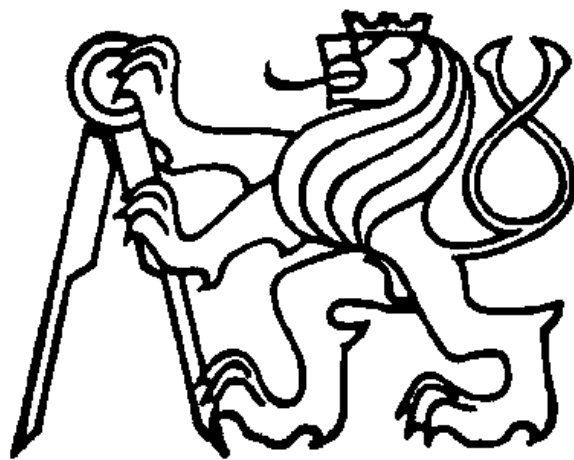


**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

2018

Bc. Matyáš Požár



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební  
Tháškova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Požár</u>	Jméno: <u>Matyáš</u>	Osobní číslo: <u>395953</u>
Zadávající katedra: <u>Ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství - N3607</u>		
Studijní obor: <u>Projektový management a inženýring</u>		

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: <u>Komparace developerských projektů realizovaných na území hl. m. Prahy</u>	
Název diplomové práce anglicky: <u>Comparison of development projects in Prague</u>	
Pokyny pro vypracování: Cíl práce a metodika Sestavení datového vzorku pro komparaci Komparace z pohledu zvolených faktorů Vyhodnocení a závěr	
Seznam doporučené literatury: VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2. FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.	
Jméno vedoucího diplomové práce: <u>doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.</u>	
Datum zadání diplomové práce: <u>3.10.2017</u>	Termín odevzdání diplomové práce: <u>7.1.2018</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
_____	_____
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

<i>Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.</i>	
_____	_____
Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)

**Komparace developerských projektů realizovaných na území hl. m. Prahy**

**Comparison of development projects in Prague**

## **Anotace**

Předmětem této práce je komparace developerských projektů na území hl. m. Prahy v závislosti na stanovených parametrech. Kterými jsou především skladba, cena, jednotková cena, obytná plocha v závislosti na dispozici bytu a lokalita projektu. Pro možnost srovnání je nutné zvolit developerské projekty, které budou tvořit zkoumaný vzorek o cca 20 developerských projektech. U tohoto vzorku bude následně provedena komparace podle zmíněných parametrů, ze které se vyvodí příslušné závěry.

## **Annotation**

The subject of this work is the comparison of development projects on the territory of the capital city of Prague, depending on the specified parameters. These are mainly composition, price, unit price, living space depending on the respective flat and location of the project. For comparison, it is necessary to choose development projects that will form the sample of about 20 developer projects. For this sample, a comparison will be performed according to the above parameters, from which the relevant conclusions will be drawn.

## **Klíčová slova**

Developerský projekt, developerská společnost, bytová jednotka, komparace.

## **Key words**

Development project, development company, flat unit, comparison.

## **Poděkování**

Poděkování patří především mé vedoucí diplomové práce doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za její vstřícný přístup, hodnotné připomínky, rady a vedení při tvorbě této práce. Dále bych rád poděkoval zaměstnancům společnosti Real – Treuhand Reality s.r.o., především Ing. Jiřímu Chybovi za přínosné informace, konzultace a ochotu spolupracovat.

## Obsah:

1	Úvod .....	- 3 -
2	Teoretická část .....	- 4 -
2.1	Základní pojmy .....	- 4 -
2.2	Analýza trhu a marketingové strategie .....	- 6 -
2.2.1	Volba umístění .....	- 7 -
2.3	Financování developerských projektů .....	- 8 -
2.3.1	Poskytnutí úvěru – požadavky na osobu developera .....	- 8 -
2.4	Developerský projekt .....	- 10 -
2.4.1	Charakteristika developerského projektu .....	- 10 -
2.4.2	Životní cyklus a fáze projektu .....	- 10 -
2.4.3	Předinvestiční příprava developerského projektu .....	- 11 -
2.4.4	Realizační fáze .....	- 12 -
2.4.5	Závěrečná fáze .....	- 17 -
2.5	Metodika .....	- 18 -
3	Praktická část .....	- 19 -
3.1	Posuzované developerské projekty .....	- 19 -
3.2	Komparace dle vybraných kritérií .....	- 21 -
3.2.1	Lokalita .....	- 21 -
3.2.2	Velikost projektu .....	- 34 -
3.2.3	Skladba bytových jednotek .....	- 38 -
3.2.4	Průměrná prodejní plocha .....	- 43 -
3.2.5	Průměrná cena a průměrná cena za m <sup>2</sup> .....	- 46 -
3.2.6	Prodej .....	- 51 -
3.3	Shrnutí komparace developerských projektů .....	- 65 -
4	Závěr .....	- 66 -
	Seznam tabulek .....	

Seznam obrázků .....	
Použité zdroje.....	- 3 -
Seznam příloh.....	- 6 -



# 1 Úvod

Pořízení vlastního bydlení je z hlediska života a fungování ve společnosti zásadní pro existencionální zajištění, ať už se jedná například o osamostatnění se, založení rodiny a podobně. Proto je pohyb cen nemovitostí, a hlavně výstavba nových bytů globálně diskutovaným tématem, které se běžně a pravidelně objevuje v médiích a v běžném životě.

Z tohoto důvodu jsem si zvolil toto téma, jelikož i mě zajímalo jaká je v Praze nabídka a dostupnost nových bytů, vzhledem k tvrzení, že je bytů především v Praze nedostatek. Srovnání developerských projektů se tak nabízelo jako užitečné pro získání přehledu o situaci na trhu s novými nemovitostmi bytové výstavby v Praze.

Cílem této diplomové práce je srovnání developerských projektů a následné nalezení jejich podobností a rozdílů. Prvním krokem pro naplnění cíle je zvolení vhodného vzorku developerských projektů. Poté bude následovat sběr dat ze stránek těchto projektů, a to především z jejich ceníků, u kterých nejde pouze o ceny, ale i o další charakteristiky daného projektu a jeho bytových jednotek. Následně bude třeba tato data upravit do stejné formy, pro možnost jejich porovnání. K tomu bude nutné definovat základní pojmy a jejich vlastnosti v teoretické části.

Na základě srovnání použitých dat, budou definovány rozdíly a společné znaky v rámci developerských projektů a současně vzájemně mezi sebou. Pro srovnání projektů je nutné definovat kritéria pro daná srovnání. V souvislosti s tím se určí, zda jsou tato kritéria vzájemně propojena a jestli se nějakým způsobem ovlivňují.

Pro zjištění prodeje budou data shromažďována v pravidelných průběžných intervalech. Na základě těchto dat bude sledován stav prodeje stanoví se, zda je ovlivněn dispozicí bytových jednotek, anebo i dalšími kritérii.

## 2 Teoretická část

V následujících kapitolách je rozepsána teorie k problematice developerských projektů. Počínaje vysvětlením základních pojmů, analýzou trhu, se kterou souvisí umístění projektu, přes financování až po fáze developerského projektu a v neposlední řadě je určena metodika vypracování praktické části této práce.

### 2.1 Základní pojmy

Investiční projekt je podle Valacha (2001, s37) soubor technických a ekonomických studií, sloužících k přípravě, realizaci, financování a efektivnímu provozování navrhované investice, což u stavebních investic zpravidla zahrnuje i architektonické a ekologické studie

Developerský projekt je dle ČNB projekt developerské společnosti, jehož cílem je komplexní residenční i komerční výstavba nemovitostí.

Developerským projektem dle Achoura (2004) se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje. Dále to může být projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci nebo modernizaci a následně její pronájem či prodej.

Developerská společnost dle ČNB je společnost realizující developerské projekty. Jejich činnost zahrnuje vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, výstavbu a prodej. Často také zprostředkovávají pro klienty financování nákupu nemovitosti a podílejí se na pronajímání a správě nemovitosti po ukončení výstavby, a to především u komerčních prostor, které mohou být součástí i rezidenční výstavby. Výsledky developerských společností jsou velmi závislé na vývoji cen nemovitostí vzhledem ke kombinaci stavební činnosti a spekulativních nákupů nemovitostí.

Jednotka je pojem, který v této práci zahrnuje bytové a nebytové jednotky.

Bytová jednotka je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Dle zákona č. 89/2012SB. v §2236/1 a 2 občanského zákoníku, který v nejnovějším znění nabyt platnosti 1.1.2014, se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou užívány k účelu bydlení.

Nebytová jednotka je místnost nebo soubor místností, které nejsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Dle nového občanského zákoníku je také udáváno v §1159, že co platí pro byt platí i pro nebytový prostor.

Dispoziční typy bytu udávají základní rozdělení bytů dle obytných místností. V případě této práce se jedná o dispozice 1+ až 6+, kde číslo vždy označuje počet místností, ke kterým se připočítávají samostatná předsíň, sociální zařízení a za + je pak kuchyň (označena +1 jako samostatná místnost) nebo kuchyňský kout (+kk).

Parametr Kč/m<sup>2</sup> je určen podílem průměrné nabídkové ceny jednotky a průměrné nabídkové plochy jednotky.

Projekt je klíčovým prvkem projektového řízení. Pro srovnání je uvedeno více definic, které vystihují jeho hlavní charakteristiky.

Směrnice ČSN/ISO 10006 – Směrnice jakosti v managementu projektu, není metoda řízení, ale standart, který slouží jako referenční model pro nastavení řízení projektů v organizaci. Obsahuje obecné zásady a postupy a je určena pro projekty všech typů

Dle směrnice ISO 10006 (1999) je na stránkách managementmania (2016) projekt popsán jako jedinečný proces sestávající se z řady koordinovaných a řízených činností s daty zahájení a ukončení, prováděný pro dosažení předem stanoveného cíle, který vyhovuje specifickým požadavkům, včetně omezení daných časem, náklady a zdroji.

V publikaci Svozilová (2016, s.20) pro srovnání uvádí dvě základní definice, z nichž první je podle profesora Herolda Kerznera, druhá vychází z teorií Project Management Institute, PMI:

Projekt je jakýkoliv jedinečný sled aktivit a úkolů, který má:

- dán specifický cíl, který má být jeho realizací splněn;
- definováno datum začátku a konce uskutečnění;
- stanoven rámec pro čerpání zdrojů potřebných pro jeho realizaci.

Projekt je dočasné úsilí vynaložené na vytvoření unikátního produktu, služby nebo určitého výsledku.

## 2.2 Analýza trhu a marketingové strategie

Pro úspěch projektu podle Fotra a Součka (2007, s 34), jehož cílem je využití disponibilních zdrojů nebo uspokojení existující či potencionální poptávky, je klíčovou aktivitou analýza trhu. Jedná se o poznání trhu, analýzu a prognózu poptávky, vyjasnění konkurenční situace, tvoří také východiska pro sestavení marketingové strategie projektu. Marketingová strategie je pouze složkou celkové strategie projektu. Celková strategie projektu lze rozdělit do následujících fází:

- Analýza a hodnocení výchozí situace projektu
- Analýza hodnocení podnikatelského okolí
- Stanovení strategických cílů
- Tvorba hodnocení variant strategie na základě silných i slabých stránek firmy, příležitostí a rizik podnikatelského okolí

Pro přípravu projektu jsou nezastupitelné aspekty jako technicko- ekonomické studie projektu. Patří mezi ně také marketingový výzkum, strategie projektu, jejíž nedílnou součástí je marketingová strategie a marketingový mix.

Pro získání vyhodnocení marketingových informací je dle Fotra a Součka (2007, s 35) dále v rámci zpracování dané složky technicko-ekonomické studie projektu třeba:

- Stanovit cílový trh projektu
- Analyzovat zákazníky
- Definovat segmenty trhu
- Analyzovat tržní konkurenci
- Analyzovat distribuční kanály
- Analyzovat obor
- Stanovit budoucí vývoj poptávky

Souhrn výsledků z marketingového výzkumu umožňuje identifikovat tržní příležitosti i tržní rizika projektu, které představují základní východisko pro koncipování celkové strategie projektu.

### 2.2.1 Volba umístění

Kromě analýzy trhu jako takového je pro úspěch projektu podle Fotra a Součka (2007 s. 49) velice podstatná volba nejhodnější varianty umístění, kterou je nezbytné založit na hodnocení jednotlivých variant lokality z hlediska určitých kritérií, mezi něž patří jak kritéria ekonomická, tak kritéria mimo-ekonomická mezi která patří převážně:

- Infrastruktura – doprava, komunikace, zdroje pracovní, ...
- Finanční a daňové aspekty – míra zdanění a daňové zvýhodnění a další
- Klimatické podmínky, které mohou ovlivnit výši investičních nákladů v určitých oblastech nebo vyloučit některé z variant umístění – teplota, dešťové srážky, možnosti záplav, zemětřesení.
- Ekologické požadavky – vliv na životní prostředí

Výše zmíněná hlediska hodnocení jsou významná především v případě, pokud jsou peněžní toky projektu a kritéria na nich založená považována za rozhodující ekonomická kritéria. Z hlediska ekonomických kritérií patří vycházejí tradiční přístupy k volbě umístění podle Fotra a Součka (2007 s. 50) z hodnocení jednotlivých lokalit pomocí minimalizace ekonomického kritéria, tvořeného souhrnem dopravních, výrobních a distribučních nákladů.

Kromě výše uvedených kritérií především mimoekonomických, která mohou mít v mnoha případech charakter omezujících podmínek je podle Fotra a Součka (2007 s. 50) třeba respektovat při výběru lokality i některá další omezení vyplývající z legislativních opatření.

Vzhledem k velkému počtu variant lokality možné realizace projektu by podle Fotra a Součka (2007 s. 51) bylo detailní hodnocení všech variant příliš časově náročné. Z toho důvodu je účelné postupovat v několika krocích, kdy prvním z nich se vyloučí ty varianty lokality, které nesplňují stanovené požadavky na projekt nebo které jsou méně výhodné. Ve druhém kroku se analyzuje a detailně hodnotí užší výběr variant a výsledkem tohoto kroku je volba nejvýhodnější lokality. Ve třetím, posledním kroku již probíhá posuzování a hodnocení variant míst výstavby v rámci zvolené lokality, podobně jako při výběru lokality samotné. Výsledkem tohoto posledního kroku je volba nejvýhodnějšího místa realizace stavby neboli staveniště.

## 2.3 Financování developerských projektů

Při financování developerských projektů je dle Achoura (2004) nutno rozlišit velikost projektu, jelikož malý projekt je často financován z vlastních zdrojů, ale u ostatních je potřeba využít také zdrojů cizích. Developerské financování tak představují tyto produkty:

- Investiční úvěr
- Platební záruky za poskytnuté platby
- Návazné financování konečných kupujících

Standardním zdrojem prostředků financování developerského projektu je bankovní úvěr. Splácení úvěru je závislé na příjmech z prodeje nebo pronájmu realizovaného projektu. Financováním developerských projektů se v bankách zabývají oddělení projektového financování. Platební záruky nebo konečné platby nemusejí pouze splácet úvěr, ale mohou přispívat k celkovému financování projektu. Některé rezidenční projekty tak mohou být realizovány pouze z vlastních zdrojů v kombinaci s těmito platbami.

### 2.3.1 Poskytnutí úvěru – požadavky na osobu developera

Pro financující banku jsou dle Achoura (2004) důležité dosavadní zkušenosti na trhu, kterými jsou úspěšně realizované projekty a také to, aby developer nebyl spojen s negativními zkušenostmi. Většina projektových financování probíhá tak, že příjemcem úvěru je nová společnost založená developerem výhradně za účelem realizace projektu.

Jedním ze zdrojů zkoumání bankou je podle Valacha (2001, s. 38) i podnikatelský investiční projekt, který ale primárně slouží pro samotného investora k posouzení efektivnosti projektu. V počátečních fázích sestavování investičního projektu je třeba především reálně stanovit konkrétní cíle projektu, které jsou zejména charakteru:

- -Technického (výrobní kapacita, technologie, bezpečnost)
- -Ekonomického (obrat, finanční efektivnost, likvidita)
- -Časové (zahájení výstavby, zahájení užívání)

Bankovní instituce při poskytování investičního úvěru dle Urbanové (2010, s.22) dbají na minimalizaci úvěrových rizik, tato rizika jsou pro banky nejvýznamnější. Žadatel o úvěr je nejprve testován v rámci úvěrové analýzy. Podstatou úvěrové analýzy je vyhodnocení minulé, současné a budoucí bonity každého žadatele o úvěr. Úvěrová analýza je tedy součástí

projednávání každé žádosti o úvěr a jejím cílem je celkové zhodnocení všech rizik, které bude mít banka a které budou spojené se vznikem a trváním úvěrového vztahu ze strany žadatele o úvěr. Na základě úvěrové analýzy se banka musí rozhodnout, zda úvěr poskytne a pokud ano, tak za jakých podmínek včetně zajištění obchodu.

Úvěrová analýza zahrnuje ty fáze:

- analýzu kvalitativní, která primárně vychází z nefinančních informací společnosti,
- analýzu finanční, která vychází z účetních výkazů dané společnosti,
- stanovení zajišťovacích instrumentů,
- přiřazení ratingu klienta, tj. předpokládané schopnosti dostát svým závazkům a schopnosti reagovat na případné ekonomické změny

V rámci kvalitativní analýzy dle Urbanové (2010, s.22) banka zkoumá tyto tři hlavní oblasti – právní poměry žadatele o úvěr, vnější prostředí a úroveň vztahů mezi bankou a klientem včetně zkoumání osobní důvěryhodnosti klienta.

Banka také posuzuje vnější prostředí, národní hospodářství a legislativu země, ale i ekonomické odvětví. Toto je důležité z důvodu citlivosti jednotlivých odvětví na vývoj hospodářství v dané zemi, některá odvětví jsou velmi citlivá – např. stavebnictví.

V rámci finanční analýzy jsou dle Urbanové (2010, s.26) zkoumány účetní výkazy (rozvaha a výsledek), příloha k účetní závěrce a výkaz cash-flow. Mezi nejdůležitější poměrové finanční ukazatele při úvěrové analýze patří celková zadluženost vycházející z equity ratio což je dle managementmania (2017) poměr vlastního kapitálu a celkových aktiv, jakožto ukazatele zadluženosti, běžná likvidita (oběžná aktiva převedená na peněžní prostředky), doba obratu pohledávek a závazků z obchodního styku a podíl pohledávek a závazků po splatnosti nad 30 dní a rentabilita vlastního kapitálu. Banky provádí časové srovnání těchto ukazatelů.

Mezi tyto zajišťovací instrumenty patří dle Urbanové (2010, s.35) nemovitost, hotovost (ve formě termínovaných vkladů nebo depozitních směnek), bankovní záruka nebo záruka jiného subjektu, zástava pohledávek z obchodního styku, zástava technologických celků, zástava obchodního podílu. Za poměrně zajímavý zajišťovací instrument můžeme pokládat také nemovitosti včetně pozemků. Jejich hodnota je pro banku zásadní. Z tohoto důvodu mají banky nasmlouvané odhadce na nemovitosti, kteří by měli být schopni stanovit tzv. „prodejní cenu v tisni“ (protože v případě nesplácení úvěru banka musí nemovitost prodávat v tisni, aby co nejdříve uspokojila svou pohledávku), navíc má banka i své vlastní vnitřní supervizory

nemovitostí, kteří mohou z libovolného důvodu odhadnutou cenu externím odhadcem ještě snížit.

## **2.4 Developerský projekt**

### **2.4.1 Charakteristika developerského projektu**

Projektové financování, pod které lze zařadit developerské projektové financování je podle IPP Consulting financování samostatného projektu, za účelem realizace projektu založeného subjektu. Cash flow a příjmy tohoto subjektu slouží jako zdroje pro splácení úvěru a aktiva jako zajištění úvěru. Rizika a přínosy s tím spojené jsou dle struktury spravedlivě rozloženy mezi účastníky.

Developerské projekty se podle Achoura (2004) zařazují do oblasti projektového financování. Jedná se o podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje. Může jít také jen o koupi existující nemovitosti, její následnou rekonstrukci nebo modernizaci s finálním pronájmem či prodejem.

Počátečním investorem projektu je dle Achoura (2004) developer. Výsledný vlastník projektu (nemovitosti nebo aspoň společnosti, která nemovitost vlastní) je finálním investorem. Finální investor nechce podstoupit riziko výstavby a vstupuje tak až do vzniklého produktu. Většina developerských společností neprovádí výstavbu samostatně, ale zadává ji zhotoviteli, který tak na sebe přebírá rizika spojená s realizací stavby. Zhotovitelem jsou profesionální stavební společnosti. Na celém projektu se kromě zhotovitele podílí mnoho dalších účastníků jako jsou architekti, projektanti, právníci, poradci, projekt manažeři a další.

### **2.4.2 Životní cyklus a fáze projektu**

Sled všech fází projektu tvoří životní cyklus projektu. Typ a rozsah projektu určuje počet fází v životním cyklu projektu.

Dle Svozilové (2016, s.38) se dělí jednotlivé fáze projektu takto:

- zahájení;
- fáze realizace;
- ukončení.



Jednotlivé fáze životního cyklu projektu rozděluje Fotr, Souček (2007, s.16) jako sled čtyř fází:

- předinvestiční;
- investiční;
- provozní (operační);
- ukončení provozu a likvidace.

Rozdíl mezi těmito dvěma výklady je především v tom, že v druhém případě je počítáno s fází provozní neboli užívání, která je z hlediska nákladnosti projektu tou nejnákladnější, a to především díky době jejího trvání.

Další členění dle Valacha (2001, s. 40) nahlíží na projekt z pohledu investice a bude dále podrobněji rozepsáno. Investiční projekty, kterými se v tomto případě uvažují projekty developerské, se připravují ve 4 po sobě následujících fázích, kterými jsou:

- předinvestiční příprava
- projektování a kontraktace
- vlastní výstavba
- provozování investice, event její likvidace koncem životnosti

Developerská činnost zahrnuje dle Achoura (2004) široké spektrum aktivit. V první řadě nákup, prodej, scelování nebo zasítování pozemků a také změnu územního plánu, dále výstavbu a v některých případech i provozování bytů a domů, nákupních, kancelářských či rekreačních center, hotelů a logistických či průmyslových parků.

