje vyšší hluk, než stanoví nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací č. 272/2011. Proto je nutné pozemek opatřit protihlukovou clonou v podobě protihlukového valu, nebo protihlukové stěny.

Dle této vyhlášky je maximální přípustná hodnota, pro toto území, ve dne (06:00-22:00 hod) 60 dB a v noci (22:00-06:00 hod) jen 50 dB. Na pozemku č. 230/3 k.ú. Sobín je v nočních hodinách 50 - 55 dB.

**Obrázek 9: Hluková mapa - k.ú. Sobín p.č. 230/3 (18)**



<sup>9</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

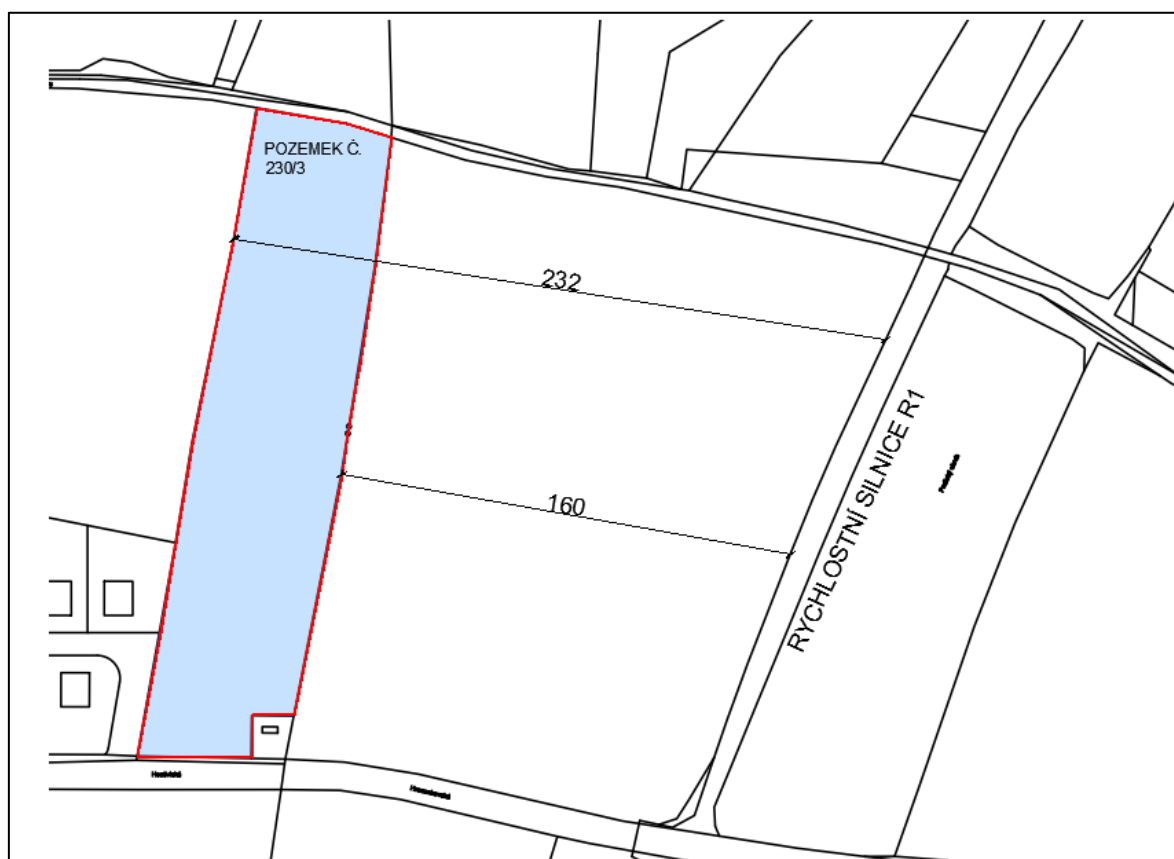
<sup>10</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

<sup>11</sup> Regulativ, Územní plán města Prahy, Geoportal (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy). 29. 10. 2015, Praha

Aby taková clona byla funkční, je zapotřebí jí umístit u zdroje hluku a to znamená zvýšené náklady a složité vyjednávání s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR. Jelikož se na rychlostní silnici R1, která zapříčiňuje daný hluk, již protihluková stěna nachází, a je možné, že se poslední hluková zpráva dělala ještě před jejím nainstalováním, bylo kontaktováno Ředitelství silnic a dálnic ČR s prosbou o vydání aktuální hlukové zprávy z tohoto úseku. Po komunikaci s Ing. Radkem Kropelnickým z Ředitelství silnic a dálnic ČR, oddělení životního prostředí, bylo sděleno, že dle momentálně dostupných informací se zjištění aktuální akustické situace v lokalitě plánuje, ale vzhledem k metodice bude možno měření provést nejdříve až na jaře příštího roku.

Jelikož je Pražský okruh dominantním zdrojem hluku v lokalitě, tak lze očekávat, že do vzdálenosti 200 m od komunikace se může, z hlediska hluku, jednat o rizikovou oblast.

**Obrázek 10: Vzdálenost pozemku č.230/3 od rychlostní silnice R1 (22)**



Pozemek č. 230/3 se nachází v rozmezí cca 230 – 160 metrů od hranice rychlostní silnice R1, je tedy možné, že aktuální protihluková stěna nebude stačit. Pro řešení diplomové práce se bude uvažovat, že nová hluková zpráva, která bude vytvořena na jaře

roku 2016, vyjde pozitivně a řešený pozemek nebude potřebovat navýšení ochrany proti hluku.

## 6.2. Připojení ke komunikaci II.třídy

Dalším problémem je napojení lokality na veřejnou komunikaci.

V prvním případě, by se dalo vyřešit napojením budoucí lokality na vedlejší pozemek/komunikaci č. 230/1 (komunikace III.třídy). Tato komunikace však patří do podílového spoluvlastnictví mnoha osob (viz výpis z katastru *obrázek č. 11*). Pro připojení na tuto komunikaci by byla potřeba zajistit souhlas všech spoluvlastníků pozemku.

Obrázek 11: Výpis z katastru nemovitostí - pozemek č.230/1, k.ú. Sobín (19)

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">230/1</a>
Obec:	<a href="#">Praha [5547821]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Sobín [793256]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2231</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2122
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



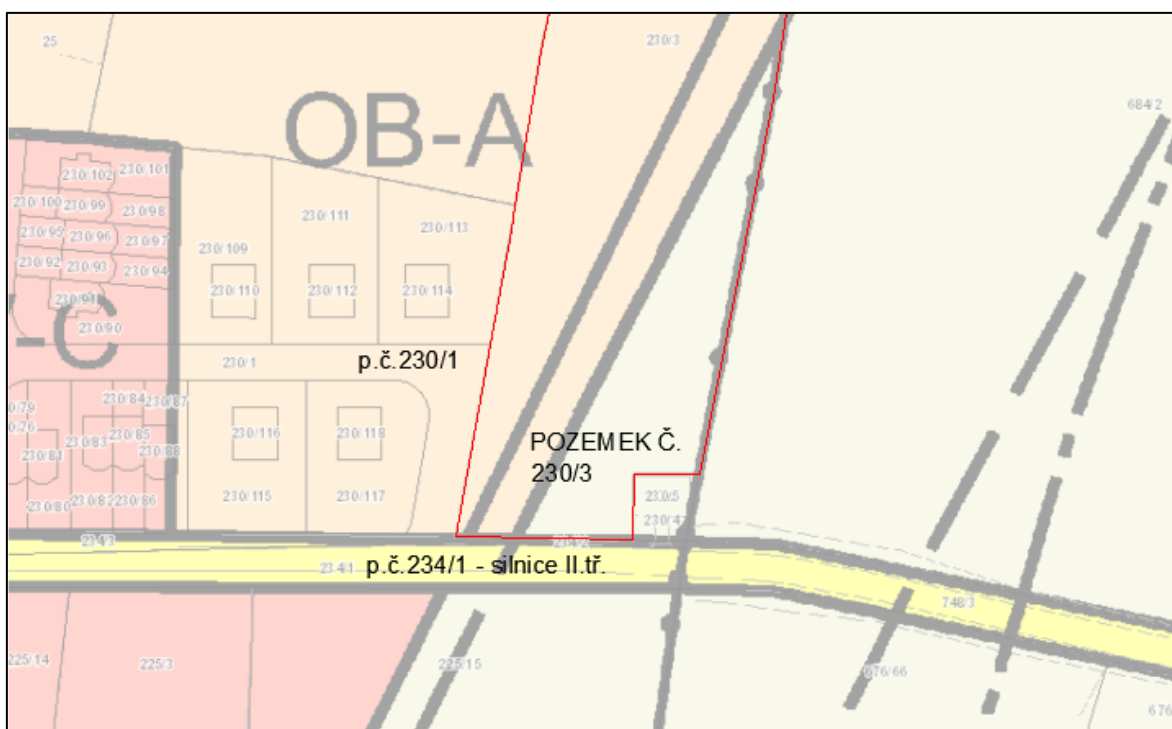
### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alexeeva Natalya, Chromova 38-35, Moskva, Rusko	1/26
MCP Bychenko Sergey a Bychenko Ekaterina.	1/26
<i>Bychenko Sergey, Volutová 2521/18, Stodůlky, 15800 Praha 5</i>	
<i>Bychenko Ekaterina, Jateční 2121/6, 36001 Karlovy Vary</i>	
Detiuc Taras, Slavičinská 150/16, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
SJM Háb Josef a Kubičková Hana, Slavičinská 145/21, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
Holečková Jolanda, Slavičinská 148/27, Sobín, 15521 Praha 5	1/52
<b>SJM Jandura Jaroslav a Jandurová Věra Ing., Slavičinská 140/9, Sobín, 15521 Praha 5</b>	<b>1/26</b>
MCP Kalický Lubomír Mgr. a Kalická Katarína RNDr., Slavičinská 146/23, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
Kutová Nikola, Slavičinská 159/33, Sobín, 15521 Praha 5	1/52
Marchenko Yevgeniya, č. p. 14, 25219 Chrášťany	5/39
Meliksetyan Sergiy, Slavičinská 138/5, Sobín, 15521 Praha	2/39
SJM Metelskij Nikifor a Metelskaya Nadezda, Slavičinská 144/19, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
Olefrenko Iryna, č. p. 14, 25219 Chrášťany	5/39
Peringerová Jana, Janáčkovo nábřeží 85/5, Smíchov, 15000 Praha 5	1/26
SJM Perlín Ctibor a Perlínová Alena Mgr., Slavičinská 158/31, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
Peterson Mikhail, Pražská 2881, 47001 Česká Lípa	1/26
MCP Pronin Viktor a Pronina Olga, Slavičinská 154/8, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
SKY MARKETING s.r.o., Hlušičkova 1129/9, Stodůlky, 15500 Praha	1/26
Smilek Tomáš Ing., Slavičinská 149/35, Sobín, 15521 Praha 5	1/26
Spozdilová Karolina JUDr. PhDr., Lanžhotská 483/3, Zlíchín, 15521 Praha 5	1/52
TOP CONSULTING CZ, s.r.o., Slavičinská 147/25, Sobín, 15121 Praha	1/26
Vrbka Aleš Ing., Křížovnická 97/8, Staré Město, 11000 Praha 1	1/26
SJM Zima Václav Ing. a Zimová Iveta Ing., Slavičinská 156/17, Sobín, 15521 Praha 5	1/26

Druhým řešením by bylo připojení lokality ke komunikaci II.třídy č. 234/1. Jediná možnost tohoto napojení komunikace je v zastavitelné části úplně vlevo řešeného pozemku č. 230/3. Zde je ale limitující napojení vedlejší komunikace č.230/1. Přípustná vzdálenost mezi křižovatkami, dle normy ČSN 73 6110, je na silnicích II. a III. třídy 50 metrů. V tomto případě by byla vzdálenost křižovatek max. 5m. Bylo by zapotřebí projednat výjimku a dle názoru Ing. Zdeňka Kymry z městského úřadu na Praze 17, oddělení dopravy, je udělení této výjimky téměř nemožné.

**Obrázek 12: Stávající komunikace kolem pozemku č.230/3 (21)**



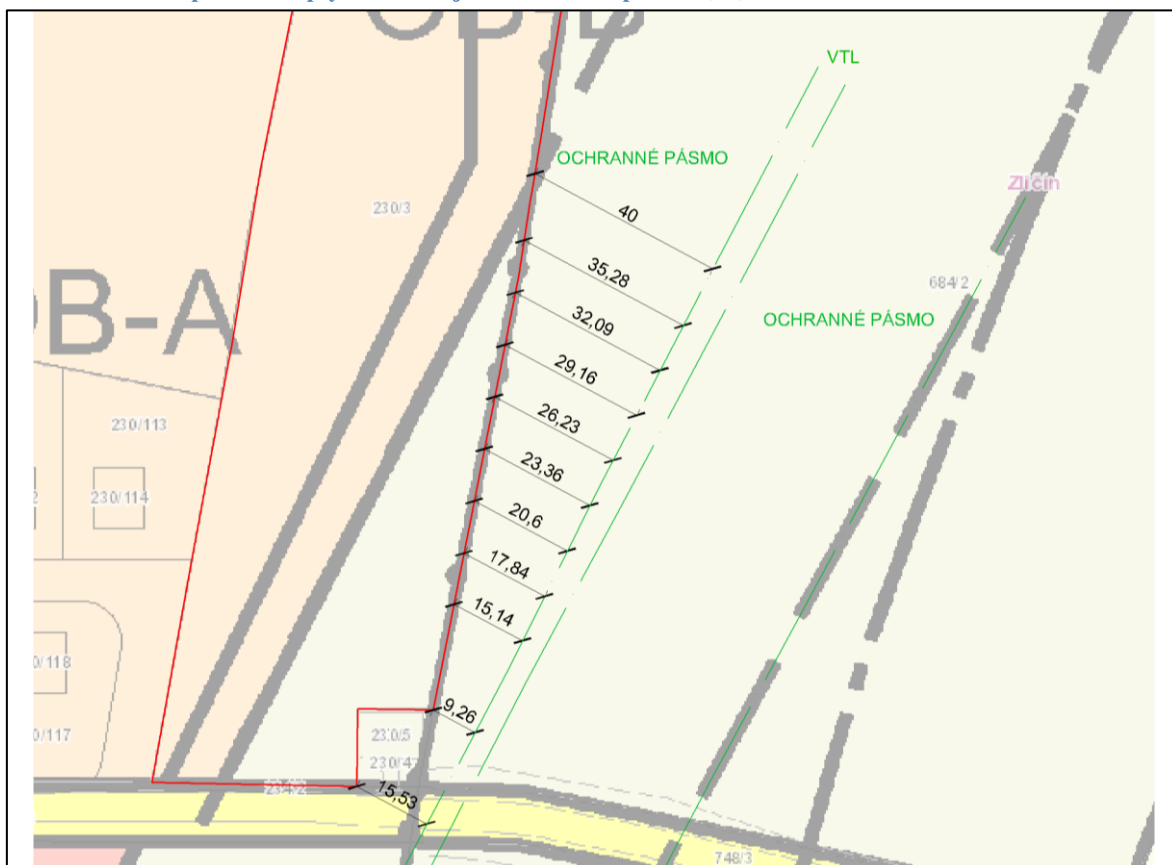
Pro řešení diplomové práce se bude uvažovat, že se v budoucnu podaří získat povolení od všech spoluvlastníků pro připojení navržené komunikace na silnici III. třídy č. 230/1.

