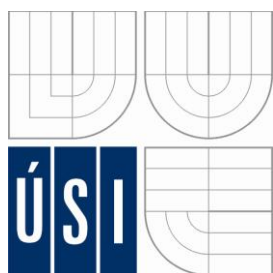


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STUDIE PROVEDITELNOSTI VÝSTAVBY REZIDENČNÍHO BYDLENÍ V BRNĚ A JEHO OKOLÍ

FEASIBILITY STUDY OF RESIDENTIAL HOUSING DEVELOPMENT IN BRNO AND ITS
SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MICHAELA URBÁNKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michaela Urbánková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Studie proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení v Brně a jeho okolí

v anglickém jazyce:

**Feasibility Study of Residential Housing Development in Brno
and Its Surroundings**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude provedení studie proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení se zaměřením na Brno a jeho okolí.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je analyzovat trh s rezidenčními nemovitostmi v oblasti Brna a jeho okolí. Posouzení vlivů a faktorů ovlivňující vnější a vnitřní okolí rezidenčního bydlení ve městě Brně a okolí a jejich vzájemných souvislostí. Popsání silných a slabých stránek, budoucích hrozeb a příležitostí v oblasti rezidenčního bydlení a určení hlavních výhod. Na základě analýz vyhodnotit proveditelnost výstavby za současných podmínek a navrhnout vhodné řešení pro zlepšení developmentu rezidenčních obydlí.

Abstrakt

Cílem práce je analyzovat trh s rezidenčními nemovitostmi v oblasti Brna a jeho okolí. Posouzení vlivů a faktorů ovlivňující vnější a vnitřní okolí rezidenčního bydlení ve městě Brně a okolí a jejich vzájemných souvislostí. Popsání silných a slabých stránek, budoucích hrozeb a příležitostí v oblasti rezidenčního bydlení a určení hlavních výhod. Na základě analýz vyhodnotit proveditelnost za současných podmínek a navrhnout vhodné řešení pro zlepšení developmentu rezidenčních obydlí.

Abstract

The aim of my work is to analyse the market with the residential estates in Brno and its surroundings. To check all the factors and impacts that influence outside and inside of the neighbourhood of the residential housing living and their mutual connections. To describe the strong and weak points, future threats, the facilities in residential areas and to establish the main advantages. To evaluate the feasibility in present conditions on the base of my anlysis and to suggest a suitable solution for the residential dwelling improvement.

Klíčová slova

Rezidenční bydlení, analýza proveditelnosti, development.

Keywords

Residential housing, Feasibility Study, development.

Bibliografická citace

URBÁNKOVÁ, Michaela. *Studie proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení v Brně a jeho okolí: diplomová práce*. Brno, 2010. 91 s. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci na téma Studie proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení v Brně a jeho okolí vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení §152 trestního zákona č. 140/1961 Sb.

V Brně dne 28. května 2010

.....

Bc. Michaela Urbánková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce Doc. Ing. Stanislavovi Škapovi, Ph.D za odborné vedení a cenné připomínky, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

Teoretická část

ÚVOD	10
1 TRH S NEMOVITOSTMI	12
1. 1 DEFINICE A POJMY	12
1. 2 VYMEZENÍ TRHU S NEMOVITOSTMI	13
1. 3 SPECIFIKA TRHU S NEMOVITOSTMI	13
1. 4 SEGMENTY NA TRHU S NEMOVITOSTMI.....	15
1.4.1 Pozemky	15
1.4.2 Rezidenční nemovitosti	17
1.4.2.1 Rodinné domy (RD)	17
1.4.2.2 Byty.....	17
1.4.2.3 Rekreační objekty	18
1.4.3 Komerční nemovitosti	19
2 REZIDENČNÍ BYDLENÍ.....	20
2. 1 CHARAKTERISTIKA REZIDENČNÍHO BYDLENÍ	20
2. 2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REZIDENČNÍ TRH	20
2. 3 NABÍDKA A POPTÁVKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ NA TRHU	21
3 DEVELOPMENT A DEVELOPERSKÁ ČINNOST	23
3. 1 HISTORIE A VÝVOJ DEVELOPMENTU	23
3. 2 SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU	25
3. 3 DEVELOPMENT.....	26
3.3.1 Subjekty výstavbového procesu	27
3. 4 DEVELOPERSKÝ PROCES.....	28
3.4.1 Rizika developerského procesu	29
4 STUDIE PROVEDITELNOSTI (FEASIBILITY STUDY).....	32
4. 1 ÚVODNÍ INFORMACE	34
4. 2 STRUČNÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU	35
4. 3 STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP	35