Další členění fází developerského projektu uvádí Achoura (2004). Přípravná fáze, která zahrnuje vyhledání pozemku, zhodnocení jeho využití, audit pozemku a zjištění možností financování celého projektu. Fáze realizační zahrnuje nákup pozemku, vytvoření studie a projektové dokumentace, získání všech potřebných povolení (zejména územní rozhodnutí a stavební povolení), výstavbu a v případě, že se jedná o projekt vázaný pronájem nemovitosti, tak i uzavření nájemních smluv. V závěrečné fázi developer prodává projekt finálnímu investorovi a příslušnou dobu nese závazky a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv.

### **2.4.3 Předinvestiční příprava developerského projektu**

Je podle Valacha (2001, s.40) základním výchozím předpokladem úspěšné realizace projektů a jejich fungování. Vstupní analýza proveditelnosti projektu je prvotním základem

celého projektu a rozhoduje o tom, zdali celý projekt bude pokračovat nebo naopak bude ukončen. Tato fáze je velmi náročná na různorodou klasifikaci pracovníků podílejících se na jejím sestavení a na jejich vzájemnou koordinaci

Předinvestiční příprava by měla obsahovat vyjasnění investiční příležitosti, která se opírá o permanentní analýzu poptávky, odvětvové a oborové studie, prováděcí technicko-ekonomickou studii (někdy i předběžnou studii, která je méně přesná, a to maximálně do 30%). Ta by měla zajistit všechny relevantní technické, ekonomické, obchodní a finanční informace, které jsou rozhodující pro vyhodnocení projektu.

Základní náplň technicko-ekonomické studie investičního projektu by dle Valacha (2001, s. 41) měla obsahovat:

- Souhrnný přehled výsledků prováděcí studie –
- Zdůvodnění a vývoj projektu – přínos ekonomický, technologický, ekologický a z hlediska pracovní síly
- Kapacitu trhu a produkce – analýza stávajícího a prognóza budoucího trhu
- Materiální vstupy – vlastnosti, dostupnost, ceny a možnost substituce materiálu
- Lokalizaci prostředí – ekologické souvislosti, regionální programy
- Technický projekt – technologie, zařízení, bezpečnost, doprava
- Organizační projekt – organizace ve výrobě (zásobování, technický rozvoj a správa)
- Pracovní síly – struktura, nabídka a požadavky na mzdy a směnný provoz
- Časový plán realizace – harmonogram s termíny jednotlivých etap stavby
- Finanční a ekonomické vyhodnocení včetně rizik – kvantifikují se zde finanční nároky, tržby, efektivnost a možná rizika.

Finančně-ekonomické vyhodnocení investičních projektů pasivní zobrazení všech předchozích částí této studie. Naopak finančně-ekonomické posouzení může být často základem pro změny technického řešení projektu, pro změny v jeho umístění, tržní strategii aj.

#### **2.4.4 Realizační fáze**

V této kapitole uvažuji realizační fázi jako sloučení projektování a kontraktace a vlastní výstavby. Realizační fáze zahrnuje nákup pozemku pro výstavbu nemovitosti, vytvoření studie a dle Valacha (2001, s. 44) v rámci fáze projektování a kontrakce konkretizuje koncepci investičního záměru, jejíž cílem je:

- Zpracování projektové dokumentace – respektive výběr a zadání tvorby dokumentace vhodnému dodavateli v odpovídající úrovni vypracování (projektanti speciální projektové organizace).
- Získání potřebných povolení, což spadá do oblasti inženýringu, podkladem pro tyto povolení je především vypracovaná dokumentace v odpovídajícím stupni vypracování a vyjádření dotčených orgánů. Problematika povolování bude dále rozvedena.
- Uzavření odpovídajících smluv s různými dodavateli.

## **Povolování staveb**

Povolování staveb se řídí zejména stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, který nabyl platnosti 1. ledna 2007. Tento zákon upravuje podmínky pro územní povolení, stavební povolení, projektovou činnost a samotné provádění staveb. Nejaktuálnější znění stavebního zákona, ke dni odevzdání této práce je novela, která nabyla platnost 1. ledna 2018.

Dle § 1 odst. 2 upravuje tento zákon ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn. Také určuje zvláštní pravomoci stavebního úřadu, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

V § 2 stavebního zákona č. 183/2012 Sb. jsou uvedeny základní pojmy, které jsou pak dále podrobněji vysvětleny. Pro tuto práci jsou pak potencionálně důležitá následující vysvětlení:

změna v území – změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn (, § 2, odst. 1, a)

stavba – veškerá stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na použité stavební výrobky, konstrukce a materiály, účel a dobu trvání (§ 2, odst. 3)

soubor staveb – vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem (§ 2, odst. 8)

stavební záměr – stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba

V České republice je schvalování a povolování staveb proces probíhající ve dvou etapách stanovených ve stavebním zákoně č. 183/2012 Sb.

Prvním etapou ve schvalování procesu je dle zákona 183/2006 Sb. územní řízení, které je ukončené územním rozhodnutím. Na základě územního rozhodnutí může příslušný stavební úřad zahájit druhou etapu, kterou je stavební řízení, ukončené stavebním povolením.

V územním a stavebním řízení je podle Požár (2016) návrh konkrétního projektu výstavby kromě jiného konfrontován s představou orgánů územní samosprávy o budoucím rozvoji celého území obce nebo její části, která je vyjádřena v územně plánovací dokumentaci. Od investora může být vyžadována i investice do potřebných inženýrských sítí nebo jiných staveb, které následně slouží obecnému využití.

Pro každou z etap se předkládá dokumentace na požadované úrovni o nutném rozsahu, tou je podle Požár (2016) u povolování staveb projektová dokumentace požadovaná pro odpovídající řízení. Dokumentace pro stavební povolení je obvykle podrobněji zpracovaná dokumentace pro územní rozhodnutí. Ve stavebním zákoně č. 183/2012 Sb. jsou také uvedeny stavby a druhy změn využití území, které nevyžadují žádná povolení, účast úřadů, dotčených orgánů a souhlas sousedů.

### **Povolení stavby v území**

Prvním stupněm ve schvalovacím procesu u novostaveb, přístaveb a nástaveb je podle Požár (2016) v zákoně 183/2012Sb. územní řízení ukončené územním rozhodnutím. Pravomocné územní rozhodnutí je podkladem pro zahájení stavebního řízení, které je ukončené vydáním nebo zamítnutím stavebního povolení.

Ve vyjmenovaných případech mohou být použity zjednodušené postupy povolení stavby v území (zjednodušené územní řízení, veřejnoprávní smlouva, územní souhlas).

### **Územní řízení**

Základním podkladem pro vydání územního rozhodnutí je dle zákona č. 183/2012 Sb. schválený územní plán. Pro území s vydaným regulačním plánem se územní rozhodnutí a územní souhlasy nevydávají, protože od 1. ledna 2007 jsou jím pro daná území nahrazeny.

V územním řízení se vydává rozhodnutí o:

- Umístění stavby
- Změně využití území
- Změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
- Dělení nebo scelování pozemků
- Ochranném pásmu

Změnou v území se podle §2, odst. 1, zákona č. 183/2012 Sb. rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, a to včetně umístování staveb a jejich změn.

Povolení umístění stavby se provádí na základě:

- Územního rozhodnutí
- Územního souhlasu
- Veřejnoprávní smlouvy
- Regulačního plánu

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení. Toto rozhodnutí se vydává na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí, která je popsána v §86 zákona č. 183/2012 Sb.

### **Zjednodušené územní rozhodnutí**

Zjednodušeného územního řízení je dle zákona č. 183/2012 Sb. využíváno u staveb umístěvaných na území, které je již podrobněji charakterizované. Stavební úřad může vydat rozhodnutí, pokud:

- je záměr v zastavitelném území nebo zastavitelné ploše,
- záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- žádost je doložena stanovisky dotčených orgánů a souhlasu sousedů.

U tohoto typu řízení odpadá ústní projednání záměru, čímž se zkracuje jeho doba trvání.

Návrh územního rozhodnutí je podle Požár (2016) zveřejněn po stanovenou dobu, a pokud nejsou v této lhůtě podány žádné námitky, nabývá územní rozhodnutí právní moci.

### **Veřejnoprávní smlouva**

Tato smlouva slouží jako náhrada za územní rozhodnutí v případě splnění zákonných podmínek podle správního řádu. Ovšem nelze ji uzavřít v případě záměrů vyžadujících posouzení vlivu na ŽP.

Další podmínky uzavření veřejnoprávní smlouvy jsou popsány v §78a zákona č. 183/2012 Sb.

### **Územní souhlas**

Územní souhlas se vydává u staveb, kde je území podrobně charakterizováno, souhlasí s nimi vlastníci sousedních pozemků a staveb i dotčené orgány. Stavby musí splňovat technické parametry, kterými se zařadí mezi stavby v zákoně č. 183/2012 Sb. §96 odst1.

## **Stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění ani územní souhlas**

Některé stavby nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Charakteristika těchto staveb je uvedena v § 79 odst. 2 zákona č. 183/2012 Sb.

Druhým stupněm procesu povolování staveb je podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. stavební řízení, které může nastat, je-li pro stavbu vydáno územní rozhodnutí nebo územní souhlas. V tomto řízení se podle Požár (2016) posuzují hlavně stavebně technické parametry, a to na základě projektové dokumentace dalšího stupně provedení (dokumentace pro stavební povolení). Stavební řízení vede k vydání nebo zamítnutí stavebního povolení, které je základním předpokladem pro provádění většiny staveb, jejich změn a udržovacích prací.

Podle druhu stavby má povolení stavby následující formy:

- Stavební povolení
- Veřejnoprávní smlouva
- Oznámení stavebního záměru
- Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

## **Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení**

Podle stavebního zákona č. 183/2012 Sb. existují stavby, zařízení a udržovací práce uvedené v § 103 odst. 1, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

### **Ohlášení stavby**

Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce charakterizované v § 104 odst. 1. zákona č. 183/2012 Sb.

### **Stavby vyžadující stavební povolení**

Stavební povolení vyžadují stavby, které podléhají stavebnímu řízení, kterými jsou všechny stavby, které nejsou obsaženy v §103 a §104 stavebního zákona č. 183/2012 Sb., bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Stavební povolení je podle Požár (2016) vydáno na základě žádosti o stavební povolení, ke kterému je nutno přiložit nutné dokumenty.

Pro developerské projekty bytové výstavby je vydáváno územní rozhodnutí a stavební povolení.

## **Výstavba**

Výstavba projektu je zpravidla realizována generálním dodavatelem vybraným z výběrového řízení, který následně zodpovídá za kvalitu a dokončení díla. Podle Fotra a Součka (2007, s.22) výstavba obvykle zahrnuje následující činnosti:

- Nákup zařízení a materiálů, následného dodání a montáže na staveništi
- Inspekci a testování po montáži
- Dohled a dozor nad realizací
- Přípravu dokumentů
- Vypracování zprávy o výstavbě
- Příprava skutečného stavu po výstavbě

Na základě uzavřených smluv investora s dodavateli, je stanovena forma, jakou bude výstavba organizována a řízena. Podle Tománkové a Čáповé (2013, s. 54) lze dodavatelské systémy rozdělit podle toho, s jakými dodavateli a v jakém počtu investor vstupuje do smluvního vztahu, při zajišťování výstavby:

- Systém více dodavatelů – investor zadává projektovou dokumentaci, jednotlivé stavební práce a dodávky a jiné služby zvlášť několika dodavatelům, kteří vstupují přímo s ním do smluvních vztahů a počet uzavřených smluv s investorem tak odpovídá počtu dodavatelů.
- Systém jediného dodavatele – v tomto případě investor zadává zhotovení projektové dokumentace stavby i její zhotovení jedinému dodavateli, a je tak uzavřena pouze jedna smlouva
- Kombinace předchozích dvou možností v různých etapách výstavby

Volba z výše uvedených možností se pro investora odvíjí od toho, jak moc chce být součástí na samotné výstavbě a s ní spojenými riziky. Což se také odvíjí od zkušeností s výstavbou a potřebnou odborností

Koncem této fáze je podle Valacha (2001, s 48) předání stavby k užívání. Celá fáze je završena kolaudačním řízením, vydáním kolaudačního rozhodnutí a povolení k užívání stavby.

### **2.4.5 Závěrečná fáze**

Závěrečná fáze představuje podle Tománkové a Čáповé (2013, s. 91) to, že po skončení realizace stavby následuje předání stavby investorovi a uvedení do užívání některým

ze způsobů daných zákonem. Následuje užívání stavby. Uživatelem stavby může být sám investor, nájemce, anebo nový subjekt a v případě prodeje subjekty. V každém případě vyplývá pro vlastníka řada povinností, které uvádí stavební zákon č. 183/2012 Sb. Z pohledu investora jako developerské společnosti představuje tato fáze zejména prodej koncovému uživateli, jakožto zpeněžení produktu projektu. Postup prodeje dle stránek developerských projektů je v případě objevení zájemce následující:

- Podpis rezervační smlouvy
- Složení zálohy
- Podpis kupní smlouvy
- Doplacení kupní ceny
- Podpis předávacího protokolu

Po uskutečnění prodeje má developer povinnost v rámci záruk plnit reklamace, které obvykle přenáší z hlediska realizace na své dodavatele, s kterými jsou tyto závazky zajištěny pomocí uzavřených smluv.

## 2.5 Metodika

Zvolený postup vypracování této práce je sběr informací a shromažďování dat pro následné srovnání jednotlivých subjektů metodou komparace.

Pro shromažďování dat, je nejprve nutno nalézt vhodné developerské projekty, které bude možné převést do souborů programu MS excel. Následně za pomoci těchto dat budou vybrány společně charakteristiky, podle kterých budou data zprůměrována a vyhodnocena pro další srovnání

**Komparace** je metoda srovnávací, u které se jedná o porovnávací způsob poznání, umožňující studium shod, podobností a rozdílů sledovaných subjektů.

Pro možnost srovnání developerských projektů je zásadní zvolení kritérií komparace, podle kterých budou získaná data porovnávána. Z toho pak lze vyvodit v čem se sledované prvky shodují nebo liší a je možné vyvodit příslušné závěry.



### 3 Praktická část

Předmětem srovnání je vybraný vzorek developerských projektů na území hlavního města Prahy a blízkého okolí pro širší srovnání.

Zkoumané developerské projekty jsou typově zařazené do bytové výstavby, kdy tyto projekty neobsahují domy s kancelářskými prostory. Pouze jako zanedbatelnou část nebytových prostor, u kterých se předpokládá využití pro obchodní účely. Zda takové prostory projekty obsahují může být dále součástí komparace projektů

Při výběru developerských projektů pro následnou komparaci, byla rozhodující především následující kritéria. V první řadě bylo podmínkou pro zahrnutí projektu jeho lokalita, a to, jestli se nachází na území hlavního města Prahy, ale pro širší srovnání jsem zahrnul i několik projektů z okolí hlavního města. Další podmínkou nebo v tomto případě omezením byla možnost přenesení informací o vybraném developerském projektu do tabulky excelu, což u velkého množství projektů není možné, což je často způsobeno omezením na prohlížení bytových jednotek daného projektu pouze přes interaktivní výběr. Jelikož je tato práce postavena na veřejně dostupných informacích, které k projektu poskytuje developer na stránkách projektu, tak poslední z podmínek výběru byl stav prodeje, protože u prodaných jednotek developer již nezveřejňuje její cenu a některých případech je tomu tak i u jednotek rezervovaných, proto nebyly z většiny zahrnuty již téměř vyprodané projekty.

#### **Definování předmětu srovnání**

Předmětem srovnání je vybraný vzorek 21 developerských projektů. Tyto projekty jsou vybrány dle možnosti zanesení do excelové tabulky pro další úpravy a srovnání.

I při dané velikosti zkoumaného vzorku se jedná o rozmanité projekty, u kterých jsou patrné rozdíly. Projekty se liší svým umístěním, velikostí a také skladbou

#### **3.1 Posuzované developerské projekty**

Některé z vybraných projektů spadají pod stejnou developerskou společnost. Výčet developerských projektů následuje v tabulce č.1 s přiřazením developerů a prodejců, pro daný projekt, která je seřazena abecedně seřazena podle developerské společnosti. V některých případech je na stránkách developerského projektu developer označen jako investor, což je na

českém trhu jedno a totéž. Pouze při prozkoumání zahraničních stránek je podle waproertynews (2017) mezi těmito dvěma subjekty rozdíl takový, že ani jeden z nich nestaví pro vlastní využití, ale investor na projekt kouká z hlediska dlouhodobého využití pro následný pronájem a hledí tak víc na jeho vlastnosti, využitelnost a propojení s okolím, kdežto developer staví se zájmem prodeje a maximalizuje tak velikost k hranici povolení a regulí.

Tabulka 1 - Soupis developerských projektů

Přehled developerských projektů		
Projekt	Developer / Investor	Prodejce
TULIPA CITY KOLBENOVA	AFI Europe	LEXXUS a.s.
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	AFI Europe	LEXXUS a.s.
BYDLENÍ ÚVALY	Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	TopQReal s.r.o.
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	BPT Development a.s.	CPI Property Group
PARK NIKOLAJKA	CENTRAL GROUP a.s.	
4U LIVING	Green Cape International s.r.o., Praha	TIDE REALITY s.r.o.
SLANÝ BYTY	JTH Group a.s.	
PARK KLECANY	Klecany project s.r.o.	
ZAHRADE JE ŽIVOT	MS development s.r.o.	
Mélange REZIDENCE	PRECO GROUP s.r.o.	
REZIDENCE PALATA	Real -Treuhand Reality s.r.o.	
VICTORIA KOŠÍŘE	Real -Treuhand Reality s.r.o.	
APUS VILLA	REKO a.s.	TIDE REALITY s.r.o.
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	Rezidence Na Hřebenkách a.s.	OPIDIUM - reality a.s.
SVÉMYSLICE STOREAL	Storeal, a.s.	
STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	SVOBODA & WILLIAMS s.r.o.	
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	Trigema a.s.	
CSV ŘEPY	Trigema a.s.	
JRM LUŽINY	Trigema a.s.	
KLR PLZEŇ	Trigema a.s.	
SMART BYTY NB	Trigema a.s.	

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č 1 přehledu developerských projektů lze snadno poznat, že převažuje případ, kdy je developer zároveň prodejcem. Dále je z tabulky patrné, že ve zkoumaném vzorku převažují projekty od společnosti Trigema a.s. Ve dvou případech je prodejcem TIDE REALITY s.r.o., který byl zvolen dvěma různými developery. Existují také případy, kdy je vytvořena společnost přímo pro daný projekt a tím je v tomto případě zřejmě Rezidence Na Hřebenkách a.s., pod kterou spadá stejnojmenný developerský projekt REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH.

## 3.2 Komparace dle vybraných kritérií

Základní zvolená kritéria pro srovnání developerských projektů jsou následující:

- Lokalita
- Velikost (počet bytových jednotek)
- Skladba (dispozice)
- Průměrná prodejní plocha
- Průměrná cena a průměrná cena za m<sup>2</sup>
- Prodej za zvolené časové období

Předmětem komparace je pak zjištění, jak tato kritéria ovlivňují jednotlivé charakteristiky projektu a případně jak jsou provázány mezi sebou.

### 3.2.1 Lokalita

Umístění daného projektu je jedním z nejdůležitějších faktorů pro jeho hodnotu a následný prodej. S tím souvisí také dopravní dostupnost a sociální vybavenost okolí.

Na následujícím obrázku č. 1 je vyobrazena mapa hl. m Prahy s vyznačenou polohou projektů, z čehož je patrné jejich rozmístění, které bude hrát roli v dalším srovnání. Legendou k této mapě je tabulka č. 2, ve které jsou vypsány developerskými projekty, podle kterých je tabulka abecedně seřazena, s přiřazenými čísly a městskou částí pro lepší představu, kde je daný developerský projekt na zkoumaném území umístěn.