### **6.3. Plynovod**

V blízkosti pozemku č. 230/3 probíhá VTL (vysokotlaký) plynovod, který má ochranné pásmo 40 metrů. Toto pásmo zasahuje až na pozemek č 230/3. Dle územního plánu leží v nezastavitelné části (OP-orná půda). Trasa plynovodu však není přesně zakreslena a ani vytyčena. Je nutné provést analýzu a je možné, že ochranné pásmo dle zaměření skutečného stavu zasahuje až do zastavitelného území.

V budoucnu, při jakémkoliv problému, je nutné umožnit přístup zaměstnanců plynárny na území.<sup>12</sup>

Obrázek 13: Mapa vedení plynovodu a jeho ochranné pásmo (21)



## 7. Ekonomická analýza

### 7.1. Dotazník

Vodítkem pro určení prodejní ceny nemovitostí bylo použití speciálně sestaveného dotazníku pro lepší orientaci ohledně požadavků na velikost, typ či cenu objektu. Na 8 připravených otázek odpovědělo 60 respondentů starších dvaceti let.

Dotazník byl vytvořen pomocí internetové stránky **www.survio.com**

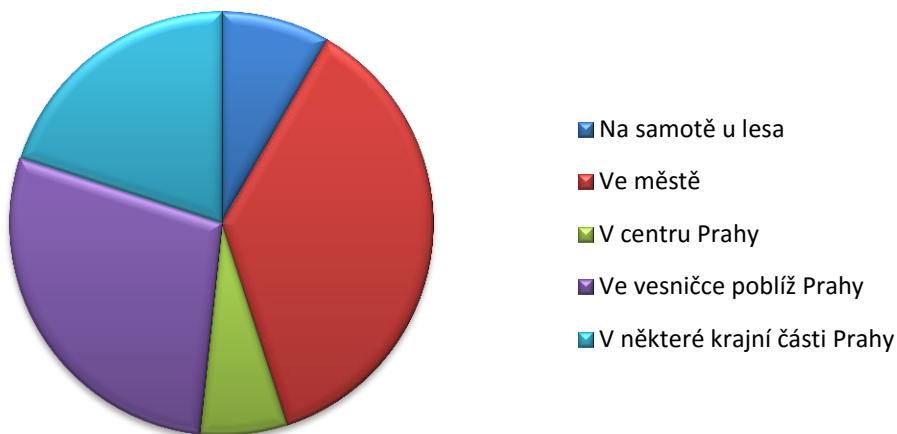
Prvních šest otázek je zaměřeno na všeobecné požadavky respondentů na bydlení.

1) Kde byste chtěli v budoucnu bydlet?

**8,3%** Na samotě u lesa

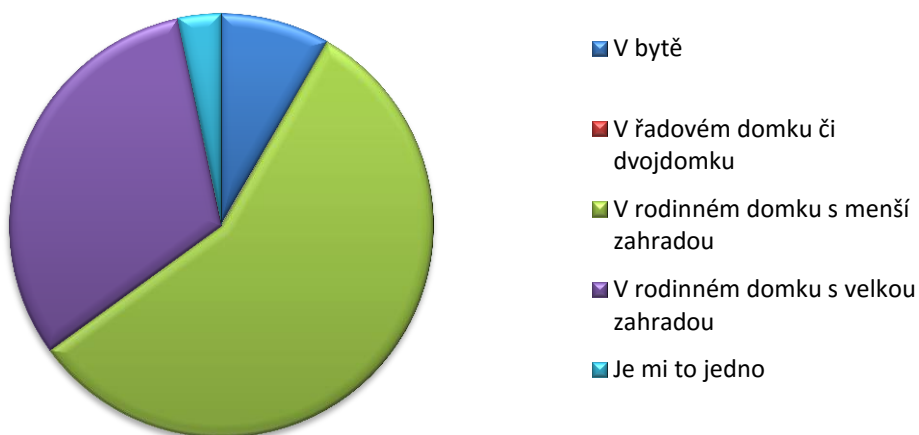
<sup>12</sup> Jedná se o georeport, který je možný stáhnout o jakémkoliv pozemku v Praze. Tyto webové stránky spravuje úřad rozvoje hlavního města Prahy (<http://wgp.urm.cz/georeport/>).

<b>36,7%</b>	Ve městě
<b>6,7%</b>	V centru Prahy
<b>28,3%</b>	Ve vesničce poblíž Prahy
<b>20%</b>	V některé krajní části Prahy



2) Kde byste raději bydleli?

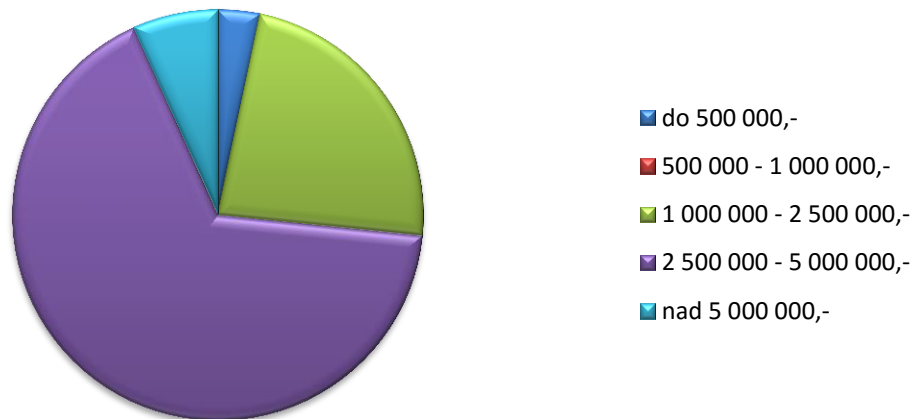
<b>8,3%</b>	V bytě
<b>0%</b>	V řadovém domku či dvojdomku
<b>56,7%</b>	V rodinném domku s menší zahradou
<b>31,7%</b>	V rodinném domku s velkou zahradou
<b>3,3%</b>	Je mi to jedno



3) Kolik si představujete, že by Vaše bydlení mělo stát? (Kč)

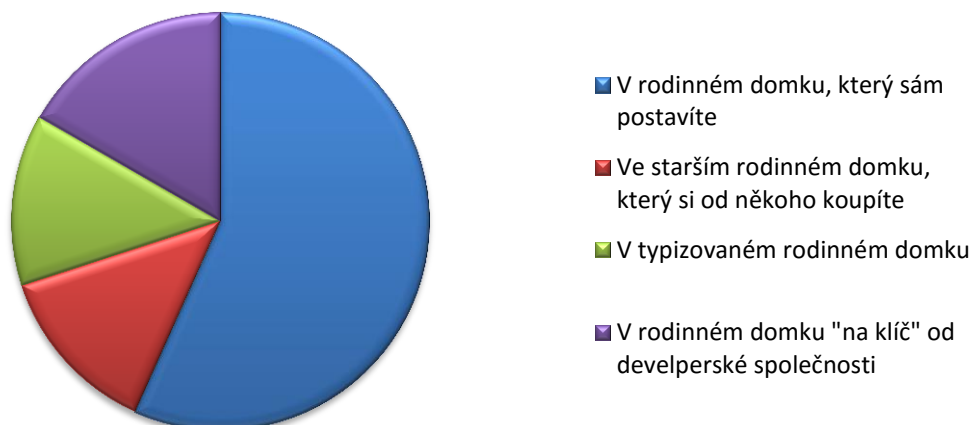
<b>3,3%</b>	do 500 000,-
-------------	--------------

<b>0%</b>	500 000 – 1 000 000,-
<b>23,3%</b>	1 000 000 – 2 500 000,-
<b>66,7%</b>	2 500 000 – 5 000 000,-
<b>6,7%</b>	Nad 5 000 000,-



4) Preferujete bydlet spíš v...?

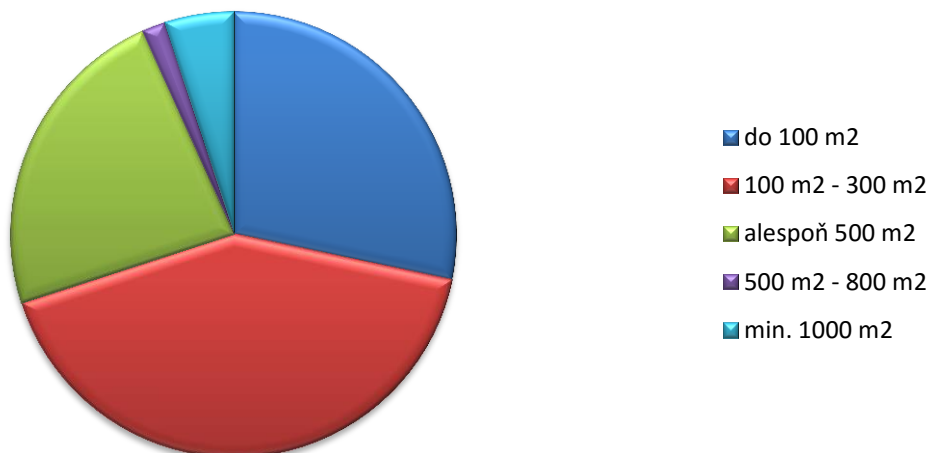
<b>56,7%</b>	V rodinném domku, který sám postavíte
<b>13,3%</b>	Ve starším rodinném domku, který si od někoho koupíte
<b>13,3%</b>	V typizovaném rodinném domku
<b>16,7%</b>	V rodinném domku „na klíč“ od developerské společnosti



5) Jak velkou zahradu si představujete?

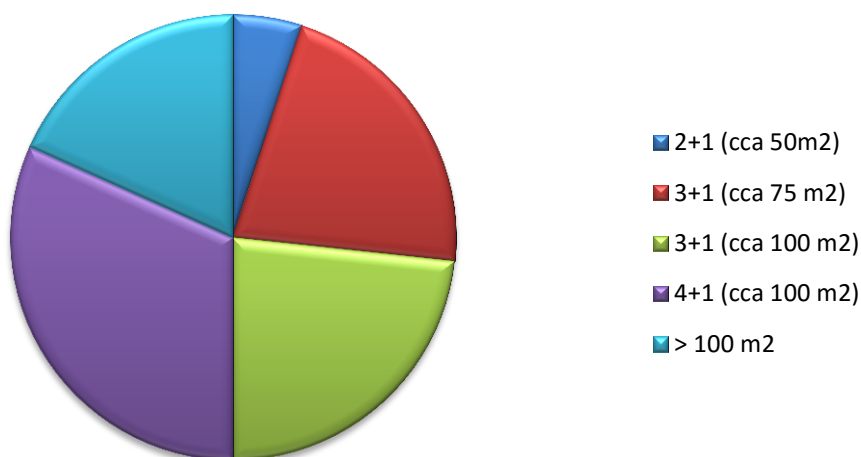
<b>28,3%</b>	do 100 m <sup>2</sup>
<b>41,7%</b>	100 m <sup>2</sup> – 300 m <sup>2</sup>
<b>23,3%</b>	alespoň 500 m <sup>2</sup>

**1,7%** 500 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup>  
**5%** min. 1000 m<sup>2</sup>



6) Jak velké by mělo být Vaše bydlení?

**5%** 2+1 (cca 50 m<sup>2</sup>)  
**21,7%** 3+1 (cca 75 m<sup>2</sup>)  
**23,3%** 3+1 (cca 100 m<sup>2</sup>)  
**31,7%** 4+1 (cca 100 m<sup>2</sup>)  
**18,3%** > 100 m<sup>2</sup>



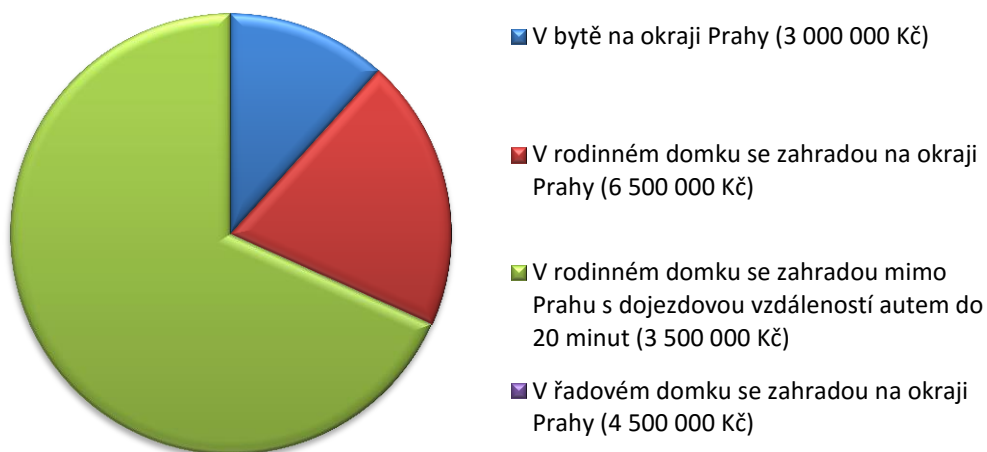
Následující dvě otázky už zužují výběr respondenta. Jsou postaveny tak, aby i ti co odpověděli, že by chtěli bydlet někde jinde než v Praze popřípadě kousek od ní, museli vybrat jednu z možností právě těchto lokalit.