4. 4	ANALÝZA TRHU	35
4.4.1	SWOT analýza.....	35
4.4.2	Analýza nabídky	36
4.4.3	Analýza poptávky	36
4.4.4	Marketingová strategie a marketingový mix	36
4. 5	MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ.....	36
4. 6	LOKALITA A POZEMEK	37
4. 7	TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	37
4. 8	DOPAD NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	37
4. 9	ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU	38
4. 10	PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ PROJEKTU	38
4. 11	HARMONOGRAM PROJEKTU	38
4. 12	ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU.....	38

Praktická část

5	STUDIE PROVEDITELNOSTI VÝSTAVBY REZIDENČNÍHO BYDLENÍ V BRNĚ A JEHO OKOLÍ.....	39
5. 1	ÚVODNÍ INFORMACE.....	39
5. 2	STRUČNÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU	40
5. 3	STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP	40
5.3.1	Obsah shrnutí projektu	40
5.3.2	Etapy investičních projektů	41
5.3.3	Variantní řešení.....	42
5. 4	ANALÝZA TRHU S REZIDENČNÍM BYDLENÍ V BRNĚ A JEHO OKOLÍ.....	42
5.4.1	Stručná charakteristika města Brna	42
5.4.2	Analýza trhu s rezidenčním bydlením v Brně a jeho okolí	44
5.4.3	Lokalita a pozemek	47

5.4.3.1 Vymezení jednotlivých lokalit a pozemků	50
5.4.4 SWOT analýza lokality Holásky	55
5.4.5 Analýza nabídky	56
5.4.6 Analýza poptávky	59
5.4.7 Marketingová strategie a marketingový mix	61
5. 5 MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ	66
5. 6 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	68
5. 7 DOPAD NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	69
5. 8 ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU	69
5. 9 PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ Z PROJEKTU	71
5. 10 HARMONOGRAM PROJEKTU	74
5. 11 ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU	74
6 ZÁVĚR	76
7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	78
8 SEZNAM PŘÍLOH	82
9 SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ	83
10 SEZNAM ZKRATEK	84

ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, které člověk uspokojuje formou bytu nebo rodinného domu. Téma zabývající se rezidenčními nemovitostmi je velice rozsáhlé a komplikované, z těchto důvodů jsem se rozhodla soustředit se ve své práci z celé široké problematiky nemovitostí jen na výstavbu zaměřenou na rodinné domy.

Celou práci lze rozčlenit na dvě základní části – část teoretickou a část praktickou. Diplomová práce si ukládá za hlavní cíl zanalyzovat trh s rezidenčními nemovitostmi v oblasti města Brna a jeho okolí. Posouzení vlivů a faktorů ovlivňující vnější a vnitřní okolí rezidenčního bydlení ve městě Brně a okolí a jejich vzájemných souvislostí. Popsání silných a slabých stránek, budoucích hrozeb a příležitostí v oblasti rezidenčního bydlení a určení hlavních výhod. Na základě analýz vyhodnotit proveditelnost výstavby za současných podmínek a navrhnout vhodné řešení pro zlepšení developmentu rezidenčních obydlí. Diplomová práce je zaměřena na výstavbu rodinných domů, na nejoblíbenější a převažující typ bydlení v České republice. Na základě výsledků z analýz obsažených v diplomové práci je navržena nejvhodnější lokalita pro výstavbu rodinných domů za současných podmínek a vhodné komplexní řešení developmentu rezidenčních nemovitostí.

První kapitola pojednává obecně o základních pojmech vyskytujících se na trhu s nemovitostmi, trhu s rezidenčním bydlením a specifické vlastnosti charakterizující trh s nemovitostmi. Vymezuje jednotlivé kategorie rezidenčních nemovitostí – rozdělení pozemků, rezidenčních nemovitostí a nemovitostí komerčních.

V následující kapitole je podrobněji rozebrána problematika rezidenčních nemovitostí a faktory, které trh s nimi ovlivňují. Část je věnována rozboru hlavních kritérií při rozhodování poptávajících subjektů o koupi rezidenční nemovitosti.