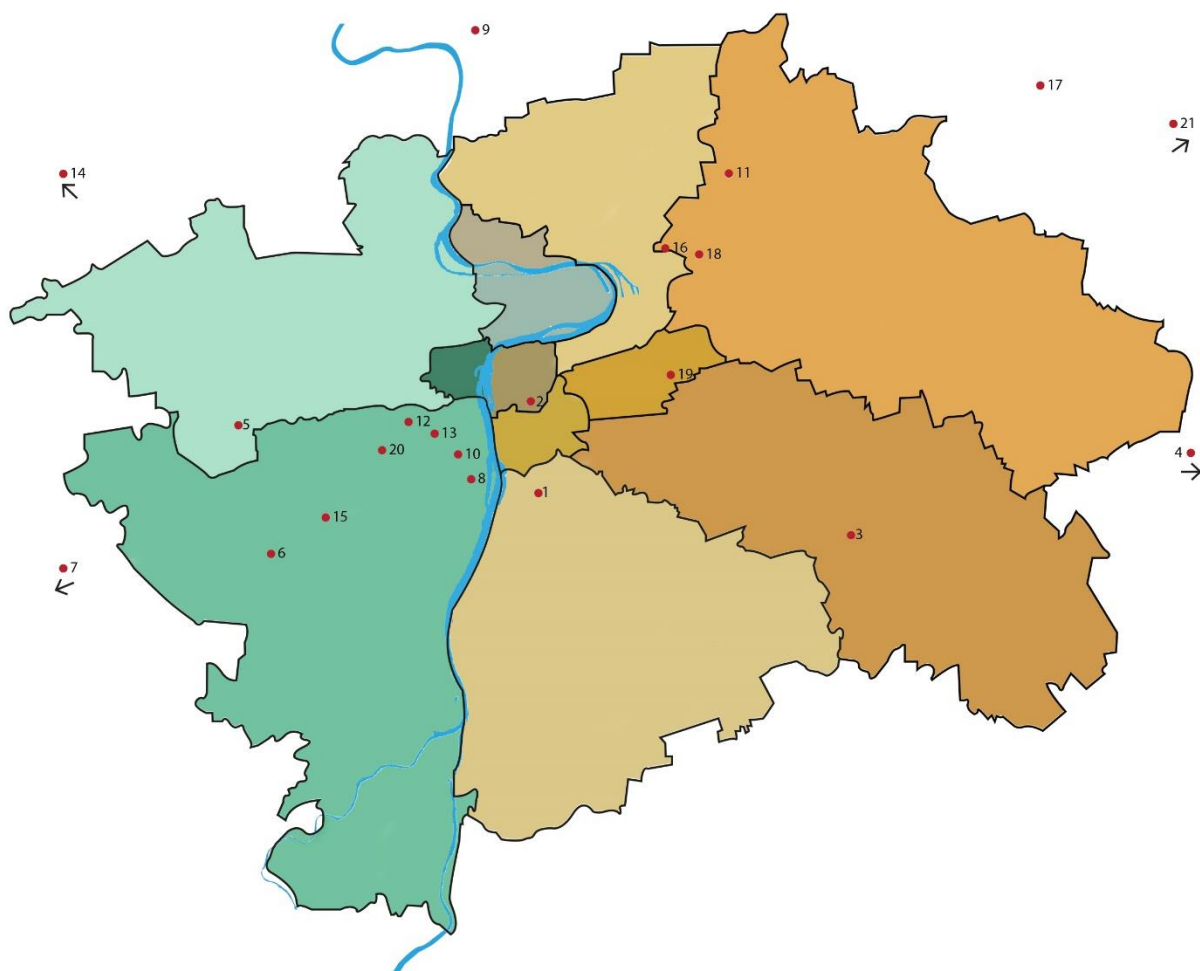
Tabulka 2 - Legenda k mapě rozmístění developerských projektů

Umístění developerských projektů			
číslo	Projekt	Lokalita	Umístění
1	4U LIVING	Praha 4 - Podolí	Východ
2	APUS VILLA	Praha 1 - Nové Město	Východ
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	Praha 10 - Horní Měcholupy	Východ
4	BYDLENÍ ÚVALY	Úvaly	Východ - okolí
5	CSV ŘEPY	Praha 6 - Nové Řepy	Západ
6	JRM LUŽINY	Praha 5 - Lužiny	Západ
7	KLR PLZEŇ	Plzeň	Západ - okolí
8	Mélange REZIDENCE	Praha 5 - Smíchov	Západ
9	PARK KLECANY	Klecany	Východ - okolí
10	PARK NIKOLAJKA	Praha 5 - Smíchov	Západ
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	Praha 9 - Letňany	Východ
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	Praha 5 - Smíchov	Západ
13	REZIDENCE PALATA	Praha 5 - Smíchov	Západ
14	SLANÝ BYTY	Slaný	Západ - okolí
15	SMART BYTY NB	Praha 5 - Nové Butovice	Západ
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	Praha 9 - Prosek	Východ
17	SVĚMYSLICE STOREAL	Svěmyslice	Východ - okolí
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	Praha 9 - Vysočany	Východ
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	Praha 10 - Strašnice	Východ
20	VICTORIA KOŠÍŘE	Praha 5 - Košíře	Západ
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	Lysá nad Labem	Východ - okolí

Zdroj: vlastní zpracování

Sloupec umístění byl vytvořen pomocí záložky lokalita na stránkách projektu v kombinaci s aplikací Mapy Google a mapou Prahy s vyznačenými městskými částmi. Sloupec umístění byl do tabulky č. 2 s legendou přidán následně dle vytvořené mapy projektů a určuje umístění projektu vzhledem k řece Vltavě, rozdělující Prahu na 2 části, východ a západ. Poznámka „okolí“ za pomlčkou značí to, že se projekt nenachází přímo na území hl. m. Prahy, ale byly zařazeny do zkoumaného vzorku pro jeho větší rozmanitost a nalezení rozdílů mezi těmito projekty. Sloupec zkratka je totožný se sloupcem umístění, ale je do tabulky přidán pro spárování mezi těmito dvěma sloupci, z čehož je jasné, co zkratky znamenají a je následně možné tyto zkratky použít v dalších tabulkách jako označení umístění neboli lokality.

Obrázek 1 - Mapa hl. m. Prahy s umístěním developerských projektů



Zdroj: vlastní zpracování podle MapyCZ (2017)

Vzhledem k rozmístění projektů je mapa na obrázku č. 1 barevně rozlišena na východ a západ od řeky Vltavy a následně jsou v každé této části ještě rozlišeny v odstínech dané barvy části Prahy. Praha 1 a Praha 7 jsou tak rozděleny na dvě části. Projekty s šipkami jsou umístěny dále naznačeným směrem. Z tohoto rozdělení lze vyčíst značnou vyrovnanost zkoumaného vzorku, jelikož z celkového počtu 21 projektů jich východní část obsahuje 11 a západní 10, což je vzhledem k lichosti vzorku a nedělitelnosti projektu možno považovat za poloviny a pro názornost jsou v tabulce č. 3, developerské projekty seřazeny dle sloupce umístění.

Tabulka 3 - Rozmístění projektů Východ/Západ

Umístění developerských projektů			
Projekt	Lokalita	Umístění	počet
4U LIVING	Praha 4 - Podolí	Východ	11
APUS VILLA	Praha 1 - Nové Město	Východ	
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	Praha 10 - Horní Měcholupy	Východ	
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	Praha 9 - Letňany	Východ	
STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	Praha 9 - Prosek	Východ	
TULIPA CITY KOLBENOVA	Praha 9 - Vysočany	Východ	
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	Praha 10 - Strašnice	Východ	
BYDLENÍ ÚVALY	Úvaly	Východ - okolí	
PARK KLECANY	Klecany	Východ - okolí	
SVÉMYSLICE STOREAL	Svémyslice	Východ - okolí	
ZAHRADA JE ŽIVOT	Lysá nad Labem	Východ - okolí	
CSV ŘEPY	Praha 6 - Nové Řepy	Západ	10
JRM LUŽINY	Praha 5 - Lužiny	Západ	
Mélange REZIDENCE	Praha 5 - Smíchov	Západ	
PARK NIKOLAJKA	Praha 5 - Smíchov	Západ	
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	Praha 5 - Smíchov	Západ	
REZIDENCE PALATA	Praha 5 - Smíchov	Západ	
SMART BYTY NB	Praha 5 - Nové Butovice	Západ	
VICTORIA KOŠÍŘE	Praha 5 - Košíře	Západ	
KLR PLZEŇ	Plzeň	Západ - okolí	
SLANÝ BYTY	Slaný	Západ - okolí	

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 3 je přehledně patrné rozdělení projektů dle mapy na obrázku č. 1 s umístěním developerských projektů na území hlavního města Prahy a dá se snadno srovnat jejich rozdělení. Na západní straně od řeky Vltavy se nachází 10 projektů, z toho pouze dva jsou mimopražské a jedná se o města ve větší vzdálenosti. Oproti tomu ve východní části je poměr mimopražských projektů větší a obsahuje 4 mimopražské z 11 celkových. Z těchto 4 projektů jsou 3 poměrně blízké Praze. Projekty ve východní části jsou více rozprostřeny na daném území, oproti těm v části západní, které jsou blíže u sebe a většina se nachází na území městské části Prahy 5, což může být dáno rozdílnou rozlohou těchto částí, ale také rozvojem dané lokality, který pak nabízí více investičních příležitostí, s čímž souvisí i dostupnost a cena pozemku v dané lokalitě.

### Srovnání polohy projektů

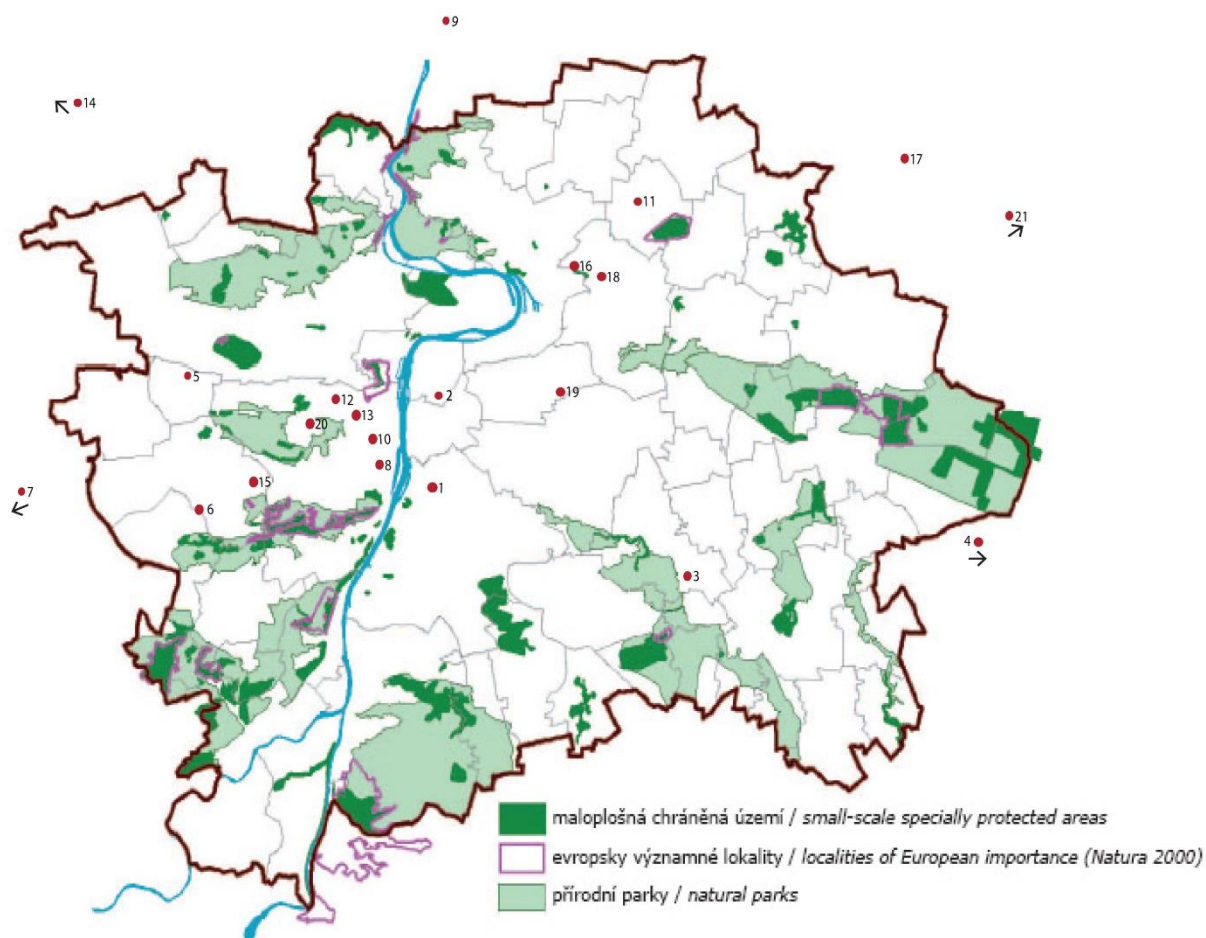
Tato kapitola se týká vybraných prvků občanské vybavenosti v okolí developerských projektů, která je dána následujícím:

- Dopravní obslužnost
- Obchody (potravin)
- Lékařské středisko (nemocnice)
- Sportovní aktivity
- Přírodní parky

Tato prvky je nutno rozlišit podle toho, zda jsou pro daný projekt v pochozí, či dojezdové vzdálenosti, kterou je zvolená vzdálenost při přesažení 2 km a 1 km pro obchody umožňující nákup potravin. Při bližším zkoumání těchto prvků se ukázalo jako podstatné z hlediska srovnání hlavně dopravní obsluha a přírodní parky, a to především proto, že developerské projekty ve svém okolí mají toto vybavení, případně je možno využít právě dopravních prostředků k jejich přiblížení, čímž také narůstá jejich důležitost. Spojení s přírodou je z tohoto hlediska možné také využít pro sportovní aktivity, pro které jsou některé z nich uzpůsobeny.

Na obrázku č. 2 je znázorněna mapa s umístěním přírodních parků na území hlavního města Prahy. V tomto případě se jedná o větší celky zeleně, které jsou v mapě dle Praha životní prostředí (2011) rozděleny jako 3 různé typy zeleně, a to jako maloplošná chráněné území, evropsky významné oblasti a přírodní parky.

Obrázek 2 - Umístění developerských projektů vzhledem k přírodním parkům



Zdroj: vlastní zpracování podle Praha životní prostředí (2011)

Z obrázku č. 2 mapy parků je patrné umístění projektů vzhledem dostupné „přírodě“. Pouze několik projektů je v docházkové vzdálenosti k parkům znázorněných na mapě, ovšem většina z nich je v dosahu MHD. V západní části jsou projekty umístěny blíže těmto územím, což může být dáno rovnoměrnějším rozmístěním přírodních oblastí na daném území oproti východní části, kde se nachází spíše při vnější části Prahy. To že na mapě není patrná blízkost přírodní oblasti neznamená, že se v okolí nenachází přírodní park, což je rozpracováno v následující tabulce č. 4, ve které je znázorněna vzdálenost k nejbližšímu přírodnímu parku, u každého z developerských projektů.



Tabulka 4 - nejbližší park od developerského projektu

Vzdálenost k nejbližšímu přírodnímu parku				
Developerský projekt		[m]	Název parku	Lokalita
číslo	NÁZEV			
1	4U LIVING	1100	Podolský profil	V
2	APUS VILLA	800	Psychiatrická zahrada	V
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	650	Přírodní park Hostivař	V
4	BYDLENÍ ÚVALY	1700	Přírodní park Klánovice	VO
5	CSV ŘEPY	800	lesopark Řepy	Z
6	JRM LUŽINY	900	Dalejský profil	Z
7	KLR PLZEŇ	1700	Lochotínský park	ZO
8	Mélange REZIDENCE	1000	Santoška	Z
9	PARK KLECANY	2000	Hájenka	VO
10	PARK NIKOLAJKA	450	Santoška	Z
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	1400	Lesopark Letňany	V
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	1100	Husovy sady	Z
13	REZIDENCE PALATA	300	Husovy sady	Z
14	SLANÝ BYTY	950	Lesopark Háje	ZO
15	SMART BYTY NB	1600	Přírodní park Košíře- Motol	Z
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	80	Prosecké skály	V
17	SVÉMYSLICE STOREAL	5400	Vinořský park	VO
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	2400	Sady na Klíčově	V
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	800	Židovské pece	V
20	VICTORIA KOŠÍŘE	700	Cibulka	Z
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	850	Zámecký park	VO

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulky č. 4, která byla vypracována pomocí aplikace Mapy Google (běžná/satelitní), pro nalezení nejbližšího přírodního parku odpovídající velikosti a označení v mapě, v okolí developerského projektu, kdy vzdálenost byla určena jako trasa pěšky od projektu na okraj přírodního parku. Z tabulky č. 4 je patrné, že většina z projektů má ve své blízkosti přírodní park, ale jak už bylo zmíněno u mapy parků, tak developerské projekty v západní části hl. m. Prahy jsou od nich v menší vzdálenosti než developerské projekty v části východní. Pro názornější rozlišení rozdílů ve vzdálenostech je použito formátování ve stylu barevného rozlišení, kde zelená barva značí nejmenší vzdálenost a červená největší. Ostatní vzdálenosti mají odstíny těchto dvou barev, kdy nejsvětější (bílá) je středová hodnota, což je taková hodnota, která je svou velikostí blízko hodnotě průměrné vzdálenosti, kterou je podle tedy přibližně 1 km. Z hlediska minimální a maximální vzdálenosti od developerského projektu do parku se oba z těchto projektů nachází ve východní části a jedná se o STŘÍŽKOVSKÉ

VÝHLEDY s pouhými 80 m a SVÉMYSLICE STOREAL, jakožto developerský projekt z okolí Prahy umístěný v obci Svémyslince je od přírodního parku, který se nachází u jiné obce, vzdálený 5,4 km. Tento projekt je tak z vybraného vzorku jediný, u kterého by bylo zbytečně náročné podniknout návštěvu parku pěšky.

### **Dopravní dostupnost**

Dopravní dostupnost v dané lokalitě je jedno z nejdůležitějších kritérií, které hraje roli při rozhodování o koupi. Přispívá tak k hodnotě dané lokality k její vybavenosti.

Dopravní prostředky jsou svou významností odstupňovány následovně:

1. Metro
2. Tramvaj
3. Autobus

Vlaky jsou důležité především u příměstských projektů a řadily by se tak na stejnou pozici jako metro, jelikož představují rychlý spoj do centra města na rozdíl od autobusu, který u těchto lokalit funguje převážně jako spoj na okrajové stanice metra.

Na následující tabulce č. 5 je srovnání developerských projektů z hlediska dostupných dopravních prostředků. Při určení dostupnosti dopravního prostředku pro daný projekt je rozhodující, aby nebylo pro jeho použití potřeba využít jiný. Například metro pro daný projekt není v blízkosti projektu, pokud je pro jeho použití nutné přiblížení autobusem.

Vzdálenost zastávky dopravního prostředku od projektu, aby splňovala jeho dostupnost v tabulce je uvažována, že nesmí být větší než 1,2 km (do 15 min chůze). Další kritérium pro započítání dopravního prostředku je jeho nabídnutí, při vyhledávání trasy v internetové aplikaci Mapy Google.

Tabulka 5 - Vybavenost MHD

Vybavenost MHD							
Developerský projekt		dopravní prostředky v okolí				typ	Lokalita
číslo	NÁZEV	metro	tramvaj	autobus	vlak		
1	4U LIVING	ano	ne	ano	ne	MHD	V
2	APUS VILLA	ano	ano	ano	ano	MHD	V
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	ne	ne	ano	ne	MHD	V
4	BYDLENÍ ÚVALY	ne	ne	ano	ano	PID	VO
5	CSV ŘEPY	ne	ne	ano	ne	MHD	Z
6	JRM LUŽINY	ano	ne	ano	ne	MHD	Z
7	KLR PLZEŇ	ne	ano	ano	ne	MHD	ZO
8	Mélange REZIDENCE	ano	ano	ano	ano	MHD	Z
9	PARK KLECANY	ne	ne	ano	ne	PID	VO
10	PARK NIKOLAJKA	ano	ano	ano	ne	MHD	Z
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	ne	ne	ano	ne	MHD	V
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	ne	ano	ano	ne	MHD	Z
13	REZIDENCE PALATA	ne	ano	ano	ne	MHD	Z
14	SLANÝ BYTY	ne	ne	ano	ne	PID	ZO
15	SMART BYTY NB	ano	ne	ano	ne	MHD	Z
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	ne	ano	ano	ne	MHD	V
17	SVĚMYSLICE STOREAL	ne	ne	ano	ne	PID	VO
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	ano	ano	ano	ne	MHD	V
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	ano	ano	ano	ne	MHD	V
20	VICTORIA KOŠÍŘE	ne	ano	ano	ne	MHD	Z
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	ne	ne	ano	ano	PID	VO

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č.5 je jasně patrné srovnání možností dopravy v dané lokalitě, k čemuž přispívá zelené označení u dopravních prostředků, které jsou u daného developerského projektu dostupné. Pro projekty, u kterých jsou dostupné pouze autobusy je rozhodující, zda se jedná o projekty na území hl. m Prahy nebo o přilehlé projekty., což je v tabulce definováno sloupcem typ, který určuje, zda se jedná o městskou hromadnou dopravu (MHD) nebo o pražskou integrovanou dopravu (PID).

Následující tabulka č.6 znázorňuje srovnání cesty osobním automobilem a městskou hromadnou dopravou, na základě použití internetové aplikace Mapy Google v kombinaci s aplikací IDOS v případech, kdy byla varianta nabízená aplikací Mapy Google zjevně nepřesná, a to především u příměstských projektů. Vzdálenost u srovnání při cestě osobním automobilem je udávána v kilometrech a doba trvání trasy je v obou případech v minutách.

Tabulka 6 - Srovnání cesty na Václavské náměstí

Cesta na Václavské náměstí						
Developerský projekt		osobní automobil		MHD		Lokalita
číslo	NÁZEV	vzdálenost [km]	doba trvání [min]	způsob	doba trvání [min]	
1	4U LIVING	3,7	9	chůze+metro	14	V
2	APUS VILLA	0,9	4	chůze	4	V
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	15,6	28	chůze+autobus+metro	36	V
4	BYDLENÍ ÚVALY	28,8	37	chůze+autobus+vlak+metro/tramvaj	62	VO
5	CSV ŘEPY	13	24	chůze+autobus+metro/tramvaj	35	Z
6	JRM LUŽINY	11,1	24	chůze+metro	25	Z
7	KLR PLZEŇ	98	73	chůze+autobus+metro	107	ZO
8	Mélange REZIDENCE	4,6	15	chůze+metro	15	Z
9	PARK KLECANY	18,2	25	chůze+autobus+metro	40	VO
10	PARK NIKOLAJKA	4,4	15	chůze+metro	16	Z
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	10,7	18	chůze+autobus+metro	36	V
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	5,8	17	chůze+tramvaj	25	Z
13	REZIDENCE PALATA	6,6	18	chůze+tramvaj	19	Z
14	SLANÝ BYTY	41,8	49	chůze+autobus+metro	104	ZO
15	SMART BYTY NB	9,2	22	chůze+metro	19	Z
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	8,2	15	chůze+autobus+metro	30	V
17	SVĚMYSLICE STOREAL	25	28	chůze+autobus+vlak+metro/tramvaj	50	VO
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	8,8	22	chůze+metro	20	V
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	5,2	14	chůze+metro	24	V
20	VICTORIA KOŠÍŘE	6,5	19	chůze+tramvaj	24	Z
21	ZAHRADE JE ŽIVOT	47,1	48	chůze+vlak+metro/tramvaj	50	VO

Zdroj: vlastní zpracování

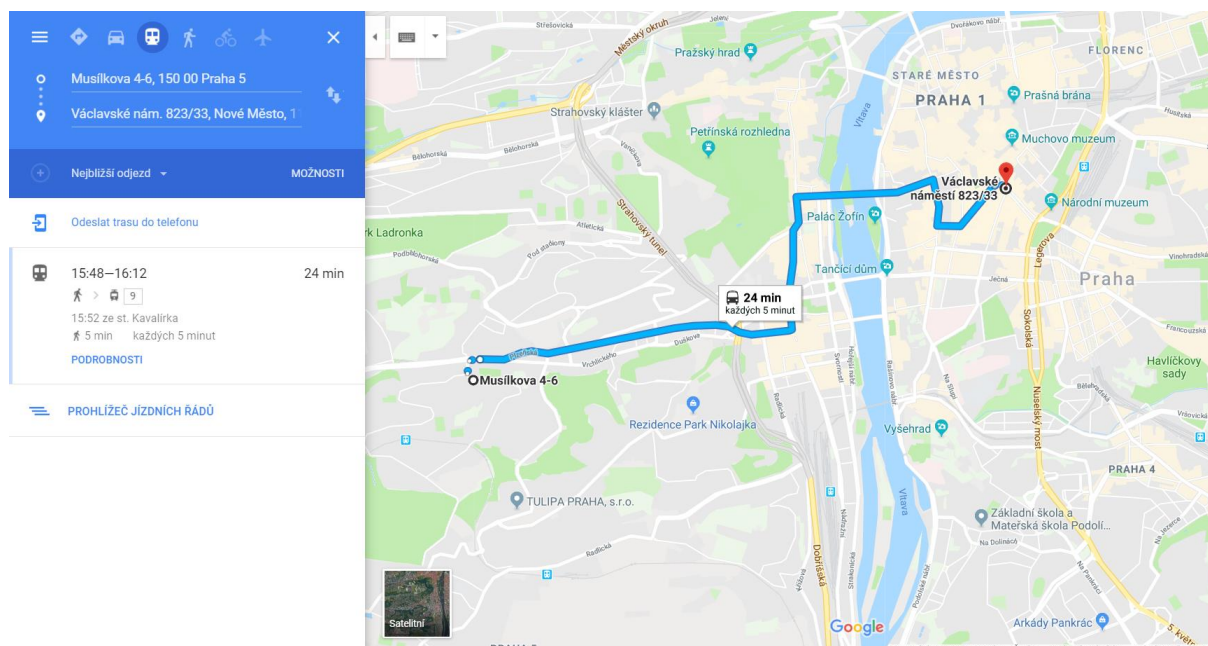
Pro srovnání byl vybrán střed Václavského náměstí jako centrum Prahy, mezi stanicemi metra Můstek a Muzeum, v případě dopravy tramvají je jako nejbližší zastávka Václavské náměstí. V tabulce je použito pro každý sloupec zvlášť formátování pro barevné rozlišení velikosti hodnot, kdy nejnižší je zelená, nejvyšší červená, průměr bílá a ostatní hodnoty mají odstíny těchto barev.