7) Upřednostnili byste bydlet spíš v...?

**11,7%** V bytě na okraji Prahy (3 000 000 Kč)

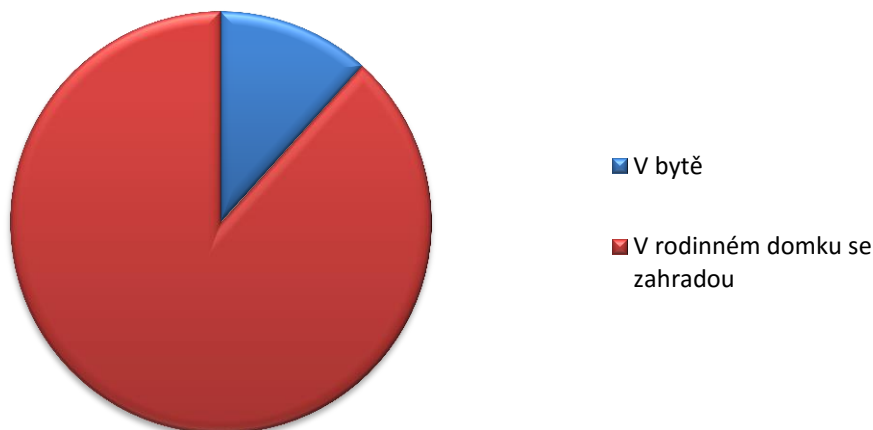


- 20% V rodinném domku se zahradou na okraji Prahy (6 500 000 Kč)
- 68,3% V rodinném domku se zahradou mimo Prahu s dojezdovou vzdáleností autem do 20 minut (3 500 000 Kč)
- 0% V řadovém domku se zahradou na okraji Prahy (4 500 000 Kč)



8) Kdybyste si měli vybrat mezi bydlením v bytě, v centru Prahy a rodinném domku se zahradou na okraji Prahy. Vybrali byste si? Upozorňuji, že obě tyto varianty by stály stejně.

- 11,7% V bytě
- 88,3% V rodinném domku se zahradou



Z prvotního dotazníku bylo řečeno, že veřejnost se spíše přiklání bydlet **ve městě** než na vesnici nebo v centru Prahy. Představují si bydlet **v rodinném domě se zahradou zhruba 100 – 300 m<sup>2</sup>**. Jejich bydlení by mělo stát mezi **2 500 000 – 5 000 000 Kč** a většina respondentů by si tento **dům chtěla postavit sama**. Užiténá plocha by měla být **kolem 100 m<sup>2</sup>** s dispozicemi **4+1** nebo **3+1**. Také bylo zjištěno, že jsou pro ně důležitější peníze než místo. Proto, kdyby si museli vybrat, tak by raději postavili svůj dům ve

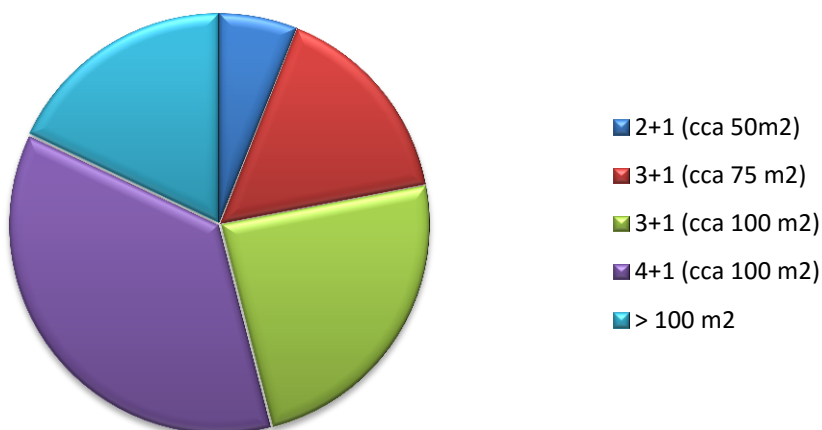
**vesničce blízko Prahy s dojezdovou vzdáleností do 20 minut autem**, který by je vyšel zhruba na 3 500 000 Kč, než bydlet v některých částech Prahy a za svoje bydlení zaplatit o něco více.

Dotazník obsahuje otázky, které jsou v jistých směrech velmi obecné. Pro přesnější představu, byli z dotazníku vybráni jen ti respondenti, kteří se svými odpověďmi nejvíce přibližují potenciaálním klientům domů v Sobíně.

V prvním případě byl kladen důraz na lidi, kteří by rádi žili v některých z typů rodinných domů.

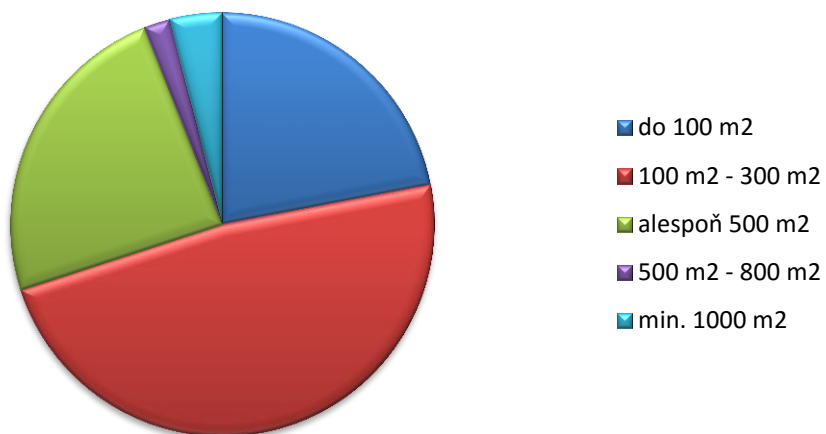
1) Jak velké by mělo být Vaše bydlení?

<b>6%</b>	2+1 (cca 50 m <sup>2</sup> )
<b>16%</b>	3+1 (cca 75 m <sup>2</sup> )
<b>24%</b>	3+1(cca 100 m <sup>2</sup> )
<b>36%</b>	4+1 (cca 100 m <sup>2</sup> )
<b>18%</b>	> 100 m <sup>2</sup>



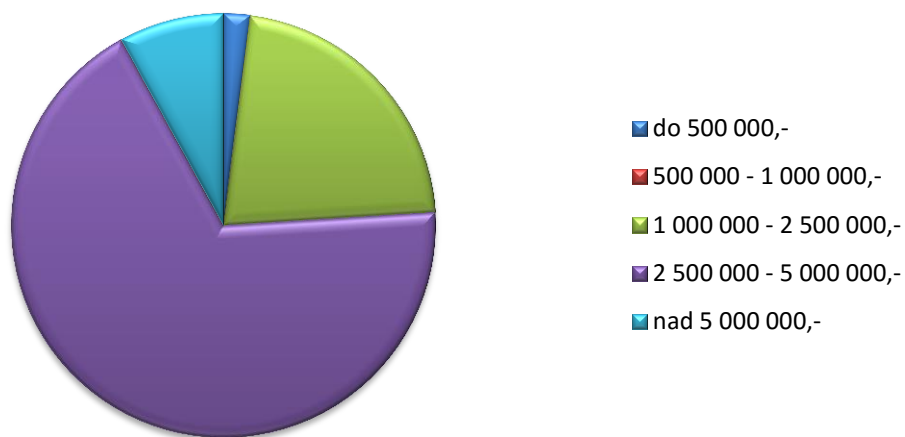
2) Jak velkou zahradu si představujete?

<b>22%</b>	do 100 m <sup>2</sup>
<b>48%</b>	100 m <sup>2</sup> – 300 m <sup>2</sup>
<b>24%</b>	alespoň 500 m <sup>2</sup>
<b>2%</b>	500 m <sup>2</sup> – 800 m <sup>2</sup>
<b>4%</b>	min. 1000 m <sup>2</sup>



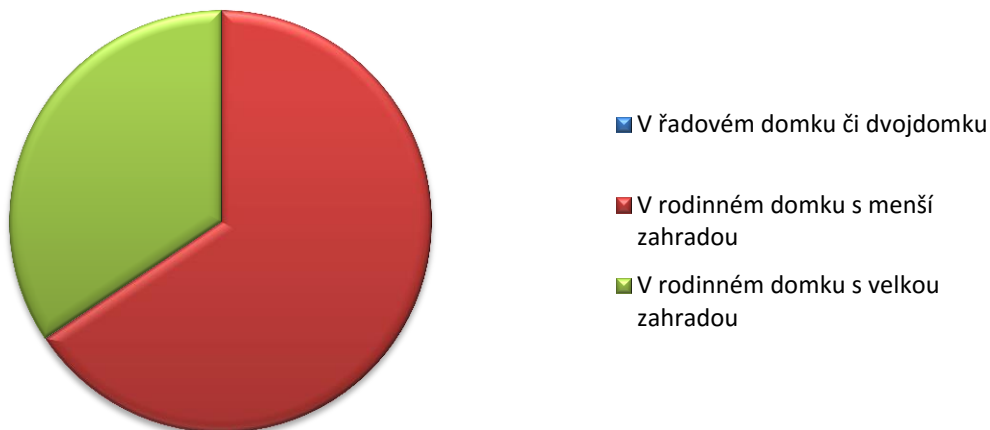
3) Kolik si představujete, že by Vaše bydlení mělo stát? (Kč)

2%	do 500 000,-
0%	500 000 – 1 000 000,-
22%	1 000 000 – 2 500 000,-
68%	2 500 000 – 5 000 000,-
8%	Nad 5 000 000,-



4) Kde byste raději bydleli?

0%	V řadovém domku či dvojdomku
65%	V rodinném domku s menší zahradou
35%	V rodinném domku s velkou zahradou

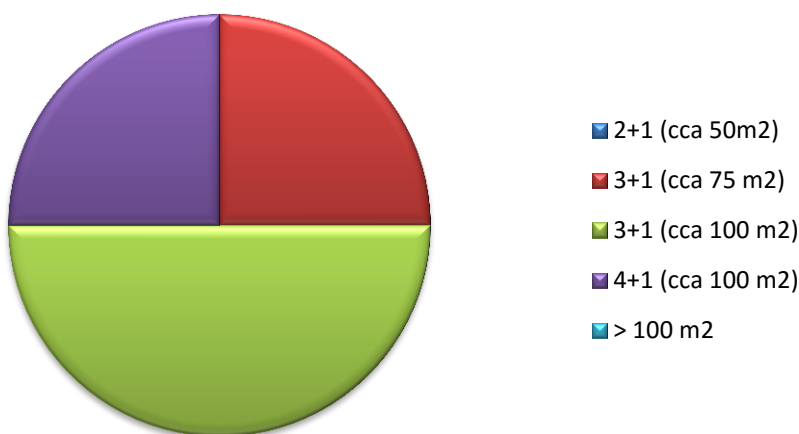


Průzkum říká, že tito lidé by svůj domov chtěli mít velký alespoň **4+1 o 100 m<sup>2</sup> užité plochy**. Také by jim stačila zahrada o velikosti **100 m<sup>2</sup> – 300 m<sup>2</sup>**. Mělo by se jednat o **solitérní rodinný dům**, za který jsou ochotni zaplatit **2 500 000 Kč – 5 000 000 Kč**.

V dalším kroku byli z dotazníku vybráni jen respondenti, kteří by rádi bydleli na okraji Prahy, tedy v lokalitě podobné jako Sobín.

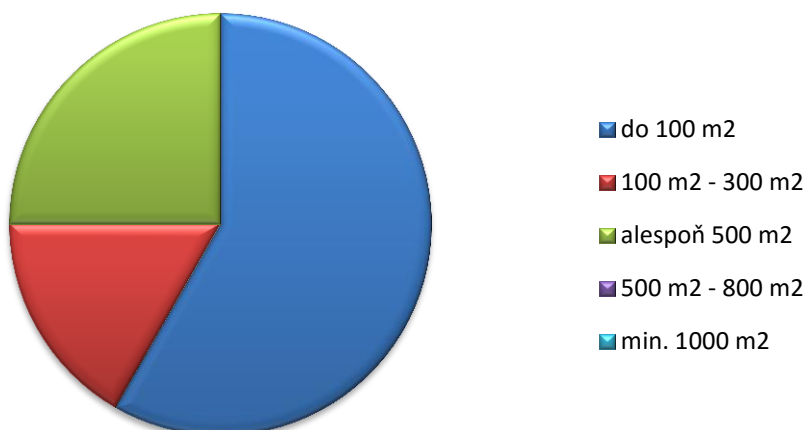
1) Jak velké by mělo být Vaše bydlení?

0%	2+1 (cca 50 m <sup>2</sup> )
25%	3+1 (cca 75 m <sup>2</sup> )
50%	3+1 (cca 100 m <sup>2</sup> )
25%	4+1 (cca 100 m <sup>2</sup> )
0%	> 100 m <sup>2</sup>



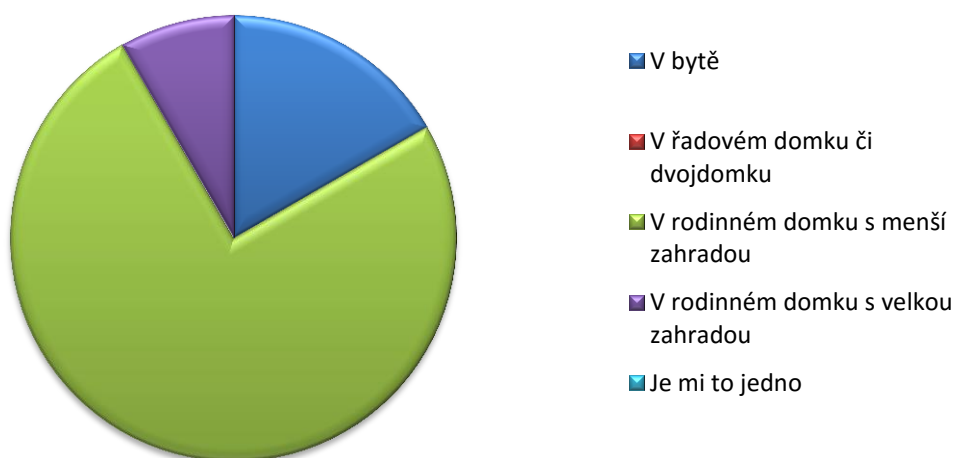
2) Jak velkou zahradu si představujete?