Téma zabývající se developmentem a developerskou činností tvoří třetí kapitola diplomové práce. V úvodu této kapitoly jsou vymezeny nejdůležitější pojmy týkající se této rozsáhlé činnosti, historie a postupný vývoj, částečně je nastíněna současná situace na trhu s nemovitostmi v souvislosti s ekonomickou krizí. Neexistuje přesně ustálená definice ani odborná literatura na vymezení pojmu developerská činnost, jedná se však o komplexní činnost často nazývanou jako výstavbový proces. Jednotlivé fáze a subjekty na straně poptávky a nabídky ve výstavbovém procesu, jakož i definici developera můžeme nalézt také v této části teoretické práce.

Čtvrtá kapitola je zaměřena na teoretickou část obsahu studie proveditelnosti a vysvětluje tak obsah všech jednotlivých částí studie proveditelnosti uvedené v následující praktické části diplomové práce.

Pátá kapitola, jak je již výše uvedeno, je částí prakticky vypracovanou ve formě předběžné studie proveditelnosti na základě průzkumu rezidenčního bydlení na území města Brna a jeho okolí, se zaměřením na developerský projekt výstavby rodinných domů.

1 TRH S NEMOVITOSTMI

Lidé odjakživa tíhnou k bydlení ve vlastní nemovitosti. Někomu stačí byt nedaleko centra, jiný chce mít vlastní malou vilku za městem a se zahrádkou. Ať už jsou nároky každého z nás na podobu bydlení jakékoliv, to co na trhu s nemovitostmi má největší sílu jsou peníze.

Český trh s nemovitostmi v současné době provází velká nejistota. Za uplynulé dva roky prošel řadou změn a nečekaných zvratů, je tedy třeba mu věnovat zvýšenou pozornost.

1.1 DEFINICE A POJMY

V souvislosti se zadaným tématem je v první řadě třeba definovat několik základních pojmů vyskytujících se v diplomové práci.

Nemovitost

Definice nemovitosti je upravena v právním řádu České republiky v zákoně č. 40/1964, v platném znění (Občanský zákoník), který v §119 stanoví, že *„věci jsou movité nebo nemovité a nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“* [1] Nemovitosti můžeme tedy obecně chápat za všechny předměty, které nelze přenášet, aniž by přitom byla porušena jejich podstata. Mohou mít celou řadu podob – budovy, byty, rodinné domy, zahrady, pole, lesy, komunikace, technické stavby, studny, rybníky, vodní toky apod.

Stavba

Dalším významným pojmem je stavba, kterou upravuje v § 2 odst. 3,4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) takto: *„stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“* [2]

Rodinný dům (dále RD)

Definici rodinného domu upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně v § 2 a) odst.2) - *„Stavbou pro bydlení je rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení*

a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“ [3]

Byt

Byt je definován v § 3 písm. l) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu jako „*soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.*“ [4] Podle Císaře je byt „*pevně spjat s určitým místem všeobecného povrchu zemského. V důsledku toho má charakter nemovitosti. To je jeho dominantní naturálně věcná vlastnost. Je jediným předmětem určeným k osobní spotřebě lidí, který má charakter nemovitosti.*“ [6]

Pozemek

Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. se v § 27 pozemkem myslí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [5]

1.2 VYMEZENÍ TRHU S NEMOVITOSTMI

Trh s nemovitostmi je součástí všeobecného tržního systému, s určitými zvláštnostmi, které jsou dány charakteristickými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl od věcí movitých.

Subjekty pohybující se na trhu s byty jsou prakticky totožné jako v případě trhu nemovitostí. I zde lze rozlišit stranu nabídky, kde figurují vlastníci bytů, a stranu poptávky, na níž většinou stojí domácnosti. Ostatními subjekty na trhu bydlení jsou realitní kanceláře, realitní makléři, peněžní ústavy a banky, veřejná správa, developéři a spekulanti na trhu s nemovitostmi.