Pokud nebudou uvažovány okrajové developerské projekty, které vychází jednoznačně nejhůře, jsou pak jako nejhůře hodnocené následující 3 developerské projekty, u kterých je u MHD rozdíl maximálně jedna minuta, kterými jsou BLV HORNÍ MĚCHOLUPY, CSV ŘEPY a REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ. Naopak projekt APUS VILLA, který se nachází v ulici Krakovská kolmé na Václavské náměstí, je tak v pochozí vzdálenosti a tato trasa zabere nejméně času. Pokud odmyslíme tento projekt, který nemusí využít žádný z dopravních prostředků MHD, následuje developerský projekt 4U LIVING, a to jak z hlediska použití osobního automobilu, tak městské hromadné dopravy.

Při srovnání těchto cest z hlediska rozdělení dle umístění (lokality) developerských projektů, tak vychází lépe západní část Prahy, z hlediska četnosti zbarvení dle použitého formátu tabulky.

Na následujícím obrázku č. 3, je vyobrazena trasa od projektu VICTORIA KOŠÍŘE na Václavské náměstí, za pomoci aplikace Mapy Google, jako příklad vypracování tabulky č. 6 u developerského projektu na území hlavního města Prahy. Z obrázku je patrné, že kromě nalezeného spoje a doby jeho trvání je do tohoto času zahrnuta také doba chůze na počáteční zastávku a následně také z konečné zastávky do cílové destinace. Toto místo bylo zvoleno, jelikož zde končí jak tramvaj, tak i metro, ale tyto dopravní prostředky nemají naprosto stejnou polohu zastávky na Václavském náměstí

Obrázek 3 - VICTORIA KOŠÍŘE: trasa MHD (Mapy Google)



Zdroj: Mapy Google (2017)

Pro kontrolu spoje byla použita aplikace pro hledání spojení od Dopravního podniku hlavního města Prahy, které je zobrazeno na následujícím obrázku č. 4.

Obrázek 4 - VICTORIA KOŠÍŘE: trasa MHD (Dpp)

15:52 - 16:11, 19 min

Kavalírka 15:52 → Václavské náměstí 16:11

cena 24 Kč, pro informace o tarifních pásmech klikněte na [detail spojení](#), doba jízdy 19 min, délka 5 km, jede do 12.1. v 1-3

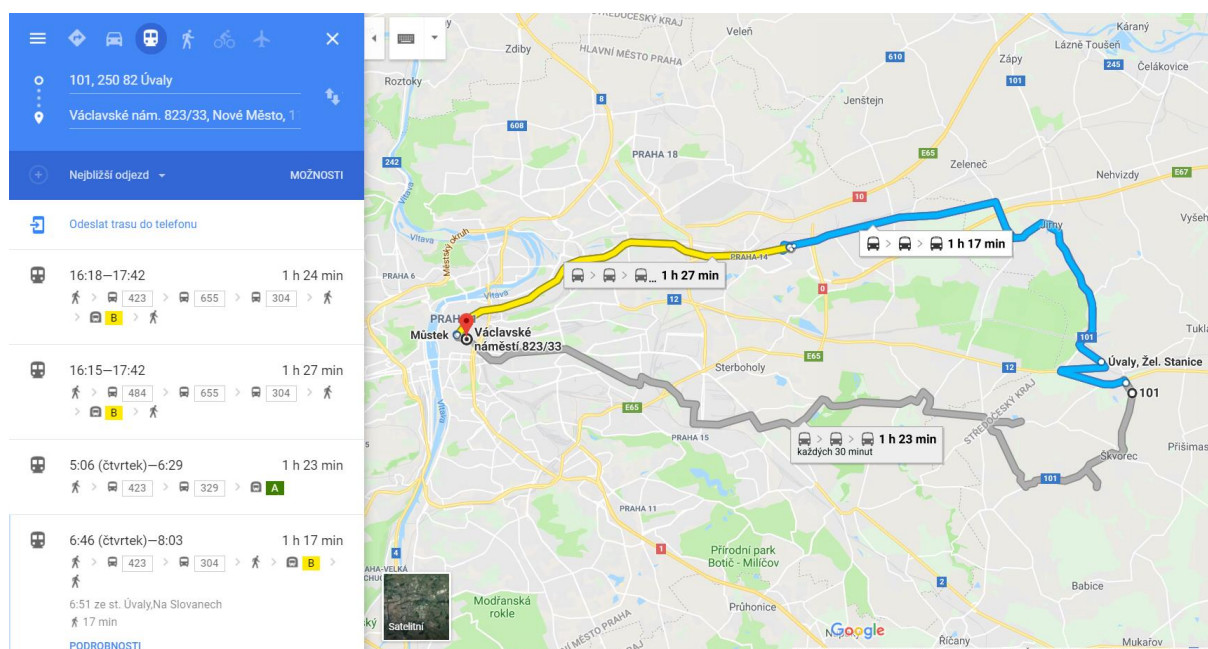
Mapa 🔍 📄 PDF

Zdroj: Dpp (2017)

Na obrázku č. 4 je stejný spoj jako při použití aplikace Mapy Google, s tím rozdílem, že v tomto případě není zahrnuta doba chůze, s tou aplikace počítá pouze v rámci přestupů, které v tomto případě nejsou zahrnuty.

Následující příklad na obrázku č 5 je obdobný jako u projektu VICTORIA KOŠÍŘE, ale s tím rozdílem, že se jedná o mimopražský projekt BYDLENÍ ÚVALY a aplikace Mapy Google, tak v tomto případě nenašla nejrychlejší spoj.

Obrázek 5 - BYDLENÍ ÚVALY: trasa MHD (Mapy Google)



Zdroj: Mapy Google (2017)

Na obrázku č 5 s nalezenou trasou je nabízeno více variant spojů, ovšem vzhledem k tomu, že je k dispozici vlaková doprava a není zde zahrnuta ani v jedné z alternativních tras, vybízí tak k ověření za pomoci jiného zdroje, kterým je v tomto případě aplikace pro hledání spojů od Dopravního podniku hl. m. Prahy.

Obrázek 6 - BYDLENÍ ÚVALY: trasa MHD (Dpp)

15:53 - 16:42, 49 min

Úvaly, Na Slovanech, 15:53	→	423	→	Úvaly, Žel.st., 15:57
		↑ Přesun pěšky asi 3 minuty		
Úvaly, 16:06	→	9338	→	Praha Masarykovo n., 16:35
		↑ Přesun pěšky asi 3 minuty		
Masarykovo nádraží, 16:38	→	6	→	Václavské náměstí, 16:42

**i** cena 40 Kč, pro informace o tarifních pásmech klikněte na [detail spojení](#),  
doba jízdy 49 min, délka 28 km,  
jede do 12.1. v 11-15.

Mapa 🔍 🖨️ PDF

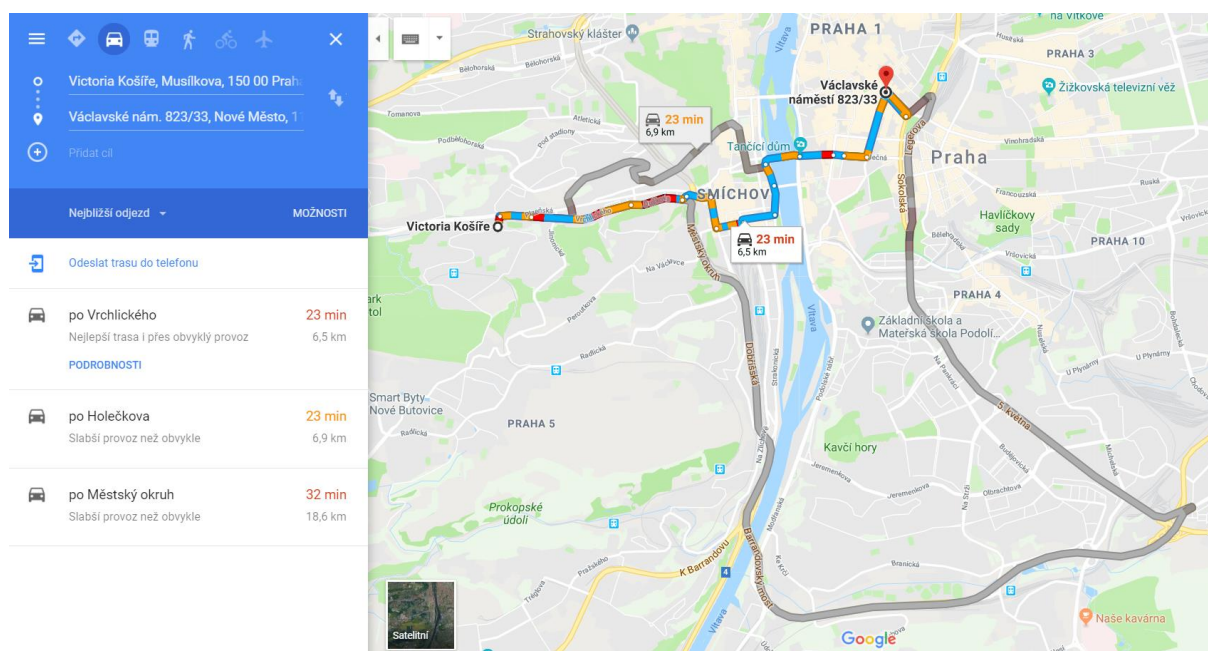
Zdroj: Dpp (2017)

Z této trasy na obrázku č. 6, kterou nabízí aplikace Dopravního podniku hl. m. Prahy je patrné, že je výhodnější než trasa nabízená aplikací Mapy Google, a to i přes to, že nezahrnuje cestu na zastávku, ale pouze tu mezi přestupy. Při vypracování tabulky č. 6, byly tyto nesrovnalosti zohledněny a v případě použití aplikace pro hledání spojů Dopravního podniku hl. m. Prahy, byla doba udávaná aplikací upravena za pomoci aplikace Mapy Google o dobu trvání chůze od umístění developerského projektu na počáteční zastávku a následně od konečné zastávky do cílové destinace.

Při srovnání projektů z hlediska dostupnosti MHD je důležité zohlednit kromě doby trvání cesty také náročnost na přestupy a kombinaci dopravních prostředků, která je znázorněna ve sloupci způsob.

U cesty autem byla data srovnání shromážděna ve všední den okolo poledne, při středním stupni zatížení dopravy, což je podstatné zdůraznit především proto, že Mapy Google při počítání času dané trasy zohledňují provoz na dané trase. U většiny projektů bylo na výběr z vícero variant, kdy byla vždy vybrána trasa nejrychlejší, která byla ve většině případů i trasou nejkratší. Pro názornost je uveden příklad cesty automobilem pro developerský projekt VICTORIA KOŠÍŘE na obrázku č. 7.

Obrázek 7 - VICTORIA KOŠÍŘE: trasa osobním automobilem



Zdroj: Mapy Google (2017)

Jak je vidět na obrázku č. 7 pro cestu od developerského projektu VICTORIA KOŠÍŘE na Václavské náměstí je možno využít 3 různé trasy a z toho 2 trvají stejně dlouho ovšem s rozdílnou vzdáleností. Barevnost trasy značí dopravní zátěž, která značně ovlivňuje dobu trvání. Tento příklad byl vypracován okolo 16 hodin ve všední den oproti zpracování tabulky č. 6, do které byla data zanesena okolo poledne, a to postupně u všech developerských projektů v rozmezí cca 1 hodiny pro omezení nepřesností a co nejlepší možnost porovnání.

### 3.2.2 Velikost projektu

Velikost daného projektu je dána především počtem bytových jednotek a objektů. Některé z projektů jsou pouze o jednom objektu, jiné tvoří hned několik bytových domů.

Následující tabulka č. 7 znázorňuje počet bytových domů a bytových jednotek, které jsou v prodeji ve sledovaném období, během kterého byla sesbírána data pro zpracování v této práci, v daném developerském projektu a v souvislosti s tím i poměr bytových jednotek k počtu objektů. Barevné formátování v této tabulce značí od bílé po nejtmaší zelenou nejnižší a nejvyšší hodnotu, je tvořeno po sloupcích a v každém sloupci je tato škála zvlášť.



Tabulka 7 - velikost developerského projektu

Velikost projektu				
Developerský projekt				
číslo	NÁZEV	počet objektů	počet bytových jednotek	poměr počtu byty/objekt
1	4U LIVING	1	55	55,0
2	APUS VILLA	2	59	29,5
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	1	67	67,0
4	BYDLENÍ ÚVALY	5	46	9,2
5	CSV ŘEPY	1	24	24,0
6	JRM LUŽINY	1	35	35,0
7	KLR PLZEŇ	1	82	82,0
8	Mélange REZIDENCE	1	34	34,0
9	PARK KLECANY	1	150	150,0
10	PARK NIKOLAJKA	2	105	52,5
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	1	56	56,0
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	1	33	33,0
13	REZIDENCE PALATA	1	32	32,0
14	SLANÝ BYTY	8	19	2,4
15	SMART BYTY NB	2	283	141,5
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	2	16	8,0
17	SVÉMYSLICE STOREAL	2	28	14,0
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	4	249	62,3
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	5	427	85,4
20	VICTORIA KOŠÍŘE	3	76	25,3
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	3	101	33,7
<b>Celkem</b>		<b>48</b>	<b>1977</b>	<b>41,2</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 7 je vytvořena pro lepší představu o rozsahu (velikosti) jednotlivých developerských projektů. Z vybraného vzorku vyčnívá svou velikostí především projekt TULIPA CITY TŘEBEŠÍN, který tvoří 427 bytových jednotek a pět bytových domů v etapě probíhající ve sledovaném období, což je přibližně o 1/3 více než u druhého největšího ze sledovaných developerských projektů. Ale tento projekt není největší z hlediska poměru počtu bytových jednotek k počtu objektů, tím je projekt PARK KLECANY, který tvoří 150 bytových jednotek a pouze jeden objekt. Z vybraného vzorku má nejvíce objektů developerský projekt SLANÝ BYTY, který je tvořený 8 vila domy a na stránkách projektu je uvedeno, že obsahuje 88 bytů, ovšem v prodeji je pouze 19 bytových jednotek, u kterých v ceníku nelze rozlišit, zda se jedná o prodej z omezeného počtu objektů nebo zda je těchto 19 bytů rozprostřeno přes všech 8 objektů. Tím, že je v práci uvažováno pouze s nabízenými byty a je zde nejasnost v kolika z 8

objektů jsou nabízené byty, má tento developerský projekt i nejmenší poměr počtu bytových jednotek na objekt. Z hlediska počtu bytových jednotek jsou tím nejmenším developerských projektem STRÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY.

Tabulka 8 - velikost projektů dle rozdělení lokality

Velikost projektu - rozdělené dle lokality						
	Developerský projekt		počet objektů	počet bytových jednotek	poměr počtu byty/objekt	Počet projektů
	číslo	NÁZEV				
Východ	1	4U LIVING	1	55	55,0	11
	2	APUS VILLA	2	59	29,5	
	3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	1	67	67,0	
	11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	1	56	56,0	
	16	STRÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	2	16	8,0	
	18	TULIPA CITY KOLBENOVA	4	249	62,3	
	19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	5	427	85,4	
	4	BYDLENÍ ÚVALY	5	46	9,2	
	9	PARK KLECANY	1	150	150,0	
	17	SVÉMYSLICE STOREAL	2	28	14,0	
	21	ZAHRADA JE ŽIVOT	3	101	33,7	
	<b>Celkem - Východ</b>		<b>27</b>	<b>1254</b>	<b>46,4</b>	
Západ	5	CSV ŘEPY	1	24	24,0	10
	6	JRM LUŽINY	1	35	35,0	
	8	Mélange REZIDENCE	1	34	34,0	
	10	PARK NIKOLAJKA	2	105	52,5	
	12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	1	33	33,0	
	13	REZIDENCE PALATA	1	32	32,0	
	15	SMART BYTY NB	2	283	141,5	
	20	VICTORIA KOŠÍŘE	3	76	25,3	
	7	KLR PLZEŇ	1	82	82,0	
	14	SLANÝ BYTY	8	19	2,4	
	<b>Celkem - Západ</b>		<b>21</b>	<b>723</b>	<b>34,4</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

Při srovnání z hlediska rozdělení na východní a západní část je z tabulky č. 8 patrná převaha developerských projektů ve východní části. Z hlediska počtu projektů je tento rozdíl zanedbatelný, jelikož ve východní části je pouze o jeden developerský projekt více. Při srovnání objektů ještě stále není rozdíl příliš zásadní, jelikož ve východní části je o 6 objektů více. Velký rozdíl nastává při srovnání počtu bytových jednotek, kdy východní část obsahuje téměř dvojnásobek počtu jednotek západní části. Ale v obou případech je tento rozdíl způsoben především developerským projektem TULIPA CITY TŘEBEŠÍN, jelikož rozdíl v počtu

objektů je tvořen hlavně jím, ale to samé platí i pro bytové jednotky, což se dá odůvodnit poměrně velkým poměrem bytových jednotek k objektům. Jinak řečeno, kromě toho, že tento projekt obsahuje nadstandardní počet bytových domů, patří tyto objekty v rámci vybraných developerských projektů k těm rozsáhlejší. Z hlediska počtu bytových jednotek tedy východní část obsahuje jak nejmenší, tak největší developerský projekt.

Část z vybraného vzorku developerských projektů obsahuje kromě bytových jednotek a nebytové jednotky neboli komerční prostory, které je možno využít jako prodejní místa, prostory pro služby a restaurace. Následující tabulka č. 9 udává, zda daný projekt tyto prostory obsahuje a případně kolik.

Tabulka 9 - Komerční prostory

NEBYTOVÉ PROSTORY				
Developerský projekt		obsaženo v projektu	počet	Lokalita
číslo	NÁZEV			
1	4U LIVING	ne		V
2	APUS VILLA	ne		V
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	ano	3	V
4	BYDLENÍ ÚVALY	ne		VO
5	CSV ŘEPY	ne		Z
6	JRM LUŽINY	ne		Z
7	KLR PLZEŇ	ne		ZO
8	Mélange REZIDENCE	ano	2	Z
9	PARK KLECANY	ano	-	VO
10	PARK NIKOLAJKA	ne		Z
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	ne		V
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	ne		Z
13	REZIDENCE PALATA	ne		Z
14	SLANÝ BYTY	ne		ZO
15	SMART BYTY NB	ano	23	Z
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	ne		V
17	SVÉMYSLICE STOREAL	ne		VO
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	ano	-	V
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	ne		V
20	VICTORIA KOŠÍŘE	ne		Z
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	ano	3	VO
celkem			31	

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky. č.9 je patrné, že většina nebytových prostor je zastoupena v projektu SMART BYTY NB. U developerských projektů PARK KLECANY a TULIPA CITY KOLBENOVA

jsem zjistil ze stránek projektu, že komerční prostory obsahují, ale neudávají počet. V případě developerského projektu PARK KLECANY je na stránkách uvedeno, že jsou komerční prostory k pronájmu, a to o ploše 1 401 m<sup>2</sup>. U projektu TULIPA CITY KOLBENOVA je patrné pouze z interaktivního výběru, že patro přízemí nelze vybrat a vizualizace zobrazuje komerční prostory.

### 3.2.3 Skladba bytových jednotek

Dispozice neboli skladba udává z kolika obytných místností je bytová jednotka tvořena. Tato kapitola se věnuje zastoupení dispozic bytových jednotek v daném developerském projektu. V tabulce č. 10 je znázorněno, které z dispozic developerský projekt obsahuje.