<b>58,3%</b>	do 100 m <sup>2</sup>
<b>16,7%</b>	100 m <sup>2</sup> – 300 m <sup>2</sup>
<b>25%</b>	alespoň 500 m <sup>2</sup>
<b>0%</b>	500 m <sup>2</sup> – 800 m <sup>2</sup>
<b>0%</b>	min. 1000 m <sup>2</sup>



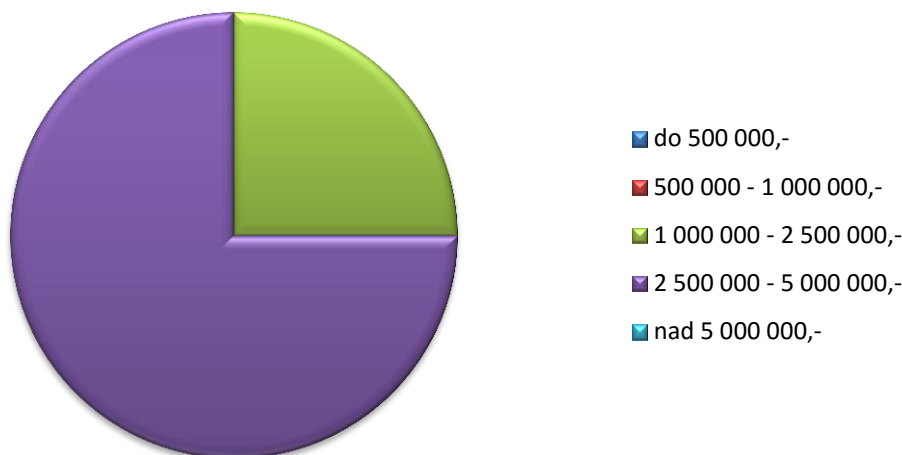
3) Kde byste raději bydleli?

<b>17%</b>	V bytě
<b>0%</b>	V řadovém domku či dvojdomku
<b>75%</b>	V rodinném domku s menší zahradou
<b>8%</b>	V rodinném domku s velkou zahradou
<b>0%</b>	Je mi to jedno



4) Kolik si představujete, že by Vaše bydlení mělo stát? (Kč)

0%	do 500 000,-
0%	500 000 – 1 000 000,-
25%	1 000 000 – 2 500 000,-
0%	Nad 5 000 000,-

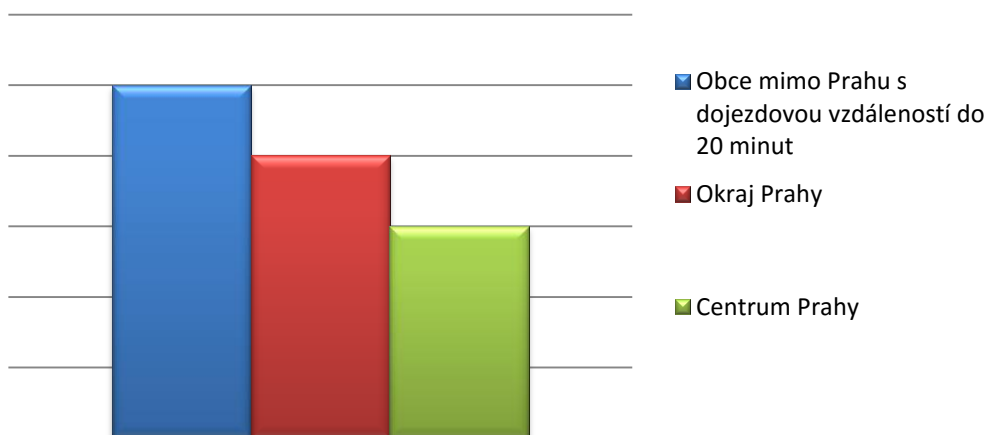


Z této části dotazníku bylo zjištěno, že lidé, kteří si v budoucnu představují bydlet v některé z okrajových částí Prahy, by měli rádi svoje bydlení velké **alespoň 3+1 o užitné ploše 100 m<sup>2</sup>**. A byli by ochotni zaplatit za svůj **soliterní rodinný dům** se zahradou o velikosti **do 100 m<sup>2</sup> 2 500 000 Kč – 5 000 000 Kč**.

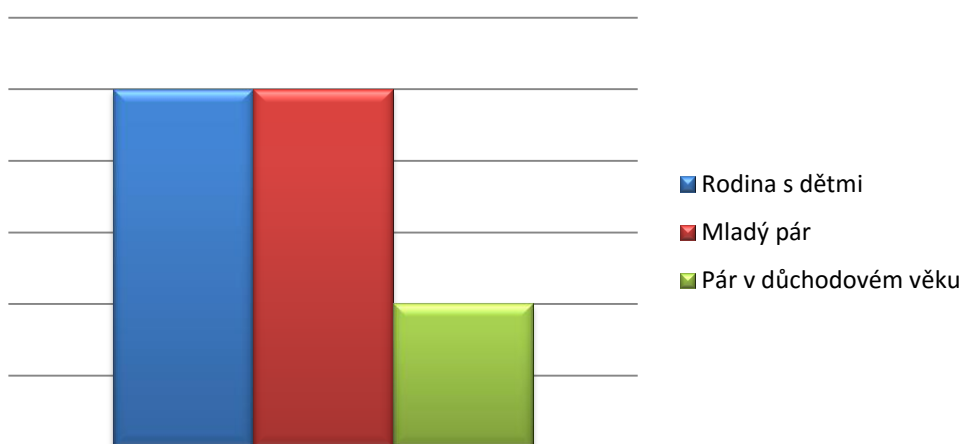
Poslední údaje, pro co nejpřesnější určení parametrů nemovitostí, jsou zjištěny pomocí dotazníku, který byl vytvořen pro makléře ze společnosti Euro Development, a.s.. Bylo jim položeno 5 otázek ohledně klientů, kteří si kupují v této společnosti rodinné domy.

V prvních čtyřech otázkách měli makléři seřadit varianty od nejčastější odpovědi po tu nejméně pravděpodobnou.

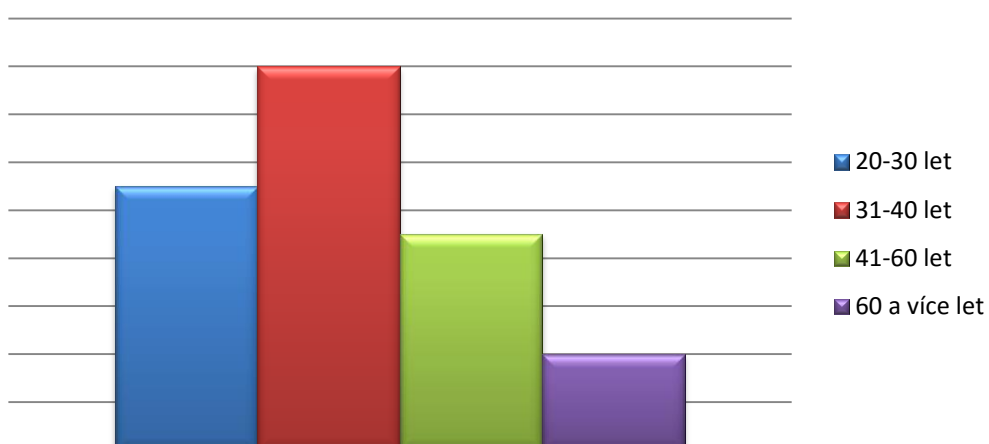
1) Které lokality jsou nejžádanější?



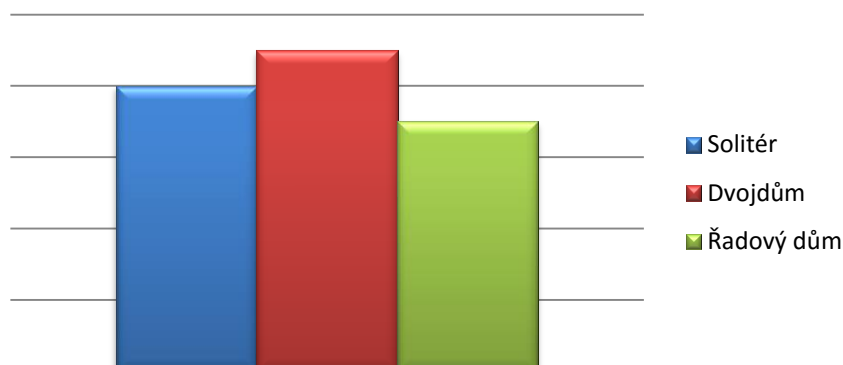
2) Kdo si nejčastěji kupuje u společnosti Euro Development, a.s. domy?



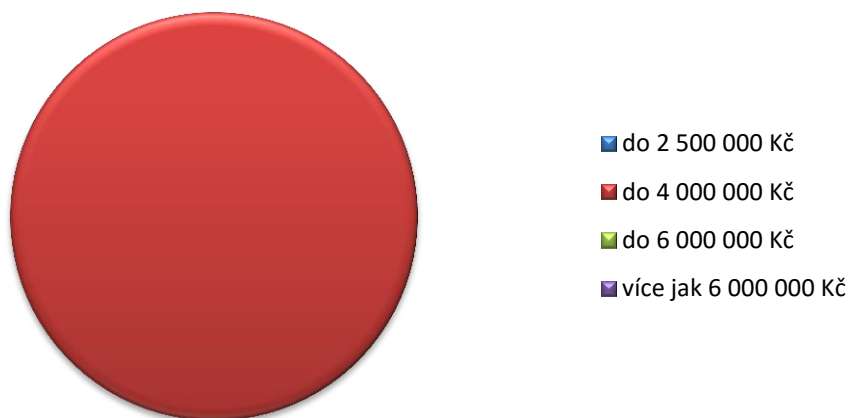
3) Kolik let je průměrně klientům?



#### 4) Jaký typ domů se prodává nejsnadněji?



Na poslední otázku, která se ptá, kolik peněz jsou ochotni klienti zaplatit za své bydlení, se shodli jednohlasně na částce do 4 000 000 Kč.



Z odpovědí makléřů bylo zjištěno, že nemovitosti, o které je největší zájem, se nacházejí **v obci blízko Prahy**, kde je cena nejnižší. To také odpovídá faktu, že většina klientů je ochotna zaplatit za dům se zahradou maximálně **4 000 000 Kč**. Těmto zájemcům o bydlení je v průměru kolem **35** let a jedná se o **mladý pár** popřípadě **rodinu s dětmi**. Poslední informace říká, že nejlépe se prodávají **dvojdomečky** a solitéry a nakonec řadové domky.

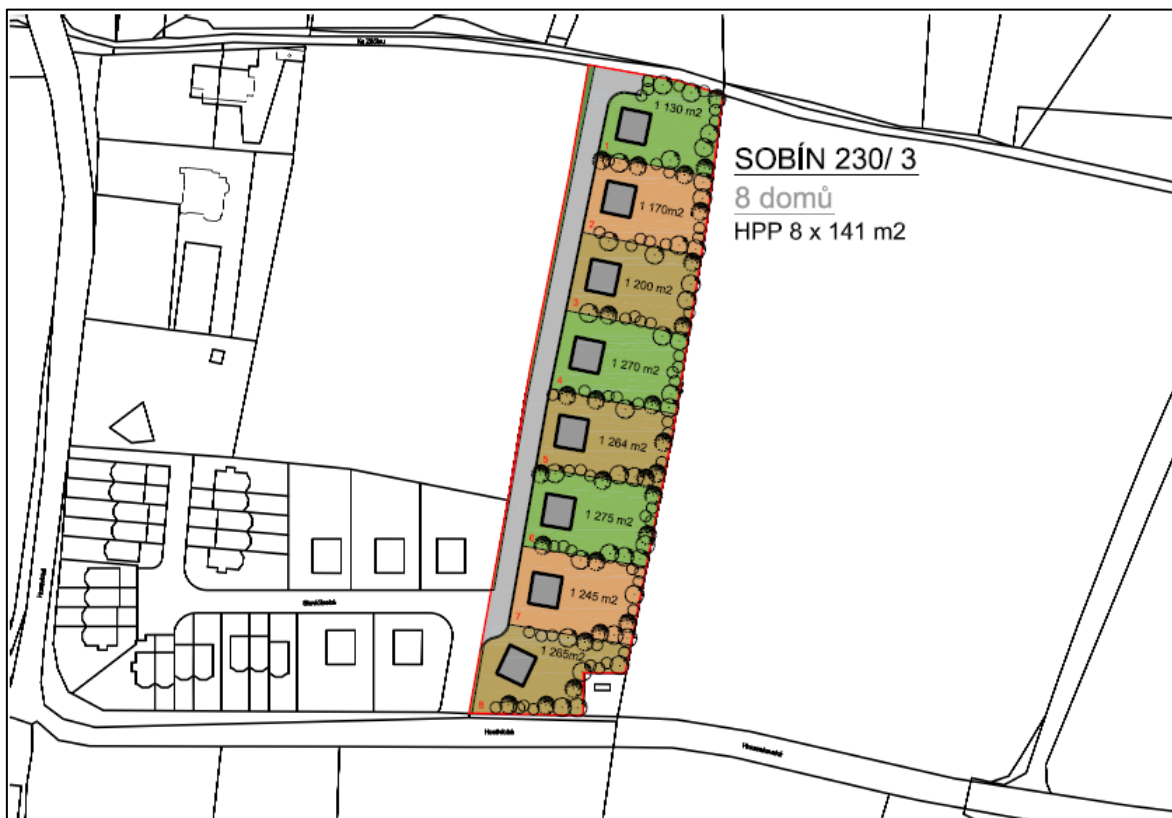
Detaily, které se ze všech dotazníků zjistily a jsou pro návrh budoucí nemovitosti a urbanistického řešení celého pozemku důležité, říkají, že maximální cena, kterou by veřejnost zaplatila za svůj domov je ve výši 5 000 000 Kč. Důležitým aspektem pro dobrý prodej domů je určitě jeho velikost. Lidé by si představovali rodinný solitérní dům, popřípadě dvojdomek o užitné ploše kolem 100 m<sup>2</sup>. Zahradu by bylo v nejlepším případě navrhnout o velikosti 100 - 300 m<sup>2</sup>, přičemž respondenti, kteří by rádi bydleli v některých z okrajových částí Prahy, by si vystačili i s menší zahradou do 100 m<sup>2</sup>.