1.3 SPECIFIKA TRHU S NEMOVITOSTMI

Na trhu s nemovitostmi samozřejmě platí obecné ekonomické zákonitosti, ale ze specifické podstaty pozemků a staveb na nich vyplývá v praxi řada specifík, která způsobují, že jsou nemovitosti zcela specifickým druhem zboží. Mezi nejdůležitější specifika, která charakterizují trh s nemovitostmi patří:

- Jedinečnost - je velmi těžké srovnávat mezi sebou jednotlivé pozemky či rezidenční nemovitosti, jelikož každý pozemek je jedinečný svou polohou a svými vlastnostmi, především rozlohou, nebo kvalitou půdy. RD je zase originální tím, že nelze najít na trhu dva stejné RD, pokaždé se budou lišit např. lokalitou, ve které se nachází, vybaveností, stářím, velikostí pozemku nebo stavebními prvky a materiálem.
- Nemovitý charakter - pozemky i RD jsou nepřenositelné a nepřemístitelné, tudíž mají nemovitý charakter.
- Životnost - životnost pozemků je v podstatě neomezená, životnost staveb je oproti jinému zboží také poměrně vysoká, záleží však na dalších faktorech – jako údržbě, kvalitě provedené práce a použitého materiálu. Životnost staveb jde částečně prodloužit např. rekonstrukcí, opravou, modernizací apod.
- Možnost využití - existuje mnoho způsobů jak lze teoreticky využívat danou nemovitost či pozemek.
- Stabilní hodnota - hodnotu každého pozemku ovlivňují vlivy jeho okolí. Pozemek sám o sobě je pouze kus země, hodnotu získává až na základě jeho využití. Z tohoto důvodu by nejdražšími pozemky měly být ty určené developerům k výstavbě například obchodních center nebo pozemky pro průmyslovou výrobu.
- Kvantitativní omezenost – rozloha půdy je konečná, nelze ji procesem rozšířené reprodukce zvětšovat.

V České republice neexistuje instituce, která by poskytovala komplexní přehled o trhu s nemovitostmi na daném území. Realitní kanceláře pokrývají zpravidla jen malou část trhu. Trh nemovitostí lze nazvat trhem veřejným, což je dáno veřejnou dostupností informací o vlastnictví nemovitostí, které lze získat z katastru nemovitostí. Trh nemovitostí je trhem nedokonalým. Nemovitosti nejsou substituty ale naopak jsou velmi diferencované, subjekty pohybující se na trhu nemají dokonalé informace o nabízeném a poptávaném zboží ani o chování trhu. Nabídka a poptávka na trhu nemovitostí je vzhledem k jedinečnosti nemovitostí velmi individuální, trh se vyznačuje nízkou frekvencí prodejů. Do obchodních vztahů na trhu nemovitostí navíc vstupují i třetí strany v podobě legislativních omezení, regulací a finančních subjektů umožňujících obchod vůbec zrealizovat. Vzhledem k malému počtu subjektů pohybujících se na trhu roste i vliv zájmových skupin.

1.4 SEGMENTY NA TRHU S NEMOVITOSTMI

O realitním trhu můžeme říct, že je heterogenní – tedy různorodý. Můžeme si ho rozdělit na tyto kategorie neboli komodity realitního trhu:

- **Pozemky:**
 - pozemky pro rezidenční výstavbu,
 - pozemky pro komerční zástavbu,
 - pozemky pro zemědělskou výrobu,
 - pozemky s vodní nádrží a ostatní nevyužitelné pozemky.
- **Rezidenční nemovitosti:**
 - rodinné domy,
 - nájemní domy,
 - byty,
 - rekreační objekty.
- **Komerční nemovitosti:**
 - kancelářské (administrativní) prostory,
 - obchodní prostory,
 - výrobní haly a areály, sklady,
 - pohostinství.

Takovéto členění odpovídá například rozdělení většiny katalogů realitních firem. Samozřejmě je možno stanovit si další kritéria a jít ještě do větších detailů. Například u pozemků určených pro komerční zástavbu hraje rozhodující roli dopravní dostupnost, proto je účelné další třídění na komerční pozemky u dálnic a silnic 1. třídy a na pozemky při ostatních komunikacích. Rekreační objekty zase můžeme rozdělit na chaty, chalupy a v poslední době oblíbené horské apartmány.

1.4.1 Pozemky

Pozemky můžeme rozdělit do těchto skupin:

- **pozemky pro rezidenční výstavbu** – pro výstavbu RD, bytů, rekreačních objektů,
- **pozemky pro komerční zástavbu** – kancelářské, obchodní, výrobní prostory,
- **pozemky pro zemědělskou výrobu** - o tento druh pozemků se v posledních letech nejevil velký zájem, vše se změnilo po vstupu České republiky do Evropské unie. V souvislosti se vstupem máme možnost čerpat dotace na tyto pozemky a tím

pádem, pokud dojde ke snížení těchto dotací lze předpokládat pokles poptávky po tomto segmentu realitního trhu,

- **pozemky s vodní nádrží a ostatní nevyužitelné pozemky** - do této skupiny můžeme zařadit vodní plochy – rybníky, jezera, řeky, lesní pozemky, pozemky nacházející se v chráněných krajinných oblastech, bažiny.