Tabulka 10 - Dispoziční typy

Dispoziční typy v developerském projektu						
Projekt - NÁZEV	dispozice					
4U LIVING	1+	2+	3+	4+	-	6+
APUS VILLA	1+	2+	3+	4+	5+	-
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	1+	2+	3+	4+	-	-
BYDLENÍ ÚVALY	1+	2+	3+	-	-	-
CSV ŘEPY	1+	2+	3+	-	-	-
JRM LUŽINY	1+	2+	3+	4+	-	-
KLR PLZEŇ	1+	2+	3+	4+	-	-
Mélange REZIDENCE	1+	2+	3+	4+	5+	-
PARK KLECANY	1+	2+	3+	4+	-	-
PARK NIKOLAJKA	1+	2+	3+	4+	5+	-
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	1+	2+	3+	4+	-	-
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	1+	2+	3+	4+	-	-
REZIDENCE PALATA	1+	2+	3+	-	5+	-
SLANÝ BYTY	1+	-	3+	4+	-	-
SMART BYTY NB	1+	2+	3+	4+	5+	-
STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	3+	4+	-	-
SVÉMYSLICE STOREAL	1+	2+	-	-	-	-
TULIPA CITY KOLBENOVA	1+	2+	3+	4+	-	-
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	1+	2+	3+	4+	-	-
VICTORIA KOŠÍŘE	1+	2+	3+	4+	-	-
ZAHRADA JE ŽIVOT	1+	2+	3+	4+	-	-

Zdroj: vlastní zpracování

Pro srovnání počtu zastoupení jednotlivých dispozic zastoupených ve vybraných projektech následuje tabulka č. 11, která je doplněna o počty bytových jednotek daných

dispozic u příslušných developerských projektů. U některých projektů byly obsaženy dispozice 1/2+kk. V rámci zjednodušení pro komparaci byly tyto jednotky převedeny na dispozice 1+ nebo 2+, přitom jsem zohlednil, zda je možno danou dispozici jednoduše přeměnit z 1+ na 2+ vytvořením samostatné místnosti, tak tomu bylo například u projektů 4U LIVING a KLR Plzeň. Naopak u projektů TULIPA CITY byly dispozice zařazeny jako 1+, jelikož při rozkliknutí detailu bytové jednotky s touto dispozicí byla oproti ceníku označena jako 1+. Pro rozlišení nejvíce zastoupených dispozic je použitou formátování od nejsytější zelené barvy jako nejpočetnější po bílou jako nejméně zastoupenou dispozici a odrážky značí dispozice, které v projektu nejsou zastoupeny vůbec.

Tabulka 11 - Počet bytových jednotek příslušných dispozic

Počet bytových jednotek projektu							
Projekt	dispozice						Celkem bytových jednotek
Název	1+	2+	3+	4+	5+	6+	
4U LIVING	14	29	6	5	-	1	55
APUS VILLA	8	30	16	4	1	-	59
BYDLENÍ ÚVALY	7	12	27	-	-	-	46
JRM LUŽINY	9	8	13	5	-	-	35
Mélange REZIDENCE	16	10	5	2	1	-	34
PARK KLECANY	56	64	26	4	-	-	150
PARK NIKOLAJKA	9	37	31	23	5	-	105
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	8	16	31	1	-	-	56
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	4	7	17	5	-	-	33
REZIDENCE PALATA	12	16	3	-	1	-	32
SLANÝ BYTY	3	-	12	4	-	-	19
SMART BYTY NB	47	97	86	52	1	-	283
STRÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	6	10	-	-	16
SVĚMYSLICE STOREAL	20	7	-	-	-	-	27
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	20	25	19	3	-	-	67
CSV ŘEPY	6	9	9	-	-	-	24
PLR PLZEŇ	33	21	18	10	0	0	82
TULIPA CITY KOLBENOVA	154	53	33	9	-	-	249
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	43	175	132	77	-	-	427
VICTORIA KOŠÍŘE	17	17	31	11	-	-	76
ZAHRADA JE ŽIVOT	4	21	53	23	-	-	101
celkem	490	654	574	248	9	1	1976

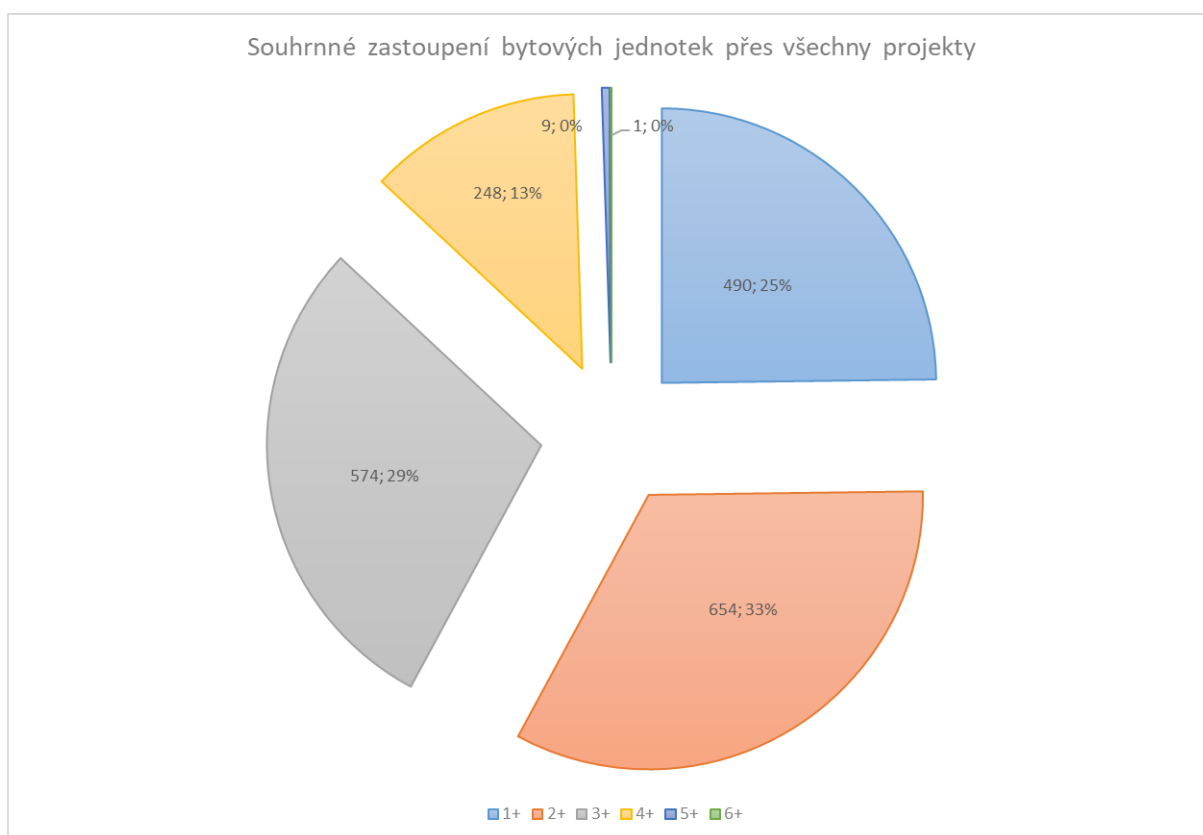
Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č 11 je patrné zastoupení jednotlivých dispozic v daném projektu. Dva nejvíce rozdílné projekty z hlediska zastoupení dispozic, jak vyplývá z tabulky, jsou dva developerské projekty. Prvním z nich je projekt SVĚMYSLICE STOREAL, který obsahuje pouze bytové jednotky o dispozici 1+ a 2+, jedná se tak o takzvané startovací byty, cílené na mladé

ekonomicky aktivní jedince od 18 do 30 let. Druhý z projektů jsou STRÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY, zde se jedná o dva vila domy složené netypicky z bytových jednotek dispozic 3+ a 4+, kde převažuje dispozice 4+ v čemž je tento projekt ještě více jedinečný.

Další zajímavostí je změna bytové jednotky. 601 v projektu 4U LIVING z 4+ na 3+, na tuto změnu jsem přišel díky sledování prodejů, kdy v průběhu sbírání dat nastala tato změna. Kvůli záznamu prodeje jsem tuto jednotku nadále uvažoval jako 4+

Obrázek 8 - Graf celkového zastoupení bytových jednotek dle dispozic



Zdroj: vlastní zpracování

Graf na obrázku č. 8 představuje grafické znázornění posledního řádku předcházející tabulky č 11. Jedná se o zastoupení jednotlivých dispozic bytových jednotek, sečtených ze všech vybraných developerských projektů. Je zde vidět, že první tři z dispozic se svým zastoupením příliš neliší a rozdíl mezi nimi má podobnou velikost. Naproti tomu dispozice 5+ a 6+ jsou v grafu znázorněny jako 0 %, jelikož jsou zastoupeny opravdu zanedbatelným počtem bytových jednotek.

Tabulka 12 - Procentuální zastoupení dispozic

Procentuální zastoupení dispozic bytových jednotek v projektu						
Projekt	dispozice					
Název	1+	2+	3+	4+	5+	6+
4U LIVING	25,5%	52,7%	10,9%	9,1%	-	1,8%
APUS VILLA	13,6%	50,8%	27,1%	6,8%	1,7%	-
BYDLENÍ ÚVALY	15,2%	26,1%	58,7%	-	-	-
JRM LUŽINY	25,7%	22,9%	37,1%	14,3%	-	-
Mélange REZIDENCE	47,1%	29,4%	14,7%	5,9%	2,9%	-
PARK KLECANY	37,3%	42,7%	17,3%	2,7%	-	-
PARK NIKOLAJKA	8,6%	35,2%	29,5%	21,9%	4,8%	-
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	14,3%	28,6%	55,4%	1,8%	-	-
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	12,1%	21,2%	51,5%	15,2%	-	-
REZIDENCE PALATA	37,5%	50,0%	9,4%	0,0%	3,1%	-
SLANÝ BYTY	15,8%	-	63,2%	21,1%	-	-
SMART BYTY NB	16,6%	34,3%	30,4%	18,4%	0,4%	-
STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	40,0%	60,0%	-	-
SVÉMYSLICE STOREAL	74,1%	25,9%	-	-	-	-
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	29,9%	37,3%	28,4%	4,5%	-	-
CSV ŘEPY	25,0%	37,5%	37,5%	-	-	-
PLR PLZEŇ	40,2%	25,6%	22,0%	12,2%	-	-
TULIPA CITY KOLBENOVA	61,8%	21,3%	13,3%	3,6%	-	-
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	10,1%	41,0%	30,9%	18,0%	-	-
VICTORIA KOŠÍŘE	22,4%	22,4%	40,8%	14,5%	-	-
ZAHRADA JE ŽIVOT	4,0%	20,8%	52,5%	22,8%	-	-

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č 12 procentuálního zastoupení převádí pro lepší názornost počty jednotlivých zastoupených dispozic bytových jednotek na procenta vzhledem k celkovému počtu bytových jednotek daného projektu

Následující tabulka č. 13 znázorňuje pořadí nejvíce zastoupených dispozic bytových jednotek v projektu, Tím je myšleno v kolika projektech je například dispozice 1+ jako nejpočetnější a v kolika 2., 3., 4. a 5. nejpočetnější. To že je pouze 5 míst v pořadí i přes to, že jsou ve srovnání dispozice 1+ až 6+, je způsobeno tím, že ani jeden z developerských projektů neobsahuje současně více než 5 druhů dispozic.

Tabulka 13 - Nejčastěji zastoupené dispozice bytových jednotek

Nejčastěji zastoupené bytové jednotky						
Projekt	dispozice					
Název	1+	2+	3+	4+	5+	6+
4U LIVING	2	1	3	4	-	5
APUS VILLA	3	1	2	4	5	-
BYDLENÍ ÚVALY	3	2	1	-	-	-
JRM LUŽINY	2	3	1	4	-	-
Mélange REZIDENCE	1	2	3	4	5	-
PARK KLECANY	2	1	3	4	-	-
PARK NIKOLAJKA	4	1	2	3	5	-
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	3	2	1	4	-	-
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	4	2	1	3	-	-
REZIDENCE PALATA	2	1	3	-	4	-
SLANÝ BYTY	3	-	1	2	-	-
SMART BYTY NB	4	1	2	3	5	-
STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	2	1	-	-
SVĚMYSLICE STOREAL	1	2	-	-	-	-
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	2	1	3	4	-	-
CSV ŘEPY	2	1	1	-	-	-
PLR PLZEŇ	1	4	2	3	-	-
TULIPA CITY KOLBENOVA	1	2	3	4	-	-
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	4	1	2	3	-	-
VICTORIA KOŠÍŘE	-	2	1	3	-	-
ZAHRADA JE ŽIVOT	4	3	1	2	-	-

Zdroj: vlastní zpracování

Tato tabulka č. 13 je podkladem pro následující tabulku č. 14, která určuje nejvíce zastoupené jednotky ve všech developerských projektech. Barevná škála u všech tabulek této kapitoly značí odstupňování početnosti bytových jednotek dle dispozice v každém z developerských projektů. Toto formátování je provedeno po řádcích a nejsytější barva značí nejpočetnější dispozici a bílá nejméně zastoupenou, kterou jsou také označeny odrážky, jež značí dispozice, které nejsou zastoupeny.

Z tabulky č. 14 je následně určena nejčastěji zastoupená dispozice mezi developerskými projekty. To je provedeno tak, že řádek 1. ve sloupci pořadí tabulky č. 14 značí součet 1 obsažených ve sloupcích jednotlivých dispozic v tabulce č. 13 a u řádku 2. se jedná o součet 2, atd.



Tabulka 14 - Nejvíce zastoupené dispozice

Nejčastěji zastoupené bytové jednotky dle dispozice						
pořadí	dispozice					
	1+	2+	3+	4+	5+	6+
1.	4	9	8	1	-	-
2.	5	6	5	2	-	-
3.	4	2	6	6	-	-

Zdroj: vlastní zpracování

Z výsledné tabulky č 14 definující kolikrát byla daná dispozice zastoupena u kolika z developerských projektů. Z toho je patrné, že nejvíce projektů obsahuje bytové jednotky o dispozicích 1+, těsně následuje 3+, téměř poloviční zastoupení 1+ a pouze u jednoho projektu má nejvíce bytových jednotek dispozice 4+. Na druhém místě v zastoupení dispozic bytových jednotek se umístila taktéž dispozice 2+, ale již pouze o jeden developerský projekt. Za ní následuje dispozice 1+ a 3+, které jsou zastoupeny stejným počtem. V případě třetí nejvíce zastoupené dispozice v developerském projektu již převládá dispozice 3+ a 4+. Součty v řádcích neodpovídají počtu developerských projektů, protože některé dispozice mohou mít stejný počet bytových jednotek a poté se o umístění dělí nebo naopak developerský projekt danou dispozici vůbec neobsahuje.

### 3.2.4 Průměrná prodejní plocha

Důležitým pojmem při uvádění ploše je prodejní plocha, kterou se rozumí podlahová plocha bytu, jejíž výměra se stanoví dle prováděcího právního předpisu, který nabyl platnost 1.1.2014 jako nařízení vlády č 336/2013Sb., na které se odkazuje nový občanský zákoník v §1222. V první části v §1 tohoto nařízení se stanovuje předmět úpravy, kterým je:

- způsob výpočtu podlahové plochy, který je podrobně popsán v části druhé
- části nemovité věci, které jsou společné
- podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

Tato ustanovení se týkají i nebytových prostor.

#### Způsob výpočtu podlahové plochy

Podle § 2 nařízení vlády č 336/2013Sb. je definováno prostorové ohraničení bytu, a to tak, že pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem

nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

Dle § 3 nařízení vlády č 336/2013Sb. se udává způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, což je dále rozvedeno v odstavcích tohoto paragrafu níže.

Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří dle nařízení vlády č 336/2013Sb. odst. 1 §3 půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

V případě mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří dle nařízení vlády č 336/2013Sb. odst. 2 §3 podlahovou plochu půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se dle nařízení vlády č 336/2013Sb. odst. 3 §3 podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

Podle nařízení vlády č 336/2013Sb. odst. 4 §3 se vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje směrem nahoru k méně, než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.

Následující tabulka č. 15 obsahuje průměrné plochy bytových jednotek, které v rámci zpřesnění byly oproti nařízení vlády č 336/2013Sb. odst. 4 §3 zaokrouhlovány na dvě desetinná místa. Vypočítané průměrné plochy jsou rozdělené dle dispozic v jednotlivých developerských projektech. Barevná škála v různých odstínech (intenzitách) zelené až po bílou značí velikost průměrné plochy pro danou dispozici porovnávané mezi projekty, kde nejsytější odstín značí

největší plochu a bílá nejmenší. Toto zvolené formátování je použito pro každý sloupec zvlášť, a tak lze toto srovnání provést jednotlivě pro každou z dispozic.

Tabulka 15 - Průměrná prodejní plocha

Průměrná plocha bytů vztahená k dispozici jednotek						
Projekt	dispozice - m2					
	1+	2+	3+	4+	5+	6+
4U LIVING	34,63	61,83	99,39	125,34	-	219,80
APUS VILLA	30,34	53,67	88,66	115,05	147,00	-
BYDLENÍ ÚVALY	38,27	55,97	92,44	-	-	-
JRM LUŽINY	32,40	63,09	72,80	98,46	-	-
Mélange REZIDENCE	37,88	50,15	79,52	114,77	159,94	-
PARK KLECANY	31,75	43,73	56,88	79,50	-	-
PARK NIKOLAJKA	39,80	59,28	85,17	104,97	150,30	-
REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	29,85	55,38	79,10	110,40	-	-
REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	43,50	66,59	84,39	110,30	-	-
REZIDENCE PALATA	38,26	58,39	70,92	-	174,77	-
SLANÝ BYTY	56,00	-	107,33	119,25	-	-
SMART BYTY NB	41,27	57,60	80,32	108,39	142,40	-
STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	140,34	166,85	-	-
SVĚMYSLICE STOREAL	36,90	63,57	-	-	-	-
BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	35,19	56,82	81,37	116,40	-	-
CSV ŘEPY	29,13	63,26	94,70	-	-	-
PLR PLZEŇ	49,61	87,35	83,93	103,80	-	-
TULIPA CITY KOLBENOVA	41,21	55,65	82,12	106,90	-	-
TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	43,05	58,34	86,84	103,38	-	-
VICTORIA KOŠÍŘE	41,80	59,03	82,88	110,92	-	-
ZAHRADA JE ŽIVOT	41,59	57,48	72,44	93,48	-	-
Průměr	38,62	59,33	86,08	111,07	154,88	219,80
Median	38,27	58,34	83,40	110,30	150,30	219,80

Zdroj: vlastní zpracování

Z této tabulky č. 15 je patrné, že největší průměrná plocha pro jednotlivé dispozice ve všech případech převyšuje ostatní o takovou velikost výměry, že by se jí mohla řadit do vyšší kategorie. To je patrné také z toho, že rozdíl nejmenší a největší průměrné plochy je téměř dvojnásobný, což je patrné na rozdílu průměru a mediánu, a to především u dispozic 5+, kde už rozdíl není takový, ale je podtržený počtem zastoupení těchto dispozic v projektech

Nutno podotknout, že až na projekt STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY, který tím ze sledovaného vzorku projektů vyčnívá, je největší plocha pro každou dispozici zastoupena

v jiném projektu. Naproti tomu projekt PARK KLECANY zastupuje nejmenší průměrnou plochu ve třech ze čtyř dispozic.

### 3.2.5 Průměrná cena a průměrná cena za m<sup>2</sup>

Při určování průměrné ceny bylo nutno průměr vztáhnout k příslušné dispozici. Dále je nutno zohlednit, jak již bylo zmíněno u výběru developerských projektů, že ne u všech jednotek jsou ceny obsaženy, jelikož u prodaných a někdy i rezervovaných jednotek již developer cenu nepublikuje, což může vést k nepřesnostem. Některé z developerských projektů tak neobsahují průměrnou cenu u dispozici, která je v projektu zastoupena. V tabulce č. 16 jsou zaznamenány průměrné ceny jednotek daných dispozic u jednotlivých developerských projektů.

Tabulka 16 - Průměrná cena bytových jednotek

Průměrná cena bytů vztážená k dispozici jednotek [Kč]								
Developerský projekt		dispozice						Lokalita
číslo	NÁZEV	1+	2+	3+	4+	5+	6+	
1	4U LIVING	-	7 656 666,67 Kč	-	19 586 666,67 Kč	-	-	V
2	APUS VILLA	-	-	-	-	-	-	V
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	-	4 188 522,17 Kč	5 437 443,00 Kč	-	-	-	V
4	BYDLENÍ ÚVALY	2 490 000,00 Kč	-	4 491 052,63 Kč	-	-	-	VO
5	CSV ŘEPY	3 302 744,00 Kč	6 306 255,00 Kč	9 365 501,88 Kč	-	-	-	Z
6	JRM LUŽINY	3 121 834,75 Kč	4 635 021,20 Kč	5 111 313,00 Kč	-	-	-	Z
7	KLR PLZEŇ	2 020 454,95 Kč	3 230 153,94 Kč	3 930 888,00 Kč	5 242 852,86 Kč	-	-	ZO
8	Mélange REZIDENCE	4 474 607,27 Kč	5 605 242,90 Kč	8 439 598,20 Kč	15 370 742,50 Kč	26 857 354,00 Kč	-	Z
9	PARK KLECANY	-	-	3 536 000,00 Kč	-	-	-	VO
10	PARK NIKOLAJKA	-	6 453 225,00 Kč	10 929 670,28 Kč	13 522 715,83 Kč	21 697 625,00 Kč	-	Z
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	-	4 226 915,00 Kč	5 239 988,26 Kč	4 540 761,25 Kč	7 487 199,00 Kč	-	V
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	4 950 000,00 Kč	8 200 000,00 Kč	10 570 000,00 Kč	14 250 000,00 Kč	-	-	Z
13	REZIDENCE PALATA	4 271 523,40 Kč	6 350 111,62 Kč	8 220 660,33 Kč	-	24 982 978,00 Kč	-	Z
14	SLANÝ BYTY	-	-	4 426 168,14 Kč	4 875 708,33 Kč	-	-	ZO
15	SMART BYTY NB	-	-	5 779 590,00 Kč	-	-	-	Z
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	14 444 012,50 Kč	19 271 153,83 Kč	-	-	V
17	SVĚMYSLICE STOREAL	1 491 411,76 Kč	2 451 428,57 Kč	-	-	-	-	VO
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	3 561 720,00 Kč	4 729 999,00 Kč	5 508 338,80 Kč	7 347 811,40 Kč	-	-	V
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	3 600 985,33 Kč	4 234 459,57 Kč	5 860 939,52 Kč	7 610 874,10 Kč	-	-	V
20	VICTORIA KOŠÍŘE	4 687 653,13 Kč	6 514 779,71 Kč	9 043 796,19 Kč	12 419 161,55 Kč	-	-	Z
21	ZAHRADE JE ŽIVOT	2 054 795,00 Kč	2 736 314,67 Kč	3 861 629,89 Kč	5 009 117,50 Kč	-	-	VO
	Průměr	3 335 644,13 Kč	5 167 939,67 Kč	6 899 810,59 Kč	10 753 963,82 Kč	20 256 289,00 Kč	-	
	Median	3 432 232,00 Kč	4 729 999,00 Kč	5 643 964,40 Kč	10 015 017,82 Kč	23 340 301,50 Kč	-	

Zdroj: vlastní zpracování

V této tabulce č. 16 je formátování nastaveno tak, že červená barva značí nejdražší jednotku u dané dispozice a zelená nejlevnější a hodnoty mezi nimi mají světlejší charakter (odstín) těchto barev, kdy nejsvětlejší nebo bílá je středová hodnota, což je taková hodnota, která je svou velikostí blízko hodnotě průměru. Díky tomu je snadněji možné provést srovnání průměrné ceny za danou dispozici vzájemně mezi developerskými projekty. Toto srovnání je

provedeno po sloupcích, jelikož větší dispozice jsou ve všech případech v jednotlivých developerských projektech dražší a nemá tak význam je mezi sebou porovnávat.