V následujících variantách budou tyto faktory zohledněny.

## Varianta 1

Obrázek 14: Urbanistické řešení varianty 1 (22)



V první variantě je navrženo 8 rodinných domů, které jsou rovnoměrně rozprostřené podél komunikace, která musí být umístěna v levé části pozemku, aby se dala napojit na vedlejší silnici III.třídy č. 230/1. Situování komunikace má jednu zásadní nevýhodu a to, že zahrady rodinných domů jsou směřovány na východ k rychlostní komunikaci. Tento problém je neřešitelný i ve všech dalších variantách. Dalším problémem je umístění nejjihnějších domů, které z hlediska územního plánu musí stát jen v zastavitelné části pozemku, tj. v OB-A.

Domy jsou ve variantě č. 1 od sebe schválně odsazeny ve velké vzdálenosti, aby každý objekt ležel na prostorném pozemku, větším jak 1 000 m<sup>2</sup>. Dle předešlé analýzy se toto uspořádání objevovalo jako možná varianta.

Při návrhu rozvržení domů se musí brát v úvahu regulativy jednotlivých funkčních území. Jelikož se na pozemku objevují 3 různá funkční území, bylo by v praxi zapotřebí udělat návrh parcelace a požádat stavební úřad o tzv. územně plánovací informaci. V diplomové práci se velikost pozemků musela navrhnout tak, aby jednotlivý pozemek

splňoval minimální možné zastavení. Vzala se plocha každého funkčního území, která se nachází na parcele a pře násobila se koeficientem podlažních ploch. Součtem velikostí zastavitelných ploch jednotlivých částí parcely vyšla celková možná hrubá podlahová plocha. U funkčního území SV-B a OB-B je koeficient podlažních ploch 0,3 a u OB-A 0,2. Hrubá podlahová plocha typizovaného domu od společnosti Euro Development je 141 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 4: Výpočet velikostí parcel ve variantě 1**

Varianta 1	SV-B (m <sup>2</sup> )	OB-B (m <sup>2</sup> )	OB-A (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>2</sup> )	celková plocha (m <sup>2</sup> )	max HPP (m <sup>2</sup> )
pozemek 1	320	810			<b>1130</b>	<b>339</b>
pozemek 2	210	620	340		<b>1170</b>	<b>317</b>
pozemek 3		500	700		<b>1200</b>	<b>290</b>
pozemek 4		400	820	50	<b>1270</b>	<b>284</b>
pozemek 5		370	660	234	<b>1264</b>	<b>243</b>
pozemek 6		360	460	455	<b>1275</b>	<b>200</b>
pozemek 7		360	220	665	<b>1245</b>	<b>152</b>
pozemek 8		380	170	715	<b>1265</b>	<b>148</b>

**Obrázek 15: Typizovaný rodinný dům od společnosti Euro Development, a.s. (110 m<sup>2</sup> užitné plochy) (23)**



### 7.1.1. Srovnávací metoda pro určení cen nemovitostí

U každého variantního řešení byl proveden průzkum cen, za které se v dané lokalitě nemovitosti prodávají. Tato část ekonomické analýzy je velmi důležitá. Ekonomická rozvaha by byla negativně ovlivněna, pokud by se prodejní cena špatně odhadla. V případě, kdy se cena určí nižší než by ve skutečnosti měla být, nastane situace, kdy projekt nevychází a developer se raději rozhodne výstavbu nerealizovat. V opačném případě, kdy se určí vyšší prodejní cena nemovitosti, než se v dané lokalitě vyskytuje, může vyjít velmi ziskový projekt, který po realizaci nebude prodejní. V obou případech to má negativní dopady na developera.

Tabulka 5: Srovnávací metoda na určení cen nemovitostí (varianta 1)

Lokalita	cena domu se zahradou	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	cena m <sup>2</sup> užitné plochy (vč. zahrady)
Svárov	6 800 000 Kč	135	904	50 370 Kč
Červený újezd	5 573 998 Kč	143	801	38 979 Kč
Červený újezd	5 737 200 Kč	135	818	42 498 Kč

Momentálně se v Sobíně a jeho nejbližším okolí neprodávají domy, které by měly přibližně stejnou velkou užitnou plochu a plochu zahrady, proto je velice obtížné určit co nejpřesnější prodejní cenu.

Svárov je obec, která leží v okrese Kladno a nachází se zhruba 10 km od Sobína. Další dvě nemovitosti se nacházejí v obci Červený Újezd, který leží nedaleko Svárova, od Sobína je to tedy opět zhruba 10 km. Brát ceny z těchto lokalit by nebylo úplně přesné. I když se Sobín jeví jako obec v blízkosti Prahy, měl by být brán v úvahu zřetel, že je stále součástí Prahy a je zde zavedená pražská integrovaná doprava a z nedaleké zastávky je to autobusem 7 minut na zastávku metra Zličín.

Průměrná cena nemovitostí v obcích Svárov a Červený Újezd je:

$$cena = \frac{50370 + 38979 + 42498}{3} = \frac{131847}{3} = 43\,949 \text{ Kč/m}^2 \text{ užitné plochy vč. DPH}$$

Z této částky budou odečteny 3%, která jsou do ceny započítána jako provize realitních kanceláří.

$$cena = 43949 - (43949 * 0,03) = 42631 \text{ Kč/m}^2 \text{ užitné plochy vč. DPH}$$

Pro přesnější určení ceny byly vyhledány bytové jednotky nacházející se v blízkosti Svárova a Červeného Újezdu a bytové jednotky nacházející se v blízkosti Sobína. Jejich jednotlivým aritmetickým průměrem a následným podílem se zjistí, o kolik jsou ceny bytových jednotek v okolí Sobín dražší/levnější, než bytové jednotky v okolí Svárova a Červeného Újezdu.

**Tabulka 6: Ceny bytů v Unhošti**

Lokalita	cena bytu	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	cena m <sup>2</sup> užitné plochy
Unhošť	2 498 000 Kč	47	53 149 Kč
Unhošť	1 750 000 Kč	35	50 000 Kč

Průměrná cena bytových jednotek v Unhošti je **51 575 Kč/m<sup>2</sup>** užitné plochy vč. DPH a provize realitní kanceláře.

**Tabulka 7: Ceny bytů v okolí Sobína**

Lokalita	cena bytu	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	cena m <sup>2</sup> užitné plochy
Zličín	3 490 000 Kč	44	79 318 Kč
Hostivice	3 715 559 Kč	79	47 032 Kč

Jelikož se v Sobíně momentálně neprodává žádný byt, tak se pro určení ceny vybraly lokality Hostivice a Zličín. Obě přímo sousedí se Sobínem. Hostivice je obec, která leží už ve Středočeském kraji, oproti tomu Zličín je městská část Prahy. Jejich průměrná cena odpovídá přibližné prodejní ceně bytové jednotky v Sobíně.

Cena bytových jednotek situovaných nedaleko Sobína je **63 175 Kč/m<sup>2</sup>** užitné plochy vč. DPH a provize realitní kanceláře.

$$koeficient = \frac{63175}{51575} = 1,22$$

Z uvedených cen bylo zjištěno, že ceny bytových jednotek v okolí Sobína jsou 1,22 krát vyšší než ceny bytových jednotek v blízkosti Svárova a Červeného Újezdu.

Průměrná cena užitné plochy domů se zahradou v obcích Svárov a Červený Újezd se pře násobí pomocí koeficientu 1,22.

$$cena = 42631 * 1,22 = \mathbf{52\ 010\ Kč/m^2\ užitné\ plochy\ vč.\ DPH}$$

V technické analýze byly zjištěny nedostatky, které by měly být v konečném určení prodejní ceny zohledněny. Proto se určí cena za m<sup>2</sup> užité plochy na stranu bezpečnosti a bude ve výši 51 000 Kč/m<sup>2</sup> užité plochy vč. DPH.

Pro výpočet nákladů se z praxe určily jednotkové ceny. Jedná se o nákladovou jednotkovou cenu na výstavbu rodinného domu, která je ve výši 17 000 Kč za m<sup>2</sup> hrubé podlahové plochy. Tento rodinný dům, o velikosti 10,3 x 11,1 a 2 nadzemních podlaží s hrubou podlahovou plochou 141 m<sup>2</sup>, patří mezi typové domy společnosti Euro Development, a.s.. V příloze 1 se nachází rozpočet tohoto domu, kde je celková cena objektu vypočtena na 2 346 174,5 Kč bez DPH, což říká, že m<sup>2</sup> hrubé podlahové plochy stojí 16 639,5 Kč bez DPH. Další jednotkovou cenou je 600 Kč za m<sup>2</sup> celkové plochy zastavitelné části pozemku a používá se pro výpočet nákladů na realizaci inženýrských sítí a komunikace. Poslední položkou, je nákladová položka na veřejnou zeleň. V případě projektu v Sobíně se jedná jen o zatravnění kolem navržené silnice. Jednotková cena je ve výši 100 Kč na m<sup>2</sup> zeleně. Cena travní směsi se pohybuje kolem 190 Kč/kg. Na m<sup>2</sup> je potřeba zhruba 30g. Cena zatravnění m<sup>2</sup> vyjde na 57 Kč. V tomto případě se jedná jen o semena trávy, cena se proto určila vyšší, aby byla opět na straně bezpečnosti.

Ostatní náklady se opět určují na základě zkušeností z předchozích projektů. Cena projektové dokumentace se skládá z ceny za dokumentaci na územní rozhodnutí (250 000,-), ceny za dokumentaci na stavební povolení (250 000,-) a dokumentaci objektu rodinného domu, kde je cena za jeden objekt 30 000,-. Při součtu těchto jednotlivých cen při výstavbě 8 rodinných domů se jedná o nákladovou položku za 740 000 Kč. Stejně náklady, pomocí honorářového řádu, jsou přibližně 1 100 000 Kč (viz příloha 2). V dnešní době se u soukromých zakázek honorářový řád moc nepoužívá. Ze zkušeností kolegů, se pak cena reálných nákladů za projektovou dokumentaci pohybuje kolem 60% - 70% z nákladů, které jsou vypočteny pomocí honorářového řádu. Pro určení nákladů za řízení a koordinaci projektu se pře násobí výše mzdy, počtem měsíců, kdy je potřeba koordinátora stavby na stavbě. Výstavba 8mi rodinných domů v Sobíně se ze zkušeností zvládne postavit v jedné etapě, která bude trvat zhruba 12 měsíců. Super hrubá mzda koordinátora je přibližně 35 000 Kč za měsíc. V nákladech na kapitál je zohledněn úrok z úvěru od banky.

Pozemek č.230/3 se prodává za 28 797 500 Kč, tedy 2 500 Kč/m<sup>2</sup>.

## Rozvaha nákladů a výnosů varianty 1

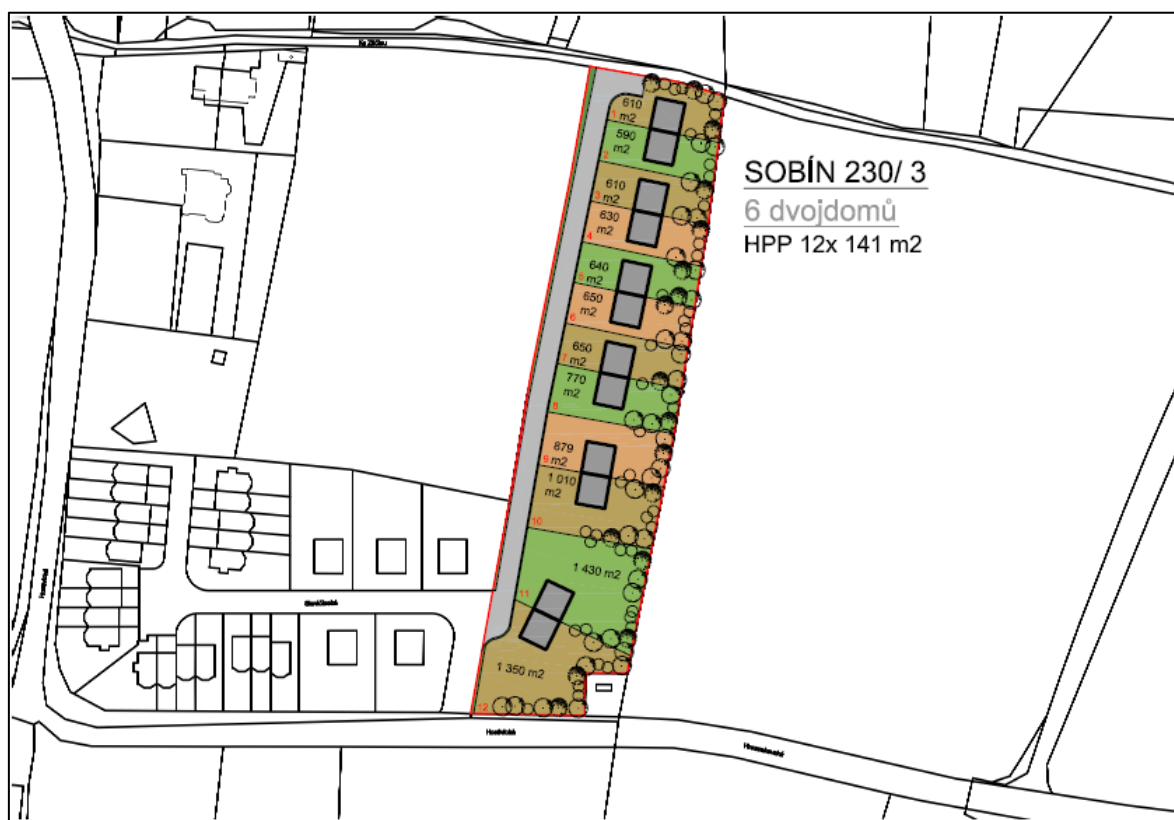
**Tabulka 8: Tabulka nákladů a výnosů varianty 1**

Náklady				
Náklady na koupi pozemku	11519	m2	2 500 Kč	28 797 500 Kč
Náklady na výstavbu RD	1128,0	m2	17 000 Kč	19 176 000 Kč
Komunikace + is	9400	m2	600 Kč	5 640 000 Kč
Veřejná zeleň	230,0	m2	100 Kč	23 000 Kč
Projektová dokumentace				740 000 Kč
Marketing 2,5% z nákladů				620 975 Kč
Řízení a koordinace projektu				420 000 Kč
Náklady na kapitál (5,9% z nákladů)				1 465 501 Kč
<b>NÁKLADY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>56 882 976 Kč</b>
Výnosy				
Výnos z prodeje rodinných domů	878,32	m2	51 000 Kč	44 794 320 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM S DPH</b>				<b>44 794 320 Kč</b>
Odvod DPH 15%				6 719 148 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>38 075 172 Kč</b>
<b>ZISK PO ODEČTU DPH</b>				<b>-18 807 804 Kč</b>

V první variantě, kde je navrženo 8 rodinných domů se zahradami okolo 1 000 m<sup>2</sup>, vychází ztráta ve výši **18 807 804 Kč** bez DPH. Dům by konečného klienta stál **5 599 290Kč**.