Z tabulky č. 16 je patrné, že nejlevnější developerské projekty jsou ty, které se nachází v okolí Prahy. Následně z těch pražských jsou to projekty od developerské společnosti AFI Europe, kterými jsou TULIPA CITY KOLBENOVA a TULIPA CITY TŘEBEŠÍN a dva developerské projekty od společnosti Trigema a.s. BLV HORNÍ MĚCHOLUPY a JRM LUŽINY, které by se daly označit jako okrajové z hlediska umístění na území hl. m. Prahy. Ani jeden z těchto projektů nemá u žádné z dispozic označení červenou barvou, ale naopak zelenou a některé bílou, jelikož se blíží k průměrné ceně u odpovídající dispozice. Naopak k nejdražším projektům patří REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH obsahující nejdražší bytové jednotky o dispozicích 1+ a 2+. Dále je jedním z nejdražších projektů STRÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY s dispozicemi 3+ a téměř také 4+, který ovšem obsahuje developerský 4U LIVING, ale pouze o zhruba 300 tis. Kč, ovšem u této ceny není zahrnuto garážové stání ani sklep, jak je tomu u STRÍŽKOVSKÝCH VÝHLEDŮ, čímž by byl rozdíl mezi nimi po připočtení této ceny výraznější. Nejdražší bytové jednotky o dispozici 5+ se nachází v developerském projektu Mélange REZIDENCE a 6+ u 4U LIVING jakožto jediná zastoupená, což je patrné i přes to, že již tuto cenu neudává.

Při seřazení developerských projektů dle lokality je patrné, že západní část Prahy obsahuje převážně dražší developerské projekty, tedy ty s cenami zbarvenými do červena, které jsou vyšší než průměrná hodnota z ceny všech projektů u jednotlivých dispozic. V západní části jsou to pouze 3 projekty se zeleným zbarvením u všech dispozic a z toho jsou 2 mimopražské. Tento rozdíl je částečně způsoben právě tím, že východní část obsahuje dvojnásobný počet mimopražských developerských projektů.

Vzhledem k nepřesnostem z důvodu neúplnosti cen jednotek je pro srovnání vhodnější srovnání přes cenu za m<sup>2</sup>, a to především srovnání dle dispozic v rámci developerského projektu. U této ceny je potřeba si dát pozor co prodejce udává a co za danou cenu kupující skutečně dostane, jelikož ne každý developer tuto cenu počítá stejně. To je osvětleno v tabulce č. 17. Někteří z developerů místo podlahové plochy počítané dle nařízení vlády č. 366/2013Sb. udávají například užitnou plochu, ve které není zahrnuta plocha svislých konstrukcí a sklepa.

Tabulka 17 - způsoby počítání průměrné ceny za m<sup>2</sup>

Srovnání průměrných cen za metr čtvereční vypočtených různými používanými metodami na typických bytech v projektu 2Barevné Letňany:								
Průměrná cena 1 (Trigema): Cena celkem (byt, garáž, sklep, příslušenství) s DPH / užitná plocha bytu								
Průměrná cena 2: Cena celkem (byt, garáž, sklep, příslušenství) s DPH / užitná plocha bytu plocha bytu + polovina součtu plochy příslušenství (balkon, terasa, lodžie, zahrada)								
Průměrná cena 3: Cena za byt bez garáže s DPH / užitná plocha bytu plocha bytu + polovina součtu plochy příslušenství (balkon, terasa, lodžie, zahrada)								
Průměrná cena 4: Cena pouze za byt s DPH (bez ceny za sklep, garáž a zahradu) / užitná plocha bytu plocha bytu								
Průměrná cena 5: Cena pouze za byt bez DPH / užitná plocha bytu								
Rozdíl: Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší z vypočtených průměrných cen								
Dispozice	Užitná plocha	Cena bytu celkem vč. DPH Kč	Průměrná cena 1 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena 2 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena 3 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena 4 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena 5 Kč/m <sup>2</sup>	Rozdíl Kč/m <sup>2</sup>
1+kk	27.33 m <sup>2</sup>	1 518 656	55 567	43 873	38 629	42 969	37 692	17 875
2+1	60.58 m <sup>2</sup>	2 761 361	45 582	23 676	22 120	32 338	28 367	23 462
3+kk	82.26 m <sup>2</sup>	4 490 772	54 592	45 944	44 087	51 237	44 945	10 506
4+kk	93.68 m <sup>2</sup>	5 405 530	57 702	44 714	43 213	54 265	47 601	14 489

Zdroj: Hypoindex.cz, (2017)

V ceně většinou není garáž ani sklep zahrnuta a platí se zvlášť. Ani společnost Trigema u některých projektů garáž nezapočítává, jak uvádí výše v tabulce č. 17. Pro srovnání u dispozic developerských projektů jsem uvažoval s tabulkou č. 19, kde jsou ceny za m<sup>2</sup> počítané z ceny včetně DPH, jelikož běžný zákazník není zvyklý si daň sám připočítávat k ceně produktu, dělené plochou bytové jednotky udávané developerem. Takto spočítaná cena za m<sup>2</sup> například u projektů společnosti Trigema odpovídala jí udávané ceně za m<sup>2</sup>, kterou jako jeden z mála developerů u projektů uvádí.

Nejvíce v souvislosti s prezentací ceny vyčníval developerský projekt PARK NIKOLAJKA, který používá cenu ALL INCLUSIVE, což je finální cena, kterou zákazník zaplatí za bytovou jednotku včetně veškerého nadstandardního vybavení. Ovšem zároveň udává cenu za m<sup>2</sup> užitné plochy bez DPH. Následující tabulka č. 18 srovnává tyto dvě ceny.

Tabulka 18 - Srovnání ceny ALL INCLUSIVE a dopočítané z užitné plochy

Dispozice	ALL INCLUSIVE		DOPOČÍTANÉ Z UŽITNÉ PLOCHY	
	průměrná cena za jednotku	průměrná cena za m <sup>2</sup>	průměrná cena za jednotku	průměrná cena za m <sup>2</sup>
1+	-	-	-	-
2+	7 820 383 Kč	136 965 Kč	6 453 225 Kč	112 892 Kč
3+	12 520 095 Kč	143 755 Kč	10 929 670 Kč	125 797 Kč
4+	15 706 564 Kč	137 847 Kč	13 522 716 Kč	119 025 Kč
5+	25 625 945 Kč	181 199 Kč	21 697 625 Kč	153 333 Kč
6+	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 18 byla vypracována za pomoci sloupců v projektu udávajících užitnou plochu, cenu za m<sup>2</sup> užitné plochy a z ceny ALL INCLUSIVE. Nejprve bylo nutné pro následné srovnání dopočítat cenu s DPH u sloupce s cenou za m<sup>2</sup> užitné plochy, jelikož většina ostatních projektů udává cenu s DPH. Následně byla dopočítána cena za m<sup>2</sup> ALL INCLUSIVE pomocí užitné plochy. Ze srovnání těchto dvou cen vzhledem k velkým rozdílům vyplynulo pro srovnání s ostatními developerskými projekty použití ceny dopočítané z ceny za m<sup>2</sup> užitné plochy.

Tabulka 19 - Průměrná cena za m<sup>2</sup>

Průměrná cena za m <sup>2</sup> vztažená k dispozici jednotek [Kč/m <sup>2</sup> ]								
Developerský projekt		dispozice					Lokalita	
číslo	NÁZEV	1+	2+	3+	4+	5+		6+
1	4U LIVING	-	122 909,44 Kč	-	145 702,62 Kč	-	-	V
2	APUS VILLA	-	-	-	-	-	-	V
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	-	67 194,33 Kč	69 583,50 Kč	-	-	-	V
4	BYDLENÍ ÚVALY	58 962,82 Kč	-	47 897,05 Kč	-	-	-	VO
5	CSV ŘEPY	113 355,00 Kč	97 860,40 Kč	97 794,00 Kč	-	-	-	Z
6	JRM LUŽINY	96 352,92 Kč	74 050,80 Kč	68 492,53 Kč	-	-	-	Z
7	KLR PLZEŇ	49 898,19 Kč	50 701,94 Kč	47 160,40 Kč	49 486,29 Kč	-	-	ZO
8	Mélange REZIDENCE	112 431,83 Kč	111 289,24 Kč	105 520,59 Kč	132 327,56 Kč	167 921,43 Kč	-	Z
9	PARK KLECANY	-	-	64 290,91 Kč	-	-	-	VO
10	PARK NIKOLAJKA	-	112 891,67 Kč	125 797,22 Kč	119 025,00 Kč	153 333,33 Kč	-	Z
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	-	71 706,87 Kč	66 301,73 Kč	70 370,20 Kč	67 818,83 Kč	-	V
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	100 202,43 Kč	104 993,60 Kč	111 385,19 Kč	119 848,61 Kč	-	-	Z
13	REZIDENCE PALATA	111 506,04 Kč	110 204,12 Kč	105 610,15 Kč	-	142 947,75 Kč	-	Z
14	SLANÝ BYTY	-	-	40 846,00 Kč	40 852,10 Kč	-	-	ZO
15	SMART BYTY NB	-	-	82 096,00 Kč	-	-	-	Z
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	-	-	96 478,50 Kč	116 298,09 Kč	-	-	V
17	SVĚMYSLICE STOREAL	39 564,06 Kč	38 230,23 Kč	-	-	-	-	VO
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	72 392,68 Kč	63 660,82 Kč	60 438,42 Kč	64 219,63 Kč	-	-	V
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	74 201,99 Kč	73 537,80 Kč	70 017,03 Kč	70 017,49 Kč	-	-	V
20	VICTORIA KOŠÍŘE	113 431,95 Kč	110 440,89 Kč	108 966,60 Kč	112 245,58 Kč	-	-	Z
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	48 842,29 Kč	48 046,67 Kč	50 412,09 Kč	48 084,20 Kč	-	-	VO
Průměr		82 595,18 Kč	83 847,92 Kč	78 838,22 Kč	90 706,45 Kč	133 005,34 Kč	-	
Median		85 277,46 Kč	74 050,80 Kč	69 800,27 Kč	91 307,89 Kč	148 140,54 Kč	-	

Zdroj: vlastní zpracování

Barevná škála v tabulce č. 19 značí velikost průměrné ceny za m<sup>2</sup> v každém projektu, kdy zelená barva značí nejnižší cenu a červená je cena nejvyšší. Zbytek cen je označen slabšími odstíny těchto dvou barev, kdy nejsvětlejší nebo bílá je středová hodnota, což je taková hodnota, která je svou velikostí blízko hodnotě průměru, podobně jako u tabulky č. 17, s tím rozdílem, že tento způsob formátování je proveden po jednotlivých řádcích, a tak lze snadno určit, která z dispozic v projektu má nejmenší a která největší cenu za m<sup>2</sup>. V tomto ohledu převažuje dispozice 3+ a naopak nejčastěji zastoupenou nejvyšší cenou za m<sup>2</sup> disponuje dispozice 1+. Pokud by nezáleželo na četnosti výskytu, pak je nejdražší dispozicí 5+, která při srovnání průměru průměrných cen dispozic převyšuje ostatní zhruba o třetinu ceny.

Konečnou cenu bytové jednotky ještě ovlivňuje nadstandardní vybavení a je na developerské společnosti co do něho zahrnuje. Následující tabulka č. 20 shrnuje rozdíly v cenách sklepů a garážových stání jednotlivých developerských projektů.

Tabulka 20 - Ceny sklepa a garážového stání

Cena garážového stání a sklepa						
Developerský projekt		Sklep		nkovní parkovací stá	Garážové stání	
číslo	NÁZEV	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]	[Kč]	[Kč]	
1	4U LIVING	10 000,00 Kč	-	-	395 000,00 Kč	bez DPH
2	APUS VILLA	?	-	-	?	neuvádí
3	BLV HORNÍ MĚCHOLUPY	zahrnuto v ceně		-	266 200,00 Kč	s DPH
4	BYDLENÍ ÚVALY	-	-	-	-	-
5	CSV ŘEPY	zahrnuto v ceně		-	zahrnuto v ceně	s DPH
6	JRM LUŽINY	zahrnuto v ceně		-	230 000,00 Kč	od s DPH
7	KLR PLZEŇ	zahrnuto v ceně		-	181 500,00 Kč	s DPH
8	Mélange REZIDENCE	57 500,00 Kč	-	-	575 000,00 Kč	632 000,00 Kč s DPH
9	PARK KLECANY	-	-	66 550,00 Kč	-	s DPH
10	PARK NIKOLAJKA	zahrnuto v ceně		-	zahrnuto v ceně	s DPH
11	REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ	zahrnuto v ceně		-	zahrnuto v ceně	s DPH
12	REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH	od	93 000,00 Kč	-	338 800,00 Kč	s DPH
13	REZIDENCE PALATA	31 460,00 Kč	-	-	399 300,00 Kč	s DPH
14	SLANÝ BYTY	-	-	-	zahrnuto v ceně	s DPH
15	SMART BYTY NB	zahrnuto v ceně		-	zahrnuto v ceně	s DPH
16	STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY	zahrnuto v ceně		-	450 000,00 Kč	s DPH
17	SVĚMYSLICE STOREAL	-	-	-	-	-
18	TULIPA CITY KOLBENOVA	-	70 800,00 Kč	-	250 000,00 Kč	od bez DPH
19	TULIPA CITY TŘEBEŠÍN	-	79 500,00 Kč	-	240 000,00 Kč	od bez DPH
20	VICTORIA KOŠÍŘE	43 560,00 Kč	-	-	399 300,00 Kč	299 475,00 Kč s DPH
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	-	60 000,00 Kč	-	360 000,00 Kč	s DPH
21	ZAHRADA JE ŽIVOT	-	110 000,00 Kč	-	150 000,00 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č 20 interpretuje velkou rozmanitost v cenách za garážové stání a sklep, u kterého je ještě často rozdíl v tom, pokud je cena udávána za m<sup>2</sup> nebo za celý prostor sklepa. V některých případech je již sklep i garážové stání zahrnuto v celkové ceně, ale také může být



pouze jeden. Většina developerů cenu uvádí včetně DPH, ale u 3 z projektů je cena uvedena bez DPH. Z tohoto výčtu jsou 3 projekty, které nemají sklep ani garážové stání nebo to neuvádí a jsou zahrnuty v ceně. Ve všech případech se jedná o mimopražské developerské projekty, u kterých není taková náročnost na prostor v okolí. Jediný z těchto projektů, kterým je PARK KLECANY nabízí placená venkovní parkovací stání.

### 3.2.6 Prodej

Prodej je dalším z kritérií pro srovnání projektů jak vnitřně, tak mezi sebou. Pro sledování prodeje jsem v rozmezí šesti měsíců periodicky shromažďoval data (ceníky) jednotlivých projektů, ze kterých je ve výsledku možné sledovat průběh prodeje bytových jednotek a pokud je developerský projekt obsahuje a jsou v nabídce, tak i nebytových jednotek jako komerčních prostor (KM), u jednotlivých developerských projektů.

Vzhledem k tomu, že ceníky mají často i marketingový charakter a developer je tak může v průběhu času měnit vedlo místy k nejasnostem, které tak musely být pro další úpravy zohledněny. Jedním z nejzajímavějších projektů je z tohoto hlediska developerský projekt VICTORIA KOŠÍŘE, kde došlo k nárůstu počtu bytových jednotek ze 48 na 76 a s tím související změna s počtem dispozic, kdy projekt neměl v nabídce dispozice 1+, které ve výsledku tvoří téměř dvě třetiny tohoto nárůstu. Dle informace od developera se jedná o přidání jedné budovy do nabídky, která ještě prodělávala úpravy v projekční kanceláři. Další zajímavostí a zároveň menší komplikací bylo přidání další etapy do prodeje u developerského projektu TULIPA CITY KOLBENOVA, kdy se nové byty v nabídce smíchaly s původně sledovanými a zároveň se přestaly zobrazovat již prodané bytové jednotky. Zároveň se v průběhu sledovaného období změnila dispozice dvou bytových jednotek M 1.1 a O 1.1 z 4+ na 3+, ale z hlediska sledování prodeje s nimi bylo uvažováno v původní formě, protože tak s nimi bylo uvažováno v z hlediska doby použití dat pro srovnání developerských projektů.

Při sledování prodeje jsou tyto změny uvažovány jak pro jednotlivé dispozice, tak pro projekt jako celek. Zahájení tohoto sledování bylo u projektů započato v různou dobu jejich prodeje, čímž je myšleno, že u některých projektů byl prodej sledován téměř od počátku, jinde v průběhu a u některých již na začátku zbývalo pár posledních bytů, v čemž byl nejvýraznější projekt SMART BYTY NB, kde zbývala k prodeji pouze jedna bytová jednotka a po celou dobu sledování u ní nenastala žádná změna, proto byl tento projekt ze zpracování sledování prodeje vynechán.

## **APUS VILLA**

Je typickým příkladem pro projekt, kde již na začátku zbývala malá část volných bytových jednotek k prodeji. Například dispozice 1+ již byla kompletně vyprodána a dispozice 2+ měla většinu jednotek prodanou a část rezervovanou. Následující tabulka č. 21, která byla obdobně vypracována pro všechny sledované developerské projekty, což obsahuje příloha č. 1 této práce, znázorňuje záznamy stavu bytových jednotek v průběhu času. Tyto záznamy jsou označeny číslem, které je také popis osy x v grafu prodeje, který byl vytvořen pro každou dispozici a také datum, kdy byl daný záznam pořízen. Záznamem je myšleno, kdy byla data z ceníku projektu s údaji o prodeji přenesena do excelu vytvořeného pro daný projekt a zjištění stavu bytových jednotek pomocí kontingenční tabulky a následné zanesení do sloupce celkové tabulky prodeje jako další záznam.

Tabulka 21 - APUS VILLA: sledování prodeje

záznam číslo		1	2	3	4	5	6	7	8	
		Datum								
		24.06.2017	15.07.2017	05.08.2017	25.08.2017	16.09.2017	08.10.2017	03.11.2017	10.12.2017	
Dispozice	Stav									
počet	1+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	8	8	8	8	8	8	8	8
	2+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	7	7	7	7	7	7	3	3
		prodáno	23	23	23	23	23	23	27	27
	3+	volný	4	4	4	3	3	3	0	0
		rezervováno	2	2	2	1	1	1	3	3
		prodáno	10	10	10	12	12	12	13	13
	4+	volný	2	2	2	1	1	1	2	1
		rezervováno	1	1	1	1	1	1	1	0
		prodáno	1	1	1	2	2	2	1	3
	5+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	1	1	1	1	1	1	1	1
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	6+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	KM	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	Celkem	volný	6	6	6	4	4	4	2	1
		rezervováno	11	11	11	10	10	10	8	7
		prodáno	42	42	42	45	45	45	49	51

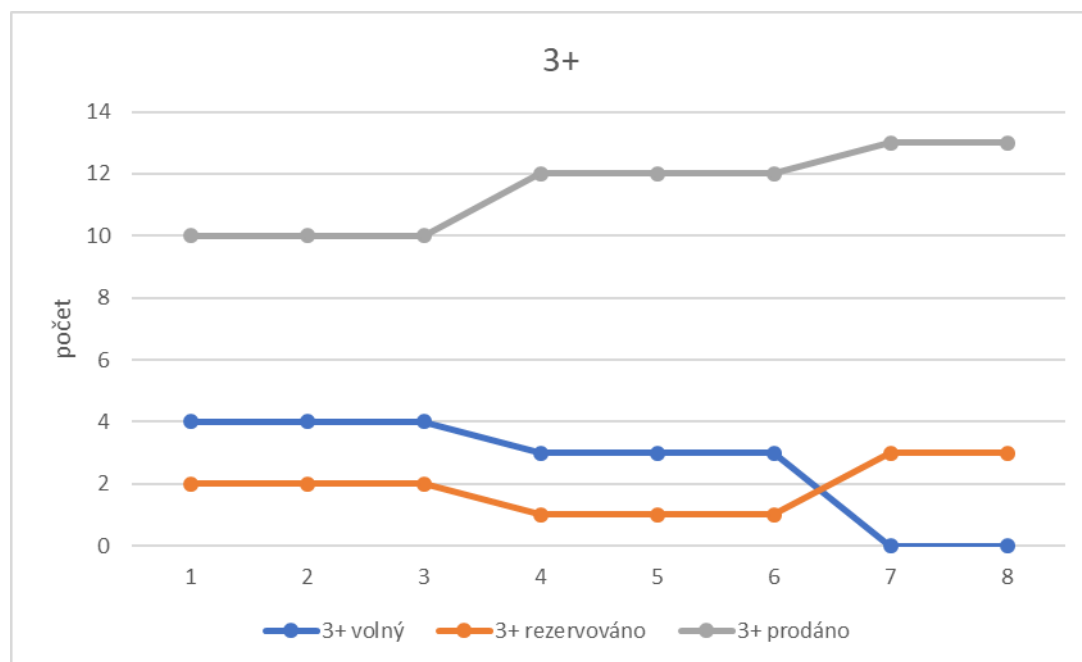
Zdroj: vlastní zpracování

Jako zajímavější dispozice, u které probíhaly změny ve stavu prodeje, byla pro názornost vybrána dispozice 3+, 4+ a celkový prodej jednotek na developerském projektu. Zvláštní je svým způsobem průběh prodeje bytové jednotky o dispozici 5+ jakožto jediného v tomto projektu, kdy se jeho stav za celou dobu nezměnil z rezervovaného stavu.