## 7.1.2. Varianta 2

Obrázek 16: Urbanistické řešení varianty 2 (22)



Ve variantě 2 už je snaha o co největší zastavění pozemku, které regulační plán města Prahy dovoluje. Pro tento projekt se opět navrhl typizovaný dům, který byl použit ve variantě 1. Domy jsou seskládány tak, aby se vytvořilo 6 dvojdomků a tím se umožnilo zmenšení zahrad na plochy od 600 – 1 400 m<sup>2</sup>.

Postup výpočtů velikostí pozemku je stejný jako ve variantě 1.

Tabulka 9: Výpočet velikostí parcel ve variantě 2

Varianta 2	SV-B (m <sup>2</sup> )	OB-B (m <sup>2</sup> )	OB-A (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>2</sup> )	celková plocha (m <sup>2</sup> )	max HPP (m <sup>2</sup> )
pozemek 1	130	480			<b>610</b>	<b>183</b>
pozemek 2	230	360			<b>590</b>	<b>177</b>
pozemek 3	170	330	110		<b>610</b>	<b>172</b>
pozemek 4		300	330		<b>630</b>	<b>156</b>
pozemek 5		270	370		<b>640</b>	<b>155</b>
pozemek 6		260	390		<b>650</b>	<b>156</b>
pozemek 7		220	420	10	<b>650</b>	<b>150</b>
pozemek 8		230	470	70	<b>770</b>	<b>163</b>

pozemek 9		260	440	179	<b>879</b>	<b>166</b>
pozemek 10		290	380	340	<b>1010</b>	<b>163</b>
pozemek 11		370	260	800	<b>1430</b>	<b>163</b>
pozemek 12		430	200	720	<b>1350</b>	<b>169</b>

Ani ve druhém případě nebyly nalezeny žádné nemovitosti, které by se momentálně prodávaly přímo v Sobíně. Průměrná jednotková prodejní cena je tak sestavena z rodinných domů, které mají přibližně velkou zahradu, jako mají navržené domy v Sobíně a které jsou situovány v obcích, nebo městských částí vedle Sobína.

**Tabulka 10: Srovnávací metoda na určení cen nemovitostí (varianta 2)**

Lokalita	cena domu se zahradou	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	cena m <sup>2</sup> užitné plochy (vč. zahrady)
Hostivice	6 900 000 Kč	140	502	49 286 Kč
Jeneč	5 310 140 Kč	102	614	52 060 Kč
Hostivice	7 850 000 Kč	170	531	46 176 Kč
Hostivice	8 790 000 Kč	185	605	47 514 Kč
Zličín	14 900 000 Kč	275	637	54 182 Kč
Řepy	12 616 540 Kč	169	664	74 654 Kč

$$cena = \frac{49286 + 52060 + 46176 + 47514 + 54182 + 74654}{6} = \frac{323872}{6}$$

$$= 53\,979 \text{ Kč/m}^2 \text{ užitné plochy vč. DPH}$$

Z této částky budou odečteny 3% provize realitní kanceláře.

$$cena = 53979 - (53979 * 0,03) = 52\,360 \text{ Kč/m}^2 \text{ užitné plochy vč. DPH}$$

Kvůli nedostatkům, které se na pozemku objevují, se cena určí opět nižší, aby byla na straně bezpečnosti. Tedy 51 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH.

Jednotkové ceny nákladů se určily stejným způsobem jako u varianty 1.

**Tabulka 11: Tabulka nákladů a výnosů varianty 2**

Náklady				
Náklady na koupi pozemku	11519	m <sup>2</sup>	2 500 Kč	28 797 500 Kč
Náklady na výstavbu RD	1692	m <sup>2</sup>	17 000 Kč	28 764 000 Kč
Náklady na IS	9400	m <sup>2</sup>	600 Kč	5 640 000 Kč
Veřejná zeleň	230	m <sup>2</sup>	100 Kč	23 000 Kč
Projektová dokumentace				860 000 Kč
Marketing (2,5% z nákladů)				860 675 Kč



Řízení a koordinace projektu				420 000 Kč
Náklady na kapitál (5,9% z nákladů)				2 031 193 Kč
<b>NÁKLADY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>67 396 368 Kč</b>
<b>Výnosy</b>				
Výnos z prodeje rodinných domů	1317,48	m2	51 000 Kč	67 191 480 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM S DPH</b>				<b>67 191 480 Kč</b>
Odvod DPH 15%				10 078 722 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>57 112 758 Kč</b>
<b>ZISK PO ODEČTU DPH</b>				<b>-10 283 610 Kč</b>

Ve druhé variantě, kde je navrženo 12 rodinných domů se zahradami okolo 600–1000 m<sup>2</sup>, vychází ztráta **10 283 610 Kč** bez DPH. Za dům v této variantě by klient zaplatil opět **5 599 290 Kč**.

### 7.1.3. Varianta 3

Obrázek 17: Urbanistické řešení varianty 3 (22)



Ve variantě 3 je navrženo 8 dvojdomků, které opět patří mezi typizované domy společnosti Euro Development, a.s.. V tomto případě se však jedná o menší rodinné domy s užitnou plochou 104 m<sup>2</sup> a hrubou podlahovou plochou 119 m<sup>2</sup>. Tento dům byl vybrán na základě většiny odpovědí respondentů, kteří si přáli bydlet v domě o dispozici 3+1 a užitné

ploše do 100 m<sup>2</sup>. I v tomto případě je využita maximální možná zastavěnost, která je určena koeficienty zastavěnosti.

Postup pro výpočet velikostí pozemků je stejný jako ve variantě 1 a 2.

**Tabulka 12: Výpočet velikostí parcel ve variantě 3**

Varianta 2	SV-B (m <sup>2</sup> )	OB-B (m <sup>2</sup> )	OB-A (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>2</sup> )	celková plocha (m <sup>2</sup> )	max HPP (m <sup>2</sup> )
pozemek 1	60	340			<b>400</b>	<b>120</b>
pozemek 2	145	280			<b>425</b>	<b>127,5</b>
pozemek 3	160	260			<b>420</b>	<b>126</b>
pozemek 4	160	240	10		<b>410</b>	<b>122</b>
pozemek 5	5	260	220		<b>485</b>	<b>123,5</b>
pozemek 6		240	260		<b>500</b>	<b>124</b>
pozemek 7		220	290		<b>510</b>	<b>124</b>
pozemek 8		190	330		<b>520</b>	<b>123</b>
pozemek 9		170	360		<b>530</b>	<b>123</b>
pozemek 10		160	380	19	<b>559</b>	<b>124</b>
pozemek 11		180	350	70	<b>600</b>	<b>124</b>
pozemek 12		190	330	140	<b>660</b>	<b>123</b>
pozemek 13		210	300	230	<b>740</b>	<b>123</b>
pozemek 14		240	240	380	<b>860</b>	<b>120</b>
pozemek 15		310	150	860	<b>1320</b>	<b>123</b>
pozemek 16		310	150	420	<b>880</b>	<b>123</b>

V blízkosti pozemku 230/3 se momentálně neprodávají žádné domy, které by měly užitnou plochu kolem 100 m<sup>2</sup>. Pro určení prodejní ceny ve třetím případě byly použity ceny, za které se prodávají řadové domy ležící hned vedle pozemku č.230/3 v Sobíně. Jedná se o developerský projekt z roku 2009. Tyto domky mají menší zahrady, než jsou navrženy ve variantě 3, proto byl do srovnávací metody zahrnut i projekt rodinného domu v Jenči, který má užitnou plochu velkou 102 m<sup>2</sup> a zahradu 614 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 13: Srovnávací metoda na určení cen nemovitostí (varianta 3)**

Lokalita	cena domu se zahradou	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	cena m <sup>2</sup> užitné plochy (vč. zahrady)
Jeneč	5 310 140 Kč	102	614	52 060 Kč
Sobín	7 380 000 Kč	135	186	54 667 Kč
Sobín	8 500 000 Kč	166	234	51 205 Kč

$$cena = \frac{52060 + 54667 + 51205}{3} = \frac{157932}{3} = 52\,644 \text{ Kč/m}^2 \text{ užitné plochy vč. DPH}$$

Z této částky budou odečteny 3% provize realitní kanceláře.

$$\text{cena} = 52644 - (52644 * 0,03) = \mathbf{51\ 065\ Kč/m^2\ užitné\ plochy\ vč.\ DPH}$$

Ve třetí variantě byla prodejní cena stanovena 50 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH.

**Obrázek 18: Typizovaný rodinný dům od společnosti Euro Development, a.s. (104 m<sup>2</sup> užitné plochy) (23)**



Jednotkové ceny nákladů se určily stejným způsobem jako u varianty 1 a 2.

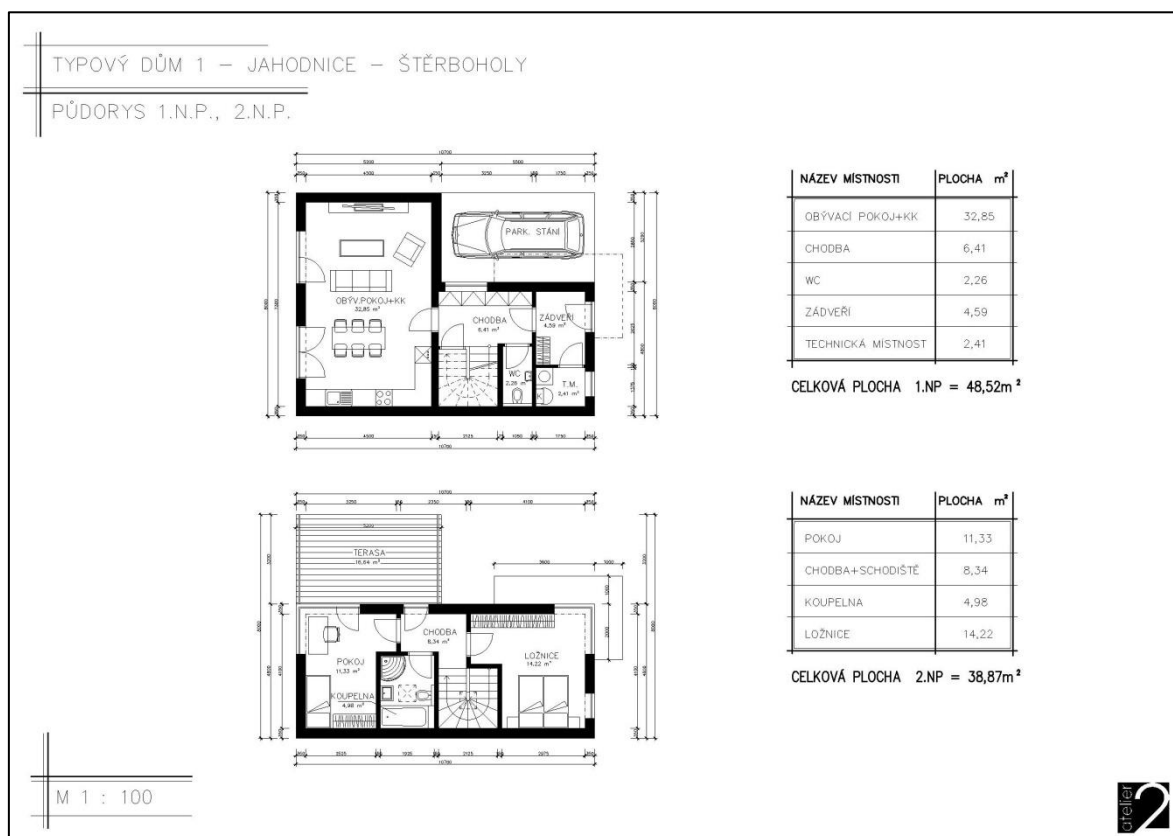
**Tabulka 14: Tabulka nákladů a výnosů varianty 3**

Náklady				
Náklady na koupi pozemku	11519	m <sup>2</sup>	2 500 Kč	28 797 500 Kč
Náklady na výstavbu RD	1910	m <sup>2</sup>	17 000 Kč	32 465 920 Kč
Komunikace + is	9400	m <sup>2</sup>	600 Kč	5 640 000 Kč
Veřejná zeleň	230	m <sup>2</sup>	100 Kč	23 000 Kč
Projektová dokumentace				980 000 Kč
Marketing (2,5% z nákladů)				953 223 Kč
Řízení a koordinace projektu				420 000 Kč
Náklady na kapitál (5,9% z nákladů)				2 249 606 Kč

<b>NÁKLADY CELKEM</b>				<b>71 529 249 Kč</b>
<b>Výnosy</b>				
Výnos z prodeje rodinných domů	1398,24	m2	50 000 Kč	69 912 000 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM S DPH</b>				<b>69 912 000 Kč</b>
Odvod DPH 15%				<b>10 486 800 Kč</b>
<b>VÝNOSY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>59 425 200 Kč</b>
<b>ZISK PO ODEČTU DPH</b>				<b>-12 104 049 Kč</b>

Ve třetí variantě, kde je navrženo 16 rodinných domů se zahradami mezi 400-1300m<sup>2</sup>, vychází ztráta **12 104 049 Kč**. Cena domu by však byla podstatně nižší než v předešlých dvou variantách. Za svoje bydlení by klient zaplatil **4 369 500Kč**.

**Obrázek 19: Projektová dokumentace domu typ C25**



#### 7.1.4. Úpravy variantních řešení

Z uvedených informací bylo zjištěno, že ani jedna z navržených variant není zisková. Proto, aby se dalo uvažovat o realizaci takového projektu je zapotřebí snížit náklady. Jediné náklady, které by se snížit daly, jsou náklady na pořízení pozemku. Je důležité vysvětlit majitelům pravou hodnotu pozemku.

Pro lepší představivost o reálné ceně pozemku byla vypočtena reziduální hodnota pozemku pro druhou a třetí variantu.

Jednotkové ceny položek jsou určeny stejným způsobem jako v předchozích výpočtech. Marže developera je uvedena v procentech. Aby byl projekt pro developera zajímavý, zvolila se ve výši 20 %. Tato marže se vypočte z celkových nákladů na vlastní stavbu.

## Varianta 2

**Tabulka 15: Výpočet reziduální hodnoty varianty 2 při marži developera 20% z nákladů na výstavbu**

popis	mj	ks	cena/ks	cena celkem
POZEMEK (celý)	m2	11519		
Nezastavitelná plocha (OP)	m2	2119		
zastavitelná plocha (OB-B, OB-A, SV-B)	m2	9400		
Počet rodinných domů	ks	12		
Hrubá podlahová plocha jednoho objektu	m2	141		
OB-B	m2	3800,0		
OB-A	m2	4600,0		
SV-B	m2	1000,0		
OP	m2	2119,0		
<b>Náklady</b>				
náklady na výstavbu RD	m2	1692,0	17 000 Kč	28 764 000 Kč
komunikace + is	m2	9400	600 Kč	5 640 000 Kč
veřejná zeleň	m2	230,0	100 Kč	23 000 Kč
<b>NÁKLADY na vlastní stavbu bez dph</b>				<b>34 427 000 Kč</b>
<b>Výnosy</b>				
Výnos z prodeje rodinných domů	m2	1317,48	51 000 Kč	67 191 480 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM S DPH</b>				<b>67 191 480 Kč</b>
Odvod DPH 15%				<b>10 078 722 Kč</b>
<b>VÝNOSY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>57 112 758 Kč</b>
<b>Ostatní náklady</b>				
projektová dokumentace				860 000 Kč
marketing (2,5% z nákladů)				860 675 Kč
řízení a koordinace projektu				420 000 Kč
marže developera (20% z nákladů)				6 885 400 Kč
náklady na kapitál (5,9% z nákladů)				2 031 193 Kč
<b>CELKEM ostatní náklady bez dph</b>				<b>11 057 268 Kč</b>
<b>CELKEM AKCE BEZ DPH</b>				<b>11 628 490 Kč</b>

<b>cena za 1 m2 pozemku</b>	<b>1 010 Kč</b>
-----------------------------	-----------------

V případě druhé varianty, kdy byla marže developera zvolena 20% z celkových nákladů, vyšla reziduální hodnota 1 010 Kč. Developer by byl schopen koupit pozemek za 11 634 190 Kč.

Stejnou metodou byla určena reziduální hodnota i pro třetí variantu.

### Varianta 3

**Tabulka 16: Výpočet reziduální hodnoty varianty 3 při marži developera 20% z nákladů na výstavbu**

popis	mj	ks	cena/ks	cena celkem
POZEMEK (celý)	m2	11519		
Nezastavitelná plocha (OP)	m2	2119		
zastavitelná plocha (OB-B, OB-A, SV-B)	m2	9400		
Počet rodinných domů	ks	16		
Hrubá podlahová plocha jednoho objektu	m2	119		
OB-B	m2	3800,0		
OB-A	m2	4600,0		
SV-B	m2	1000,0		
OP	m2	2119,0		
<b>Náklady</b>				
náklady na výstavbu RD	m2	1909,8	17 000 Kč	32 465 920 Kč
komunikace + is	m2	9400	600 Kč	5 640 000 Kč
veřejná zeleň	m2	230,0	100 Kč	23 000 Kč
<b>NÁKLADY na vlastní stavbu bez dph</b>				<b>38 128 920 Kč</b>
<b>Výnosy</b>				
Výnos z prodeje rodinných domů	m2	1398,24	50 000 Kč	69 912 000 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM S DPH</b>				<b>69 912 000 Kč</b>
Odvod DPH 15%				<b>10 486 800 Kč</b>
<b>VÝNOSY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>59 425 200 Kč</b>
<b>Ostatní náklady</b>				
projektová dokumentace				980 000 Kč
marketing (2,5% z nákladů)				953 223 Kč
řízení a koordinace projektu				420 000 Kč
marže developera (20% z nákladů)				7 625 784 Kč
náklady na kapitál (5,9% z nákladů)				2 249 606 Kč
<b>CELKEM ostatní náklady bez dph</b>				<b>12 228 613 Kč</b>
<b>CELKEM AKCE BEZ DPH</b>				<b>9 067 667 Kč</b>

<b>cena za 1 m2 pozemku</b>	<b>787 Kč</b>
-----------------------------	---------------

V tomto případě se cena, za kterou by byl developer schopen pozemek koupit, snížila na 9 065 453 Kč.

Z předem zjištěných informací je zřejmé, že domy a pozemky, které se nacházejí ve třetí variantě, jsou u potencionálních zájemců lépe prodejné. Proto je v dalším výpočtu snaha o snížení marže developera na co nejmenší přípustnou hodnotu, za kterou by byl ochotný projekt realizovat (14%).

### Varianta 3 (marže developera 14%)

Tabulka 17: Výpočet reziduální hodnoty varianty 2 při marži developera 15% z nákladů na výstavbu

popis	mj	ks	cena/ks	cena celkem
POZEMEK (celý)	m2	11519		
Nezastavitelná plocha (OP)	m2	2119		
zastavitelná plocha (OB-B, OB-A, SV-B)	m2	9400		
Počet rodinných domů	ks	16		
Hrubá podlahová plocha jednoho objektu	m2	119		
OB-B	m2	3800,0		
OB-A	m2	4600,0		
SV-B	m2	1000,0		
OP	m2	2119,0		
<b>Náklady</b>				
náklady na výstavbu RD	m2	1909,8	17 000 Kč	32 465 920 Kč
komunikace + is	m2	9400	600 Kč	5 640 000 Kč
veřejná zeleň	m2	230,0	100 Kč	23 000 Kč
<b>NÁKLADY na vlastní stavbu bez dph</b>				<b>38 128 920 Kč</b>
<b>Výnosy</b>				
Výnos z prodeje rodinných domů	m2	1398,24	50 000 Kč	69 912 000 Kč
<b>VÝNOSY CELKEM S DPH</b>				<b>69 912 000 Kč</b>
Odvod DPH 15%				<b>10 486 800 Kč</b>
<b>VÝNOSY CELKEM BEZ DPH</b>				<b>59 425 200 Kč</b>
<b>Ostatní náklady</b>				
projektová dokumentace				980 000 Kč
marketing (2,5% z nákladů)				953 223 Kč
řízení a koordinace projektu				420 000 Kč
marže developera (14% z nákladů)				5 338 049 Kč
náklady na kapitál (5,9% z nákladů)				2 249 606 Kč
<b>CELKEM ostatní náklady bez dph</b>				<b>9 940 878 Kč</b>
<b>CELKEM AKCE BEZ DPH</b>				<b>11 355 402 Kč</b>

<b>cena za 1 m2 pozemku</b>	<b>986 Kč</b>
-----------------------------	---------------

Při snížení marže na 14% z nákladů na vlastní stavbu se reziduální hodnota zvýšila na 986 Kč a tím se celková cena pozemku, která je nyní 11 357 734 Kč, přiblížila variantě 2.

Výhodou této varianty jsou vybrané domy. V dotazníku bylo zjištěno, že lidé si představují bydlet v menším domě s užitnou plochou do 100m<sup>2</sup> o dispozici 3+1 a zahradou o velikosti 100-300m<sup>2</sup>. Tento dům i se zahradou by je stál 4 369 500Kč, což oproti variantě 2 splňuje limit 5 000 000Kč, do kterého by se respondenti rádi vešli.

Pro developera by to znamenalo snížení marže na 14% z původních 20%.

Bylo by na samotném developerovi pro jakou z variant se rozhodne. Já bych mu však doporučila variantu 3, kde bude mít sice nižší zisk, ale úspěšnost prodejnosti projektu je značně vyšší.

#### **7.1.5. Cash flow**

Pro variantu 3 při marži developera 14% bylo vytvořené závěrečné cash flow. Celkové investiční náklady jsou složeny z nákladů na výstavbu rodinných domů, komunikace, inženýrských sítí a nákladů na veřejnou zeleň, které jsou ve výši 38 128 920Kč bez DPH. Dále jsou do nákladových položek započteny náklady na projektovou dokumentaci, marketing a koordinátora, které dělají 2 353 223 Kč. Poslední nákladovou položkou je cena pozemku, která je v této variantě 11 357 734 Kč.

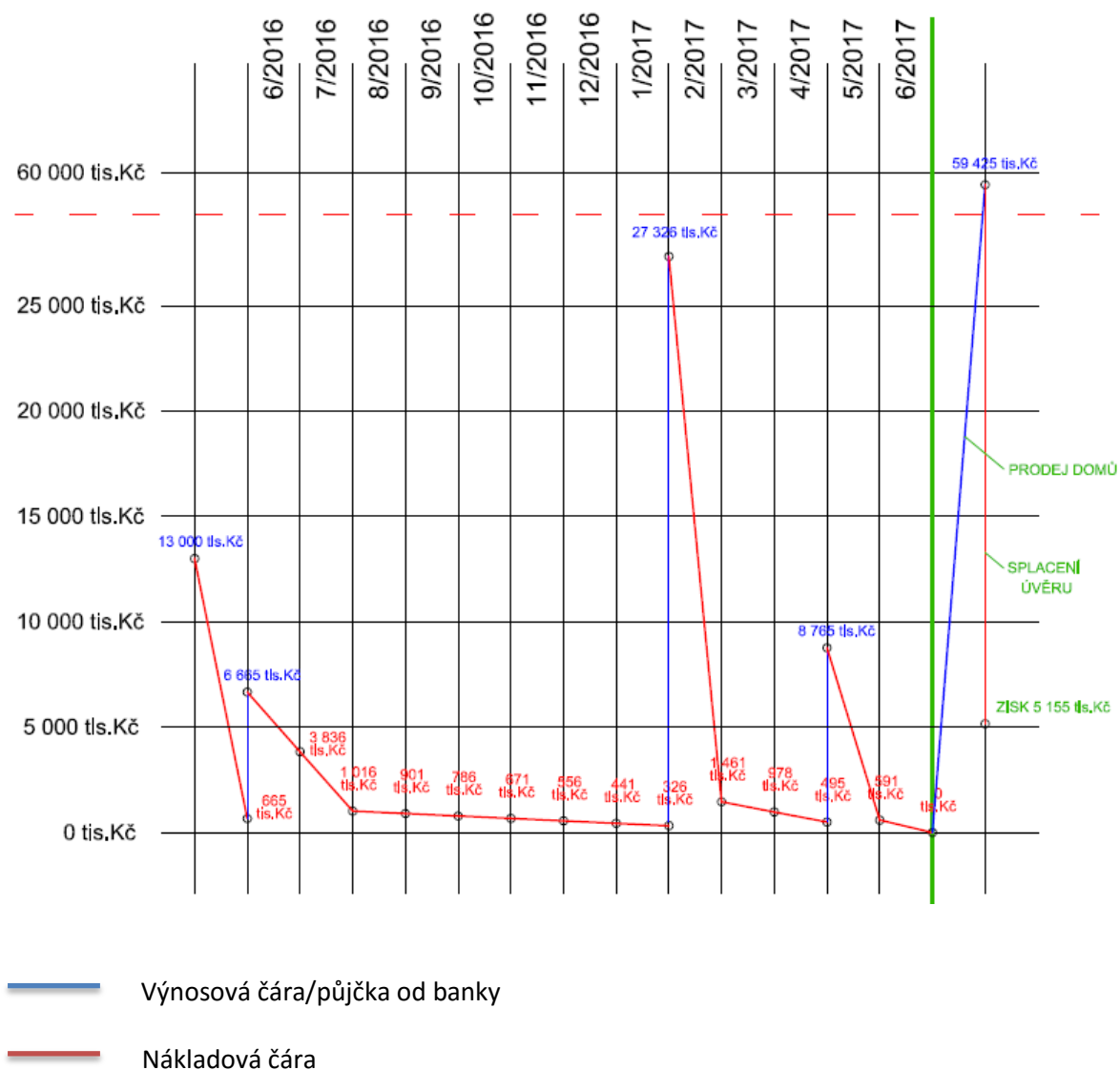
Úroková sazba banky je stanovena ve výši 5,9%. Jedná se o průměrný úrok bank, které momentálně nabízejí úvěr na developerské projekty.

Developer vloží vlastní kapitál ve výši 13 000 000 Kč. Z těchto peněz zaplatí koupi pozemku a zbytek vloží do počátečních nákladů výstavby. Od banky si vypůjčí 41 270 000Kč, které bude postupně čerpat po určitých milnících výstavby. Dle plánovaného harmonogramu výstavby si první částku vybere hned na začátku, aby mohl po měsíci zaplatit zhotoviteli hrubou stavbu, která by měla být dokončena v červnu 2016, tato částka bude ve výši 6 000 000 Kč. Další částka bude činit 27 000 000 Kč a developer ji použije na zaplacení dalšího milníku, kterým jsou rozvody TZB. Tento milník je v plánu na únor 2017. Poslední peníze, které od banky bude čerpat, jsou na zaplacení dokončené stavby, jedná se o 8 270 000 Kč. Kolaudace je naplánovaná na květen 2017.