V následujícím obrázku č. 9 je vyobrazen graf prodeje pro dispozici 3+, tento graf byl vytvořen u všech developerských projektů pro všechny dispozice, které jsou v daném projektu obsaženy a také pro řádek celkem, který zaznamenává celkový prodej bytových jednotek v daném developerském projektu, bez rozdílu v dispozici a všechny tyto grafy jsou obsaženy v příloze č. 1 této práce. Graf obsahuje vždy 3 křivky, které jsou tvořeny řádky počtu bytových

jednotek, které se daném záznamu nachází v odpovídajícím stavu. Těmito stavy jsou stav volný, prodáno a rezervováno, podle nichž jsou následně křivky v grafu pojmenovány. Osa x v grafu značí číslo záznamu, pod kterých se skrývá datum tohoto záznamu dohledatelný v tabulce prodeje pro odpovídající developerský projekt. Osa y udává počet bytových jednotek v odpovídajícím stavu.

Obrázek 9 - APUS VILLA: graf prodeje dispozice 3+

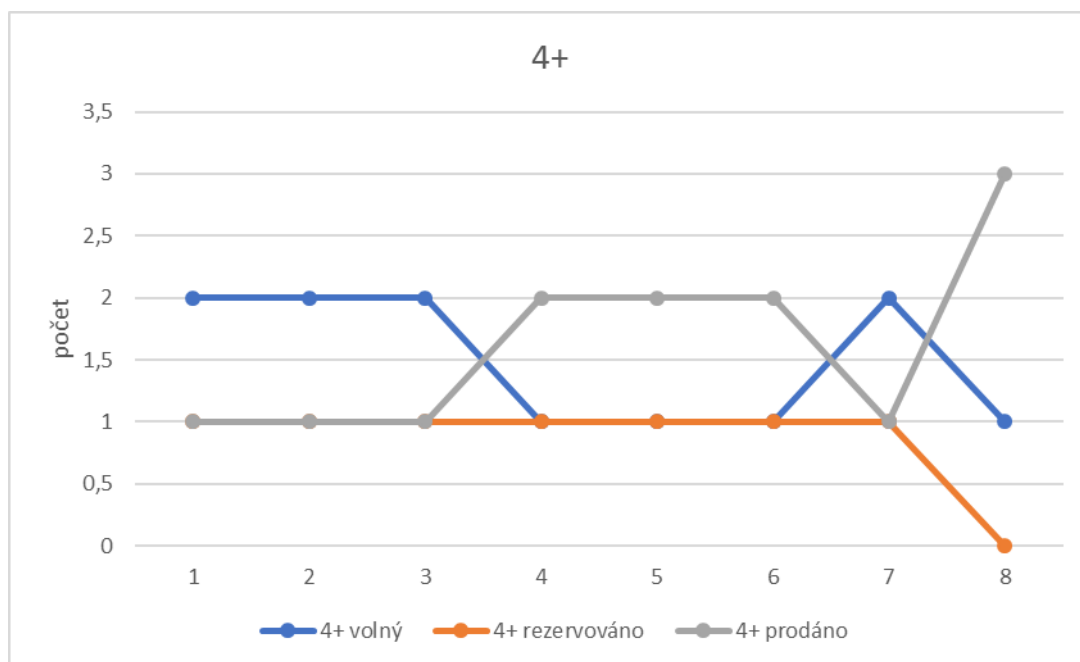


Zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku č. 9 grafu prodeje dispozice 3+, je patrné, že nejvíce ovlivnila ve sledovaném období prodej bytových jednotek, vzhledem k podobnosti s grafem celkového prodeje, kde se liší hlavně v průběhu rezervace, která u této dispozice ke konci stoupla a naproti tomu v celkovém průběhu prodeje má po celou dobu klesající průběh a zpětně již nenarůstá.

Další zajímavou dispozicí je u toho to projektu dispozice 4+, která je zastoupena pouze 4 bytovými jednotkami Průběh prodeje je vidět na obrázku č. znázorňující průběh změny stavu prodeje.

Obrázek 10 - APUS VILLA: graf prodeje dispozice 4+

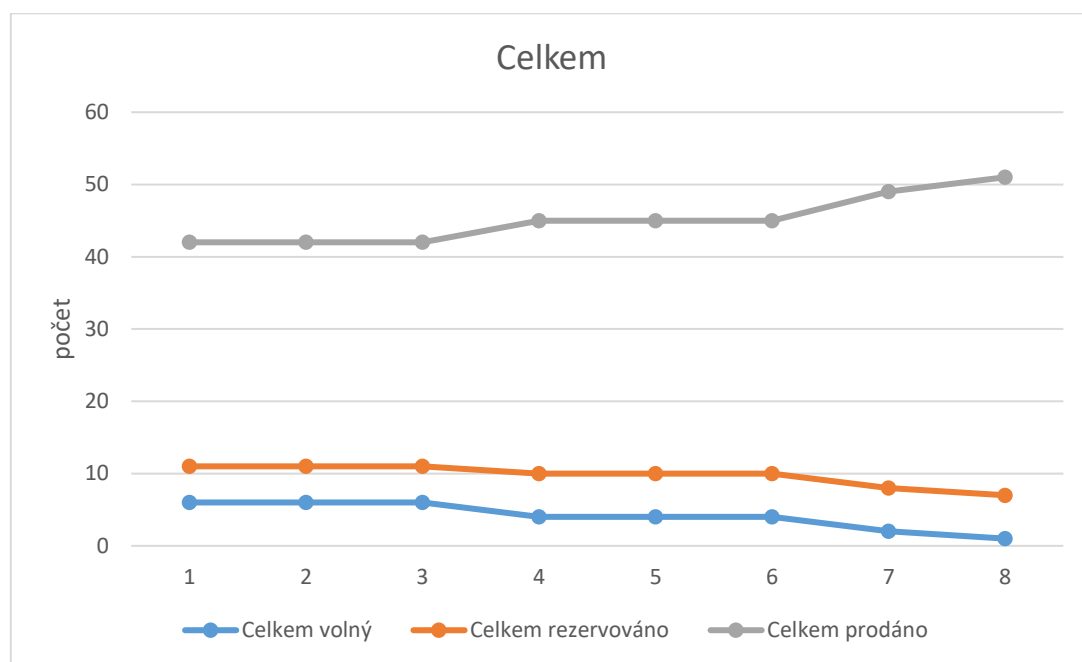


Zdroj: vlastní zpracování

Jak již bylo v práci zmíněno, u některých bytových jednotek, a ne pouze u jednoho developerského projektu se stalo, že se bytová jednotka ve stavu „prodáno“ změnila zpět na volnou nebo rezervovanou. Jak je vidět na obrázku č. 10, grafu průběhu prodeje tato změna nastala mezi 6. a 7. záznamem, kdy se křivka „volný“ navýšila a oproti tomu klesla křivka „prodáno“. Ovšem následně v posledním sledovaném období (8.), se stav opět změnil na prodáno a křivka prodeje narostla hned o dvě jednotky, jelikož kromě snížené křivky „volný“ klesla i křivka „rezervováno“.

U rezervovaných jednotek v tomto projektu lze vzhledem ke sledovanému průběhu v grafu na obrázku č. 11 předpokládat, že se jejich stav změní na prodaný a projekt tak bude brzy doprodán.

Obrázek 11 - APUS VILLA: graf prodeje



Zdroj: vlastní zpracování

Jak je vidět z grafu celkového prodeje na obrázku č. 11, zbývá jeden volný byt a křivka „rezervováno“ má podobný průběh jako křivka volných bytů, tudíž i když se přesunou jednotky ze stavu volný do rezervováno, jsou zároveň některé jednotky prodány a hodnota rezervace tak neroste.

## REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ

V případě developerského projektu REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ se jedná o případ, kdy bylo sledování průběhu prodeje zahájeno během probíhajícího prodeje, jak je vidět z následující tabulky č. 22, jelikož během období sledování prodeje došlo k převýšení celkového počtu bytových jednotek ve stavu prodáno nad těmi ve stavu volný.

Tabulka 22 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: sledování prodeje

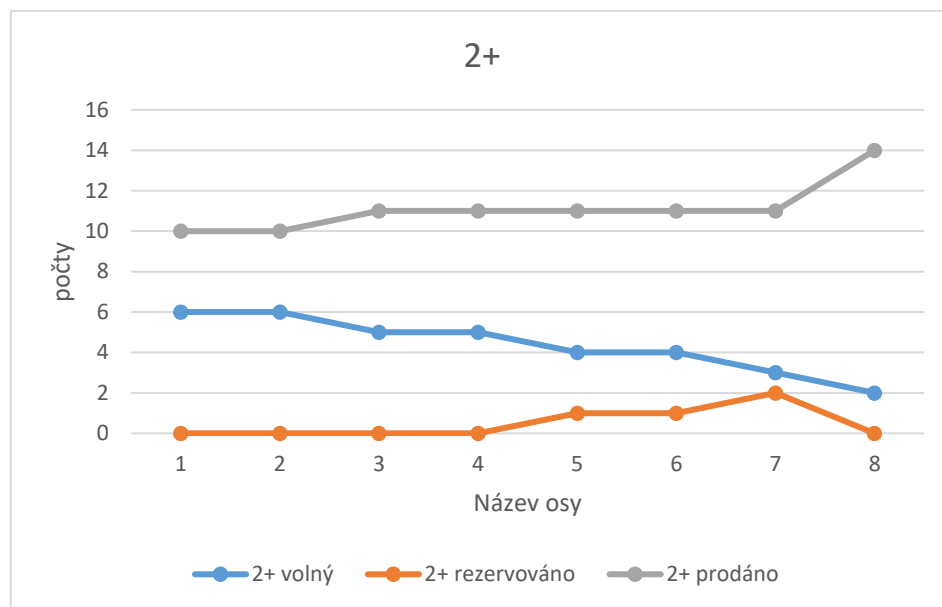
záznam číslo		1	2	3	4	5	6	7	8	
		Datum								
		24.06.2017	15.07.2017	05.08.2017	25.08.2017	16.09.2017	08.10.2017	03.11.2017	10.12.2017	
Dispozice	Stav									
počet	1+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	8	8	8	8	8	8	8	8
	2+	volný	6	6	5	5	4	4	3	2
		rezervováno	0	0	0	0	1	1	2	0
		prodáno	10	10	11	11	11	11	11	14
	3+	volný	31	27	28	26	26	20	20	18
		rezervováno	0	4	2	1	1	6	2	1
		prodáno	0	0	1	4	4	5	9	12
	4+	volný	1	1	1	1	1	1	1	1
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	5+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	6+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	KM	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	Celkem	volný	38	34	34	32	31	25	24	21
		rezervováno	0	4	2	1	2	7	4	1
		prodáno	18	18	20	23	23	24	28	34

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č 22 sledování prodeje je vidět, že převládá počet volných a následně rezervovaných bytových jednotek u dispozice 3+, u které na začátku nebyla prodána ani jedna bytová jednotka a zaznamenala tak za sledované období největší nárůst v počtu prodaných bytových jednotek. U dispozice 2+ je při zahájení sledování prodeje již více než polovina bytových jednotek vyprodána a dispozice 1+ je kompletně vyprodána a nenastala tak u ní již žádná změna. Stejně tak tomu je u dispozice 4+, u které ale naopak mohla změna proběhnout, ale za celou dobu sledování se tomu tak nestalo a zůstala ve stavu volný.

Na následujícím obrázku č. 12 graficky znázorněn průběh prodeje dispozice 2+, jakožto druhé nejprodávanější dispozice a zároveň jedné ze dvou, u kterých za sledované období nastala nějaká změna v prodeji.

Obrázek 12 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: graf prodeje dispozice 2+



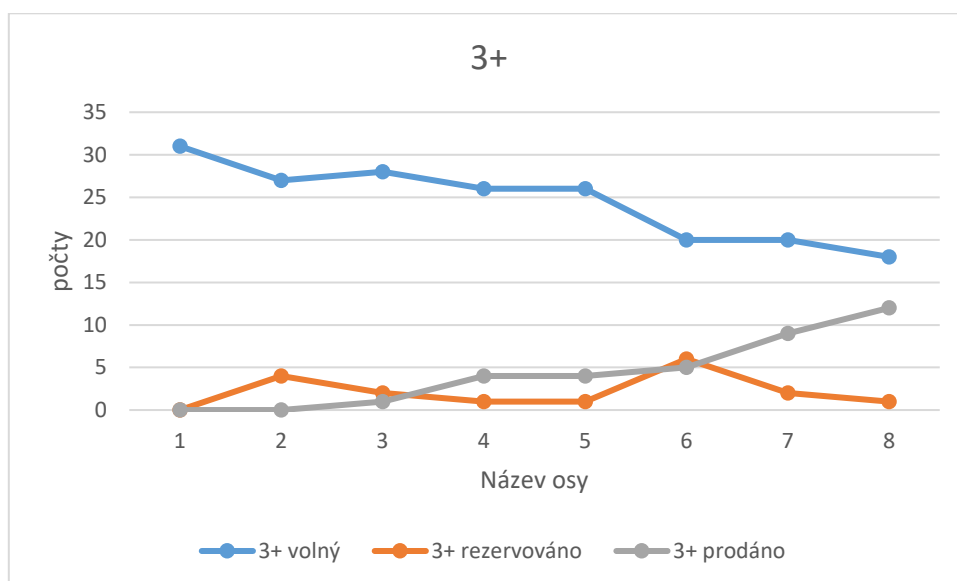
Zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku č. 12, je vidět, že nejzásadnější změny proběhly mezi 2. a 3. záznamem, kdy došlo k přímému prodeji, bez ovlivnění rezervace, následně se ve 4. až 7. záznamu vzájemně měnila křivka rezervováno a volný, aniž by to nějak ovlivnilo prodej, což nastalo mezi záznamy 7 a 8, kdy došlo k prodeji 2 rezervovaných bytů a doposud rostoucí křivka „rezervováno“ se tak dostala na zpět na 0. Současně s těmito 2 byty byl prodán 1 rovnou ze stavu volný bez rezervace.

Na následujícím obrázku č. 13 je vyobrazen graf prodeje dispozice 3+, která nejvíce ovlivnila celkový prodej za sledované období.



Obrázek 13 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: graf prodeje dispozice 3+

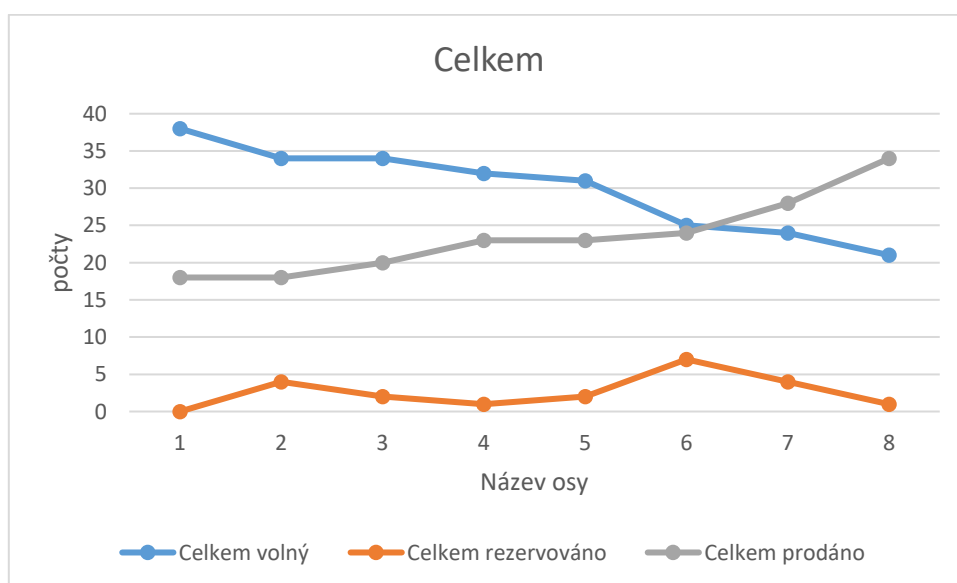


Zdroj: vlastní zpracování

Z obrázku č13 je patrné, že prodej a jeho křivka je ovlivněn křivkou „rezervováno“, která naroste a následným poklesem předchází růstu křivky „prodáno“. Při nastaveném trendu růstu křivky „prodáno“ a poklesu křivky „volný“ brzy dojde k jejich překřížení, což zřejmě nastalo ne příliš dlouho před zahájením sledování u dispozice 2+.

Obrázek č. 14 představuje graf prodeje pro všechny bytové jednotky tohoto developerského projektu bez rozdělení na dispozice.

Obrázek 14 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: Celkový graf prodeje



Zdroj: vlastní zpracování

Jak již bylo popsáno v textu pod tabulkou č. 22 je zde v grafu na obrázku č. 14 patrné překřížení křivky „prodáno“ a křivky „volný“, čímž došlo k tomu, že je více bytových jednotek prodaných než volných. Tento graf je podobný hlavně grafu prodeje dispozice 3+, což plyne hlavně z toho, jak již bylo zmíněno, že nejvíce ovlivnila celkový prodej.

### **REZIDENCE PALATA**

V případě developerského projektu REZIDENCE PALATA se jedná o případ, kdy bylo sledování prodeje zahájeno poměrně v ranné fázi prodeje, jak je vidět z následující tabulky č. 23, jelikož převládá počet volných a následně rezervovaných bytových jednotek a z celkového počtu 32 bytových jednotek jsou pouze 2 prodané.

Tabulka 23 - REZIDENCE PALATA: sledování prodeje

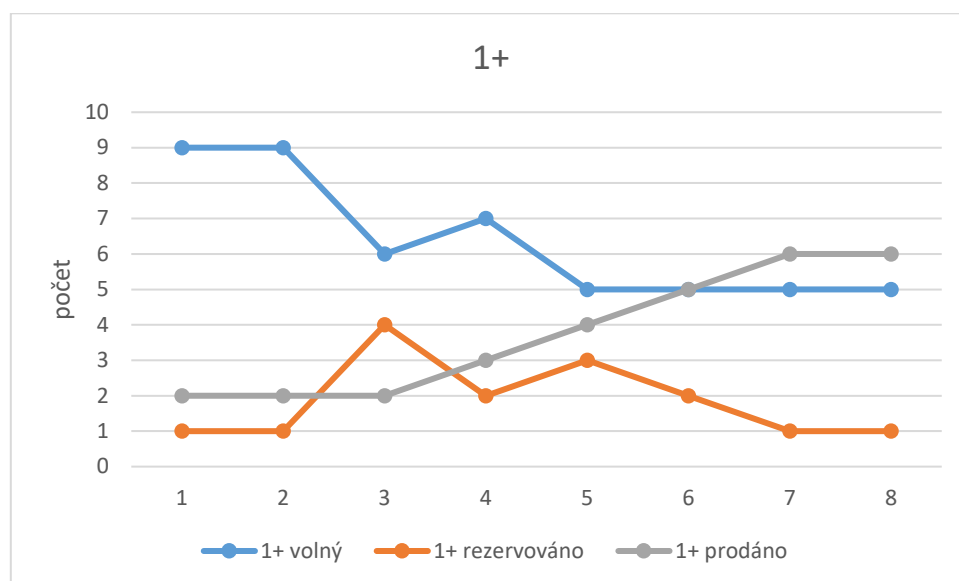
záznam číslo		1	2	3	4	5	6	7	8	
		Datum								
Dispozice	Stav	24.06.2017	15.07.2017	05.08.2017	25.08.2017	16.09.2017	08.10.2017	03.11.2017	10.12.2017	
počet	1+	volný	9	9	6	7	5	5	5	5
		rezervováno	1	1	4	2	3	2	1	1
		prodáno	2	2	2	3	4	5	6	6
	2+	volný	10	10	10	11	12	12	10	10
		rezervováno	6	6	4	3	1	1	3	3
		prodáno	0	0	2	2	3	3	3	3
	3+	volný	2	2	2	2	2	2	1	1
		rezervováno	1	1	1	0	0	0	1	1
		prodáno	0	0	0	1	1	1	1	1
	4+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	5+	volný	1	1	1	1	1	1	1	1
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	6+	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	KM	volný	0	0	0	0	0	0	0	0
		rezervováno	0	0	0	0	0	0	0	0
		prodáno	0	0	0	0	0	0	0	0
	Celkem	volný	22	22	19	21	20	20	17	17
		rezervováno	8	8	9	5	4	3	5	5
		prodáno	2	2	4	6	8	9	10	10

Zdroj: vlastní zpracování

Z této tabulky č. 23 je patrné, že jako první se začaly prodávat bytové jednotky o dispozici 1+ a také jich za dané období bylo prodáno nejvíce, a to i přesto, že nejpočetnější dispozicí je v tomto developerském projektu dispozice 2+. Pokud se ale prodej v rámci dispozic uvažuje poměrově, pak byla za sledované období prodána 1/3 nabízených bytových jednotek jak u dispozice 1+, tak 3+. Jakožto jediná nabízená a největší dispozice 5+ neprodělala za dobu sledování žádnou změnu.

Na následujícím obrázku č. 15 grafu prodeje dispozice 1+, která z hlediska počtu prodaných bytových jednotek nejvíce ovlivnila celkový počet prodaných bytů, je vyobrazen průběh změny stavu za sledované období.