Po dokončení výstavby projektu se předpokládá prodej rodinných domů, který přinese společnosti výnos ve výši 59 425 200 Kč. Po splacení vypůjčené částky bance zbyde developerovi zisk ve výši 5 155 200 Kč.

Obrázek 20: Grafické znázornění cash flow



Tabulka 18: Cash flow

Náklady (tis. Kč)	jedn.	6/2016	7/2016	8/2016	9/2016	10/2016	11/2016	12/2016	1/2017	2/2017	3/2017	4/2017	5/2017	6/2017		Celkem
pořízení pozemku	11355															11355
projektová dokumentace	980															980
provoz, inženýring		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35			420
výstavba inženýrských sítí		2594														2594
výstavba komunikace													3046			3046
výstavba zeleně													23			23
výstavba RD			2705							25432			4329			32466
marketing		200	50	50	50	50	50	50	50	50	100	100	153			953
<b>náklady investiční celkem</b>	<b>12335</b>	<b>2829</b>	<b>2790</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>25517</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>7586</b>			<b>51838</b>
úrok z úvěru			30	30	30	30	30	30	30	348	348	348	591	591		2433
<b>úvěrové náklady celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>348</b>	<b>348</b>	<b>348</b>	<b>591</b>	<b>591</b>		<b>2433</b>
<b>celkem náklady</b>	<b>12335</b>	<b>2829</b>	<b>2820</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>115</b>	<b>25865</b>	<b>483</b>	<b>483</b>	<b>8177</b>	<b>591</b>		<b>54270</b>

33167

Financování (tis. Kč)	jedn.	6/2016	7/2016	8/2016	9/2016	10/2016	11/2016	12/2016	1/2017	2/2017	3/2017	4/2017	5/2017	6/2017		Celkem
vlastní vklad	12340	660														13000
úvěr		6000							27000			8270				41270
<b>celkem financování</b>	<b>12340</b>	<b>6660</b>							<b>27000</b>			<b>8270</b>				<b>54270</b>

Výnosy (tis. Kč)		6/2016	7/2016	8/2016	9/2016	10/2016	11/2016	12/2016	1/2017	2/2017	3/2017	4/2017	5/2017	6/2017		Celkem
															59425	59425
<b>celkem výnosy</b>															<b>59425</b>	<b>59425</b>

ZISK (tis.Kč)

5155

## **Závěr**

Řešený pozemek 230/3 se na začátku mohl jevit jako dobrá budoucí investice. Sobín je jedna z městských částí Prahy, ale na druhou stranu se nachází už na jejím samotném konci. Má charakter vesnice s vynikající dostupností do centra Prahy. Samotný pozemek je sice dlouhá nudle, ale po umístění komunikace na jednu z podélných stran je stále místo na návrh prostorných parcel. Jediným problémem se zdála být rychlostí silnice R1, která jak z estetického, tak z akustického pohledu naznačovala jistý ne komfort pro budoucí majitele domů. Naopak bylo předem známo, že sousední developerský projekt řadových domů byl prodejný a cena jednoho domu se pohybovala kolem 7 500 000Kč.

Po technické analýze pozemku se ukázalo, že zde není problém jen s rychlostí silnicí R1, ale i s plynovodem, jehož ochranné pásmo sahá až na pozemek 230/3. Další omezujícím zjištěním bylo napojení na veřejnou komunikaci, které limituje umístění komunikace na pozemku 230/3. Po důkladném prostudování územního a regulačního plánu města Prahy, bylo zjištěno, že jsou zde 4 různá funkční území, která opět limitují návrh urbanistického řešení. Bylo potřeba zohlednit jak jednotlivé koeficienty podlažních ploch, tak i normu pro správné osvětlení a oslunění domu.

Po dokončení ekonomické analýzy se došlo k závěru, že cena 2 500 Kč/m<sup>2</sup>, kterou majitelé žádají za pozemek, je nereálná. Ani jedna z navržených variant pro developera nevyšla zisková. Jediná možnost, jak by projekt mohl vyjít, je promluvit si s majiteli o pravé hodnotě pozemku a nabídnout jim novou cenu za pozemek, která by byla ve výši 986Kč/m<sup>2</sup>.

# Bibliografie

1. **Kerzner, Harold.** *Project Management, A Systems Approach to Planning, Scheduling and Controlling.* New York : Wiley, 1998.
2. **Komora projektových manažerů.** [Online] [Citace: 15. 11 2015.] <http://www.komorapm.cz>.
3. Zákon o katastru nemovitostí. 2014. č. 256/2013 Sb. §2.
4. **Český úřad zeměměřický a katastrální.** Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí.* [Online] 2004-2016. [Citace: 3. 10 2015.] <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2307739101&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.
5. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. 2006. č. 183/2006 Sb.
6. **Bendáková-Bukovský-Cuřínová-Erbe-*atd.*** *Kontrolujeme provádění staveb.* Praha : ČKAIT, 2010. 978-80-87093-93-1.
7. **Developři.** [Online] [Citace: 31. 10 2015.] <http://www.developeri.info/#>.
8. **Togner, Tomáš.** *Financování developerského projektu.* Brno, 2012.
9. **Svozilová, Alena.** *Projektový management.* Praha : Grada, 2011. 978-80-247-3611-2.
10. **Achour, Gabriel.** ePravo. *Developerské projekty II. - Realizace projektu.* [Online] 20. 1 2004. [Citace: 2. 11 2015.] <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>.
11. **Achour, Gabriel.** ePravo. *Developerské projekty II. - Realizace projektu.* [Online] 20. 1 2004. [Citace: 2. 11 2015.] <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>.
12. **Achour, Gabriel.** ePravo. *Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi-Developerské projekty, Část 6.* [Online] 1. 6 2015. [Citace: 3. 11 2015.] <http://www.epravo.cz/top/clanky/prodej-realizovaneho-projektu-finalnimu-investorovi-developerske-projekty-cast-6-32894.html>.
13. **Útvar rozvoje hlavního města Prahy.** Web Gis Server. *Web Gis Server.* [Online] [Citace: 1. 11 2015.] [http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/urm\\_apl/regulativ/index.php?kodfp=SV-B&area=6722](http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/urm_apl/regulativ/index.php?kodfp=SV-B&area=6722).
14. **Útvar rozvoje hlavního města Prahy.** Web Gis Server. *Web Gis Server.* [Online] [Citace: 1. 11 2015.] [http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/urm\\_apl/regulativ/index.php?kodfp=OB-A&area=21500](http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/urm_apl/regulativ/index.php?kodfp=OB-A&area=21500).
15. Občanský zákoník. 2012. č. 89/2012 Sb.
16. **Výkresy územního plánu hl. m. Prahy.** *Výkresy územního plánu hl. m. Prahy.* [Online] 2013. [Citace: 19. 10 2015.] <http://mpp.praha.eu/app/map/VykresyUP/>.
17. **Útvar rozvoje hlavního města Prahy.** Web Gis Server. *Web Gis Server.* [Online] [Citace: 1. 11 2015.] [http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/urm\\_apl/regulativ/index.php?kodfp=OB-B&area=3647](http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/urm_apl/regulativ/index.php?kodfp=OB-B&area=3647).

18. **Územní plánování a rozvoj města Geoportál hl. m. Prahy.** Hluková mapa. *Hluková mapa*. [Online] [Citace: 2. 11 2015.] <http://mpp.praha.eu/app/map/atlas-zivotniho-prostredi/cs/hlukova-mapa>.
19. **Český úřad zeměměřický a katastrální.** Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] 2004-2016. [Citace: 2. 11 2015.] [http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=bEQYCGynVMeXJiSF7OqwP7SsCQvk\\_0P59FQ\\_TwrR2znhmnXRNZtTXbBlh2dLw5O7Cy3eKJm1q8nw5Bxli4GQNubobgvjE-KPYfPnKO9a2uGhm5TG1RuYcqaGj1J1rkid-cGM0RHNj\\_H7ZUyiQaka2QngGDFYVpRbmP4jlv6gE3a\\_c8S7qulDQGf5Og9K-E6VkHmGcP](http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=bEQYCGynVMeXJiSF7OqwP7SsCQvk_0P59FQ_TwrR2znhmnXRNZtTXbBlh2dLw5O7Cy3eKJm1q8nw5Bxli4GQNubobgvjE-KPYfPnKO9a2uGhm5TG1RuYcqaGj1J1rkid-cGM0RHNj_H7ZUyiQaka2QngGDFYVpRbmP4jlv6gE3a_c8S7qulDQGf5Og9K-E6VkHmGcP).
20. **Zdroj vlastní.** Přednáška Projektový management. Ing. Michal Vondruška, PhD. Praha-České Vysoké Učení Technické, fakulta stavební.
21. **Zdroj vlastní.** Mapa: **Výkresy územního plánu hl. m. Prahy.** *Výkresy územního plánu hl. m. Prahy*. [Online] 2013. [Citace: 20. 10 2015.] <http://mpp.praha.eu/app/map/VykresyUP/>.
22. **Zdroj vlastní.** Mapa: **Český úřad zeměměřický a katastrální.** Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] 2004-2016. [Citace: 20. 10 2015.] [http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=bEQYCGynVMeXJiSF7OqwP7SsCQvk\\_0P59FQ\\_TwrR2znhmnXRNZtTXbBlh2dLw5O7Cy3eKJm1q8nw5Bxli4GQNubobgvjE-KPYfPnKO9a2uGhm5TG1RuYcqaGj1J1rkid-cGM0RHNj\\_H7ZUyiQaka2QngGDFYVpRbmP4jlv6gE3a\\_c8S7qulDQGf5Og9K-E6VkHmGcP](http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=bEQYCGynVMeXJiSF7OqwP7SsCQvk_0P59FQ_TwrR2znhmnXRNZtTXbBlh2dLw5O7Cy3eKJm1q8nw5Bxli4GQNubobgvjE-KPYfPnKO9a2uGhm5TG1RuYcqaGj1J1rkid-cGM0RHNj_H7ZUyiQaka2QngGDFYVpRbmP4jlv6gE3a_c8S7qulDQGf5Og9K-E6VkHmGcP).
23. **Architektonický ateliér: Ateliér 2.** *Vizualizace rodinného domu typ 57.B2*. Praha, 10.6.2014
24. České stavební standardy. *Honorářový řád*. [Online] [Citace: 29. 10 2015.]. [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)
25. **Architektonický ateliér: Ateliér 2.** *Projektová dokumentace domu typ 57.B2*. Praha, 3.4.2014
26. **Architektonický ateliér: Ateliér 2.** *Projektová dokumentace domu typ C25*. Praha, 1.3.2014

# Seznam obrázků

Obrázek 1: Hlavní oblasti projektového managementu (20).....	11
Obrázek 2: Schéma dodavatelského systému "Project management" (20) .....	12
Obrázek 3: Ukázka zakreslení parcely v katastru nemovitostí (4) .....	13
Obrázek 4: Ukázka zakreslení zastavitelné a nezastavitelné části pozemku v územním plánu (16) .....	14
Obrázek 5: Ukázka zakreslení funkčních ploch jednotlivých částí pozemku v územním plánu (16) .....	15
Obrázek 6: Ukázka zakreslení inženýrských sítí v územním plánu (16) .....	16
Obrázek 7: Velikost rizika v jednotlivých částech projektu.....	27
Obrázek 8: Územní plán - zakres pozemku č.230/3 (21).....	30
Obrázek 9: Hluková mapa - k.ú. Sobín p.č. 230/3 (18).....	34
Obrázek 10: Vzdálenost pozemku č.230/3 od rychlostní silnice R1 (22) .....	35
Obrázek 11: Výpis z katastru nemovitostí - pozemek č.230/1, k.ú. Sobín (19).....	36
Obrázek 12: Stávající komunikace kolem pozemku č.230/3 (21).....	37
Obrázek 13: Mapa vedení plynovodu a jeho ochranné pásmo (21) .....	38
Obrázek 14: Urbanistické řešení varianty 1 (22).....	50
Obrázek 15: Typizovaný rodinný dům od společnosti Euro Development, a.s. (110 m2 užitné plochy) (23).....	51
Obrázek 16: Urbanistické řešení varianty 2 (22).....	56
Obrázek 17: Urbanistické řešení varianty 3 (22).....	58
Obrázek 18: Typizovaný rodinný dům od společnosti Euro Development, a.s. (104 m2 užitné plochy) (23).....	60
Obrázek 19: Projektová dokumentace domu typ C25.....	61
Obrázek 20: Grafické znázornění cash flow .....	66

# Seznam tabulek

Tabulka 1: Kód míry využití území SV-B (13).....	32
Tabulka 2: Kód míry využití OB-B (17).....	33
Tabulka 3: Kód míry využití OB-A (14).....	33
Tabulka 4: Výpočet velikostí parcel ve variantě 1 .....	51
Tabulka 5: Srovnávací metoda na určení cen nemovitostí (varianta 1) .....	52
Tabulka 6: Ceny bytů v Unhošti .....	53
Tabulka 7: Ceny bytů v okolí Sobína.....	53
Tabulka 8: Tabulka nákladů a výnosů varianty 1.....	55
Tabulka 9: Výpočet velikostí parcel ve variantě 2 .....	56
Tabulka 10: Srovnávací metoda na určení cen nemovitostí (varianta 2) .....	57
Tabulka 11: Tabulka nákladů a výnosů varianty 2.....	57
Tabulka 12: Výpočet velikostí parcel ve variantě 3 .....	59
Tabulka 13: Srovnávací metoda na určení cen nemovitostí (varianta 3) .....	59
Tabulka 14: Tabulka nákladů a výnosů varianty 3.....	60
Tabulka 15: Výpočet reziduální hodnoty varianty 2 při marži developera 20% z nákladů na výstavbu .....	62
Tabulka 16: Výpočet reziduální hodnoty varianty 3 při marži developera 20% z nákladů na výstavbu .....	63
Tabulka 17: Výpočet reziduální hodnoty varianty 2 při marži developera 15% z nákladů na výstavbu .....	64
Tabulka 18: Cash flow .....	67

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ

---

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# Příloha 1

Rozpočet typového domu od společnosti Euro Development, a.s.

Bc. Michaela POLÁKOVÁ

---

2016