Obrázek 15 - REZIDENCE PALATA: graf prodeje dispozice 1+

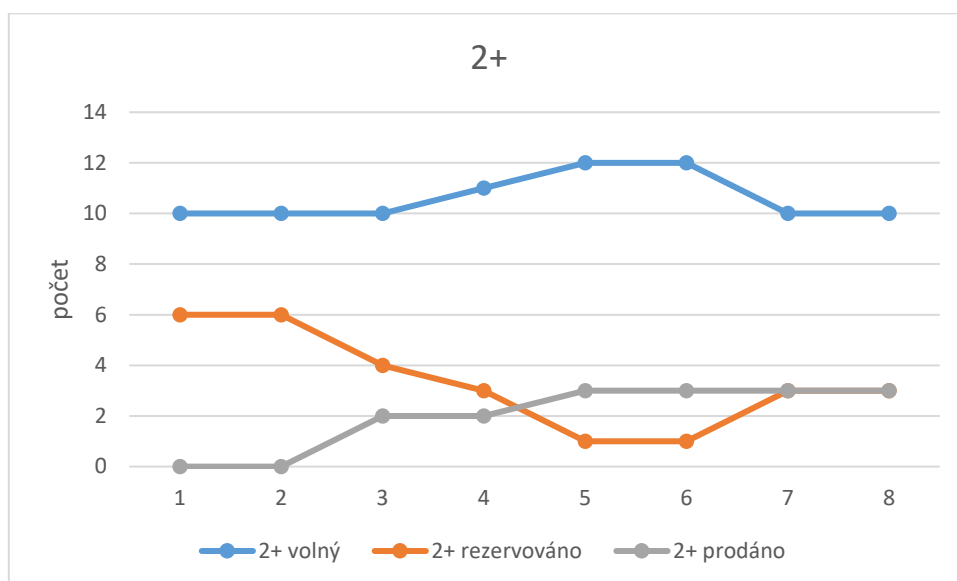


Zdroj: vlastní zpracování

Jak je z obrázku č. 15 patrné v období od 3. do 7. záznamu byl u křivky prodaných bytů nepřerušovaný nárůst a k tomu jsou vyobrazeny odpovídající změny na křivkách rezervovaných a volných bytů, u kterých jsou tyto změny téměř zrcadlové až na 6. a 7. záznam, kdy proběhl pokles křivky „rezervováno“, o který se navýšila křivka „prodáno“, ale již nebyly rezervovány ani prodány žádné byty, aby tak poklesla křivka volných bytových jednotek.

Na následujícím obrázku č. 16 je vyobrazen graf prodeje dispozice 2+, jakožto dispozice, která jako druhá množstvím prodaných bytových jednotek nejvíce ovlivnila celkový prodej v rámci developerského projektu.

Obrázek 16 - REZIDENCE PALATA: graf prodeje dispozice 2+

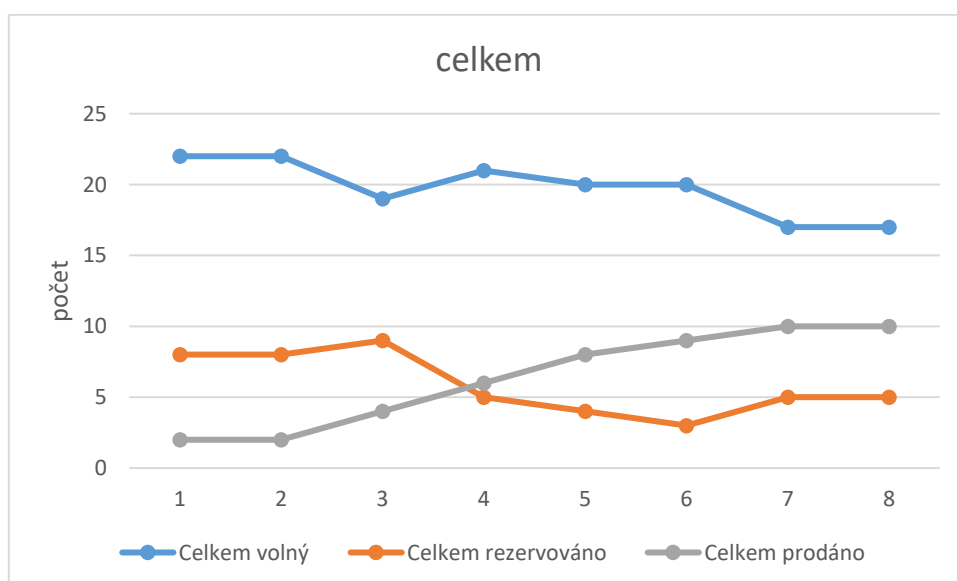


Zdroj: vlastní zpracování

Z obrázku č. 16 grafu prodeje dispozice 2+ je patrné, že průběh prodeje je podobný jako u dispozice 1+ s tím, že prodané jednotky začaly přibývat již při 2. záznamu a ustaly už při 5. záznamu. V průběhu sledování klesla křivka „rezervováno“, díky čemuž nenarostla pouze křivka „prodáno“, ale také „volný“.

Obrázek č. 17 zobrazuje graf prodeje všech bytových jednotek bez rozdělení na jednotlivé dispozice.

Obrázek 17 - REZIDENCE PALATA: Celkový graf prodeje



Zdroj: vlastní zpracování

Z obrázku č.17 je patrná podobnost s grafy dispozice 1+ a 2+, a to hlavně ve stálosti růstu křivky „prodáno“. U křivek „rezervováno“ a „volný“ je očividná podobnost s grafem dispozice 1+ v místě 3. záznamu a následně také v úseku mezi záznamy 3 až 7 především grafem dispozice 2+. Až na přerušení růstu křivky „prodáno“ mezi 7. a 8. záznamem, kdy neproběhla žádná změna, se dá předpokládat další růst a blížící se moment překřížení křivky „volný“ a „prodáno“, kdy bude více bytových jednotek prodaných nežli volných.

### **Shrnutí prodeje v rámci developerských projektů**

Při srovnání prodejnosti dispozic z hlediska stavu v různých stádiích prodeje, se nejčastěji jako první prodávaly dispozice 1+. To lze říci díky developerským projektům, které na počátku sledovaného období s prodejem teprve začínaly a šlo u nich vysledovat, které z dispozic se začaly prodávat jako první, ale také u již z části prodaných developerských projektů, u kterých prodej ve sledovaném období nejvíce ovlivnila dispozice 2+ nebo 3+, ale v tu chvíli již byla dispozice 1+ více či méně vyprodána. Po dispozici 1+ následovaly právě dispozice 2+ a 3+, které se o druhé místo v prodejnosti poměrně vyrovnaně ve sledovaném vzorku střídaly. Z uvedeného lze učinit závěr, že nejvíce poptávanými byty jsou byty menších velikostí. Menší byty jsou i vzhledem k výměře prodávány za nižší cenu než byty větší, a tedy jsou lépe finančně dostupné. To je také způsobeno tím, že menší byty jsou často pořizovány jako investice k následnému pronájmu. S tím také souvisí to, že pro běžnou rodinu střední třídy v Čechách, jak uvádí například iDNES (2018) v článku Největší strašáci Čechů, je čím dál tím složitější pořízení nového rodinného bytu (velikost 3+ a víc). To je způsobeno rostoucí cenou nemovitostí a zároveň zpřísněním podmínek pro poskytnutí hypotéky, jelikož pro poskytnutí čerpání úvěru musí mít klient minimálně 10 % vlastních zdrojů, ovšem reálně se tato část bude blížit 20 %, protože banka musí dbát na to, aby 85 % nově poskytnutých úvěrů na nemovitosti mělo ukazatel poměru úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV) maximálně 80 %. Dosáhnout na vlastní bydlení jako problematické označilo v průzkumu Centra pro výzkum veřejného mínění 66 % dotázaných. Tato zjištění také podporuje, jak je zmíněno v článku iDNES (2018), že cizinci koupili v Praze ke konci roku 2017 8 % nových bytů.

### 3.3 Shrnutí komparace developerských projektů

Při srovnávání vybraných developerských projektů podle prvního z kritérií, kterým byla lokalita, byl zkoumaný vzorek vybraných developerských projektů seřazen dle rozdělení Prahy na východní a západní část podle řeky Vltavy. Z tohoto rozdělení vyšlo, že jsou projekty na těchto částech umístěny rovnovážně 11:10 (východ : západ).

Při zkoumání velikosti developerských projektů byl odhalen nejmenší i nejrozsáhlejší developerský projekt zahrnutý ve zkoumaném vzorku, a to z hlediska počtu objektů, bytových jednotek, ale i poměru mezi nimi.

U porovnání skladby bytových jednotek mezi developerskými projekty vyšlo, že je mezi nimi nejvíce bytů o dispozici 2+, ale rozdíl s dispozicemi 1+a 3+ nebyl takový. Zásadnější rozdíl nastal u dispozic 4+ a větších.

Rozvedení kritéria průměrné prodejní plochy vysvětluje, co se do této plochy počítá. Následné srovnání odhaluje rozdíly ve velikostech u jednotlivých dispozic, ale i jejich prolínání, kdy například největší průměrná plocha u dispozice 1+ převyšuje některé z průměrných ploch ostatních developerských projektů u dispozice 2+.

U průměrné ceny proběhlo hned několik srovnání, ze kterých vyšel nejdražší a nejlevnější developerský projekt pro jednotlivé dispozice. Při srovnání průměrné ceny za m<sup>2</sup> bylo zjištěno, která dispozice má nejnižší a která nejvyšší cenu za m<sup>2</sup>.

Sledování prodeje přineslo zjištění ohledně prodeje jednotlivých dispozic. Z toho vyšly nejlépe menší bytové jednotky jako ty nejrychleji prodané, a to především byty o dispozici 1+.

## 4 Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo srovnání developerských projektů a následné nalezení jejich podobností a rozdílů. Po výběru zkoumaného vzorku těchto projektů bylo tím nejpodstatnějším zvolení kritérií těchto srovnání, kterými jsou lokalita, velikost, skladba, průměrná plocha, průměrná cena a prodej. Následně bylo potřeba určit čím jsou tato kritéria pro developerské projekty důležitá a jestli, případně jak se ovlivňují navzájem.

Pro srovnání developerských projektů dle lokality neboli jejich umístění na území hl. m. Prahy a okolí, ze kterého byly projekty vybrány pro zjištění, zda se výrazně liší od těch přímo na území Prahy, proběhlo jejich umístění do mapy s městskými částmi, která byla pomocí řeky Vltavy rozdělena na východní a západní část. Z tohoto rozdělení vyšlo najevo, že počet projektů v těchto částech je téměř totožný a to s 11 developerskými projekty ve východní části a s 10 v západní. Součástí srovnání umístění projektů byla především dopravní obslužnost a vzdálenost přírodních parků. Při zohlednění rozdělení dle lokality, bylo patrné, že projekty v západní části Prahy mají lepší vybavenost jak z hlediska MHD, tak vzdálenosti k přírodním parkům. U projektů v okolí Prahy se potvrdil předpoklad ohledně výrazně horší vybavenosti veřejnou dopravou, ale i přírodními parky.

Při zkoumání velikosti developerských projektů, u rozdělení dle lokality na východní a západní část vyšlo najevo, že v části východní jsou projekty rozsáhlejší a obsahují více objektů i bytových jednotek, což způsobil především developerský projekt TULIPA CITY TŘEBEŠÍN, který svým rozsahem značně převyšuje ostatní. Kromě toho tato kapitola odhaluje další srovnání, jak bylo zmíněno ve shrnutí komparace.

Prodejní plocha odhalila při srovnání mezi developerskými projekty značný rozptyl průměrné plochy u jednotlivých dispozic. Následně je toto kritérium podstatné pro počítání průměrné ceny za m<sup>2</sup>, čímž jsou tato dvě kritéria zásadně propojena.

Průměrná cena odhalila developerské projekty s nejvyšší i nejnižší cenou pro jednotlivé dispozice, ale při dopočítání ceny za m<sup>2</sup> za pomocí průměrné prodejní plochy, bylo možné určit dispozici s nejmenší a největší průměrnou cenou za m<sup>2</sup>. Po rozdělení projektů dle umístění se ukázalo, že většina dražších developerských projektů (s cenou nad průměrem) se nachází v západní části Prahy a naproti tomu levnější se nachází v části východní.



Předpoklad na začátku práce byl, že malé byty jsou nejlépe prodávané. To se při sledování potvrdilo a ukázalo se, že nejčastěji jsou nejrychleji prodané malé byty hlavně dispozice 1+. Současně se při tomto sledování odhalily zajímavosti jako změna dispozice bytové jednotky v průběhu sbírání dat nebo návrat do stavu volný o prodaného bytu.

Kritérium, které převážně spojovalo ostatní byla lokalita developerských projektů. Z rozdělení Prahy na východ a západ šlo vypožorovat možné spojení lokality s cenou bytových jednotek developerských projektů, a to především u dopravní obslužnosti a vzdálenosti přírodních parků, které v západní části vycházely lépe a naproti tomu v této části převažovala vyšší cena. S tím může souviset také spojení mezi cenou a velikostí projektů, jelikož projekty ve východní části dohání nižší cenu svým rozsahem.

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Soupis developerských projektů .....	- 20 -
Tabulka 2 - Legenda k mapě rozmístění developerských projektů.....	- 22 -
Tabulka 3 - Rozmístění projektů Východ/Západ .....	- 24 -
Tabulka 4 - nejblíže park od developerského projektu .....	- 27 -
Tabulka 5 - Vybavenost MHD .....	- 29 -
Tabulka 6 - Srovnání cesty na Václavské náměstí .....	- 30 -
Tabulka 7 - velikost developerského projektu .....	- 35 -
Tabulka 8 - velikost projektů dle rozdělení lokality .....	- 36 -
Tabulka 9 - Komerční prostory .....	- 37 -
Tabulka 10 - Dispoziční typy .....	- 38 -
Tabulka 11 - Počet bytových jednotek příslušných dispozic .....	- 39 -
Tabulka 12 - Procentuální zastoupení dispozic.....	- 41 -
Tabulka 13 - Nejčastěji zastoupené dispozice bytových jednotek.....	- 42 -
Tabulka 14 - Nejvíce zastoupené dispozice .....	- 43 -
Tabulka 15 - Průměrná prodejní plocha.....	- 45 -
Tabulka 16 - Průměrná cena bytových jednotek.....	- 46 -
Tabulka 17 - způsoby počítání průměrné ceny za m <sup>2</sup> .....	- 48 -
Tabulka 18 - Srovnání ceny ALL INCLUSIVE a dopočítané z užitné plochy.....	- 49 -
Tabulka 19 - Průměrná cena za m <sup>2</sup> .....	- 49 -
Tabulka 20 - Ceny sklepa a garážového stání .....	- 50 -
Tabulka 21 - APUS VILLA: sledování prodeje.....	- 53 -
Tabulka 22 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: sledování prodeje .....	- 57 -
Tabulka 23 - REZIDENCE PALATA: sledování prodeje .....	- 61 -

## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Mapa hl. m. Prahy s umístěním developerských projektů .....	- 23 -
Obrázek 2 - Umístění developerských projektů vzhledem k přírodním parkům .....	- 26 -
Obrázek 3 - VICTORIA KOŠÍŘE: trasa MHD (Mapy Google).....	- 31 -
Obrázek 4 - VICTORIA KOŠÍŘE: trasa MHD (Dpp).....	- 31 -
Obrázek 5 - BYDLENÍ ÚVALY: trasa MHD (Mapy Google).....	- 32 -
Obrázek 6 - BYDLENÍ ÚVALY: trasa MHD (Dpp).....	- 33 -
Obrázek 7 - VICTORIA KOŠÍŘE: trasa osobním automobilem.....	- 34 -
Obrázek 8 - Graf celkového zastoupení bytových jednotek dle dispozic .....	- 40 -
Obrázek 9 - APUS VILLA: graf prodeje dispozice 3+ .....	- 54 -
Obrázek 10 - APUS VILLA: graf prodeje dispozice 4+ .....	- 55 -
Obrázek 11 - APUS VILLA: graf prodeje .....	- 56 -
Obrázek 12 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: graf prodeje dispozice 2+ .....	- 58 -
Obrázek 13 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: graf prodeje dispozice 3+ .....	- 59 -
Obrázek 14 - REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ: Celkový graf prodeje .....	- 59 -
Obrázek 15 - REZIDENCE PALATA: graf prodeje dispozice 1+ .....	- 62 -
Obrázek 16 - REZIDENCE PALATA: graf prodeje dispozice 2+ .....	- 63 -
Obrázek 17 - REZIDENCE PALATA: Celkový graf prodeje .....	- 63 -

## Použité zdroje

### Monografie

VALACH, J. (2001): *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 447 s., ISBN 978-80-86929-71-2.

FOTR, J., SOUČEK, I. (2011): *Investiční rozhodování a řízení projektu*. 1. vyd. Praha : Grada, 356 s., ISBN 978-80-247-3293-0.

SVOZILOVÁ A. (2016): *Projektový management*, 3. vyd. Praha: Grada, 421 s., ISBN 978-80-271-0075-0.

TOMÁNKOVÁ, J. a ČÁPOVÁ D. (2013): *Management staveb*. Praha: FinEco, 225 s., ISBN 978-80-86590-12-7.

URBANOVÁ, E. (2010): Posouzení rizika úvěrového obchodu včetně stanovení zajištění obchodu, Diplomová práce, Katedra finančních obchodů Bankovní institut vysoká škola Praha, Praha, 74 s.

POŽÁR, M. (2016): Povolování rekonstrukce kašny v obci Úsobí, Bakalářská práce, Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví Fakulta stavební ČVUT, Praha, 54 s.

### Internetové zdroje

ACHOUR, *Developerský projekt I* [online]. 2004 [cit. 2018-01-01]. Dostupný z WWW: <https://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-i-financovani-developerskeho-projektu-22654.html>

ČNB – Zpráva o finanční stabilitě 2008/2009, *Slovníček pojmů* [online]. 2017 [cit. 2017-12-02]. Dostupný z WWW: [https://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2008-2009](https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009)

IDNES, *Největší strašáci Čechů: zajistit stáří a dosáhnout na byt* [online]. 2018 [cit. 2018-01-05]. Dostupný z WWW: [https://ekonomika.idnes.cz/byt-cesko-socialni-problem-nedostatek-dxb-/ekonomika.aspx?c=A180103\\_145804\\_ekonomika\\_rts](https://ekonomika.idnes.cz/byt-cesko-socialni-problem-nedostatek-dxb-/ekonomika.aspx?c=A180103_145804_ekonomika_rts)

IDNES, *Cizinci koupili v Praze ke konci loňského roku osm procent nových bytů* [online]. 2018 [cit. 2018-01-05]. Dostupný z WWW: [https://praha.idnes.cz/praha-byty-developeri-treti-ctvrtleti-prodej-fok-/praha-zpravy.aspx?c=A180103\\_152234\\_praha-zpravy\\_nuc](https://praha.idnes.cz/praha-byty-developeri-treti-ctvrtleti-prodej-fok-/praha-zpravy.aspx?c=A180103_152234_praha-zpravy_nuc)

IPP CONSULTING, *Projektové financování* [online]. 2017 [cit. 2017-11-25]. Dostupný z WWW: <http://www.ipp-consulting.cz/novinka-projektove-financovani>

HYPOINDEX.CZ, [online]. 2012 [cit. 2017-12-14]. Dostupný z WWW: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/prumerne-ceny-za-ctverecni-metr-bytu-mohou-klamat/>

DPP [online]. 2017 [cit. 2018-01-02]. Dostupný z WWW: <http://spojeni.dpp.cz/>

MANAGEMENTMANIA *Equity ratio* [online]. 2016 [cit. 2017-12-27]. Dostupný z WWW: <https://managementmania.com/cs/pomer-vlastniho-kapital-a-celkovych-aktiv>

MANAGEMENTMANIA, *ISO 10006* [online]. 2016 [cit. 2017-12-27]. Dostupný z WWW: <https://managementmania.com/cs/iso-10006>

MAPY CZ [online]. 2017 [cit. 2017-12-12]. Dostupný z WWW: <http://www.mapycz.cz/praha-velka-nastenna-mapa-155-x-110-cm-laminovana-s-ocky/d-70925/>

MAPY GOOGLE [online]. 2017 [cit. 2018-01-02]. Dostupný z WWW: <https://www.google.cz/maps/>

PRAHA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, *B3 PŘÍRODA, KRAJINA, ZELENĚ* [online]. 2011 [cit. 2016-12-14]. Dostupný z WWW: [http://envis.praha-mesto.cz/rocnky/Pr11\\_html/kap\\_b3.html](http://envis.praha-mesto.cz/rocnky/Pr11_html/kap_b3.html)

WAPROPERTYNEWS [online]. 2016 [cit. 2017-12-26]. Dostupný z WWW: <http://wapropertynews.ventura-id.com.au/difference-property-investors-developers/-6824>

### **Porovnávání developerské projekty**

4U LIVING [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.4uliving.cz/cs>

APUS VILLA [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.villaapus.cz/>

BLV HORNÍ MĚCHOLUPY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.blv-byty.cz/>

BYDLENÍ ÚVALY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.bydleniuvaly.cz/>

CSV ŘEPY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.csv-byty.cz/>

JRM LUŽINY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.jrm-byty.cz/>

KLR PLZEŇ [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.klr-byty.cz/>

Mélange REZIDENCE [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.m12.cz/>

PARK KLECANY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.parkklecany.cz/>

PARK NIKOLAJKA [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.park-nikolajka.cz/>

REZIDENCE KŘIVOKLÁTSKÁ [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://rezidencekrivoklatska.cz/>

REZIDENCE NA HŘEBENKÁCH [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.rezidencenahrebenkach.cz/>

REZIDENCE PALATA [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://rezidencepalata.cz/>

SLANÝ BYTY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.slany-byty.cz/>

SMART BYTY NB [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.smart-byty.cz/>

STŘÍŽKOVSKÉ VÝHLEDY [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://strizkovskevyhledy.cz/>

SVĚMYSLICE STOREAL [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.byty-storeal.cz/>

TULIPA CITY KOLBENOVA [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.byty-kolbenova.cz/>

TULIPA CITY TŘEBEŠÍN [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <https://www.byty-trebesin.cz/>

VICTORIA KOŠÍŘE [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://victoriakosire.cz/>

ZAHRADA JE ŽIVOT [online] 2017 [cit. 2017-06-24] Dostupný z: <http://www.zahradatojezivot.cz/>

### **Seznam právních předpisů**

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Směrnice ČSN/ISO 10006, Management jakosti – Směrnice jakosti v managementu projektu

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 - Tabulky a grafy sledování prodeje vybraného vzorku developerských projektů.