Základní determinanty pro určení ceny pozemků:

- **pro rezidenční výstavbu:**

- lokalita – okolí a občanská vybavenost,
- inženýrské sítě a technická infrastruktura – jejich dostupnost a umístění na pozemku,
- územně plánovací dokumentace – možnost výstavby určitého pozemku na daném pozemku,
- velikost pozemku,

- **pro komerční zástavbu:**

- lokalita – v blízkosti rezidenčních nebo satelitních center, dálnic, letiště, nádraží,
- spádovost obyvatelstva – důležitý faktor pro podniky zabývající se obchodem a službami,
- dopravní napojení – napojení na městské tahy a dálnice,
- inženýrské sítě a technická infrastruktura – dostupnost a umístění na pozemku,
- územně plánovací dokumentace – určuje možnost výstavby na daném pozemku,

- **zemědělskou výrobu:**

- s těmito pozemky se téměř neobchoduje, poptávka je téměř nulová,
- větší hodnotu mají pozemky v oblastech s vysokou bonitou půdy.

1.4.2 Rezidenční nemovitosti

1.4.2.1 Rodinné domy (RD)

Podle standardu můžeme rozdělit RD na:

- rodinné domy nízkého standardu - jedná se o domy vystavěné před rokem 1941 jsou to domy nevyhovující technickým a sociálním parametrům,
- rodinné domy středního standardu – většinou postavených po roce 1955 mající standardní vybavení,
- rodinné domy vyššího a luxusního standardu – domy nadstandardně vybavené např. bazénem, saunou, klimatizací, mramorovými obklady, krbem apod. Musí se předpokládat také s vysokými náklady na provoz tohoto vybavení.

Podle data výstavby můžeme RD dělit na:

- rodinné domy postavené v letech 1880 až 1941 – ve většině případů se jedná velmi kvalitní stavby s dobrou dostupností a postavené v dobré lokalitě, ale z materiálů dnes už nepoužívaných ve stavebnictví a v nevyhovující dnešním předpisům.
- rodinné domy postavené v letech 1955 až 1990 – nízká kvalita stavebních materiálů, nevhodné dispoziční uspořádání, nižší pořizovací cena,
- rodinné domy postavené po roce 1990 – velký rozvoj v oblasti stavebnictví a satelitních měst bez občanské vybavenosti, v této době vznikají první developerské společnosti.

1.4.2.2 Byty

Trh s byty můžeme podle regionů rozdělit na:

- Praha – hlavní město je specifické převisem trvalé poptávky nad nabídkou,
- statutární města – velká města nad sto tisíc obyvatel (např. Brno, Plzeň, Ostrava, Olomouc, Zlín apod.),
- lázeňská a rekreační města a malé regiony (Český Krumlov, Karlovy Vary, Mariánské lázně, Poděbrady),
- okresní a jím podobná města,
- ostatní města a obce.

V rámci města byty dělíme do těchto kategorií:

- Byty v prima rate lokalitách – jsou charakteristické tím, že tržní cena v těchto lokalitách stále stoupá a i v době krize není zaznamenán sebemenší pokles cen. V těchto lokalitách najdeme prostor pro nové bydlení jen výjimečně, většinou se jedná o půdní vestavby, brownfields apod.
- Nové developerské projekty – jsou to byty, které se začaly stavět po roce 1990 v bytových domech.
- Byty v panelových domech – tyto byty jsou charakteristické tím, že byly sestavovány z železobetonových plošných dílců a na místě montovány. Tyto byty se začaly stavět v 50. letech 20 století a stavěly se v poupravených technologiích až do roku 1990. V některých letech se postavilo až 30 tisíc těchto bytů, což dnes činí až 33,6 % postavených bytů u nás. Vznikaly obrovská panelová sídliště, která dodnes působí anonymně a šedě. Naštěstí převážná část těchto bytů byla zakoupena stávajícími nájemníky za zlomek tržní hodnoty a většina z nich byla zrekonstruována. Také další forma vlastnictví a to v bytová družstva umožnila stávajícím vlastníkům se stát členem družstva a splácet postupně podíl na byt.

1.4.2.3 Rekreační objekty

Tento trh můžeme rozdělit na:

- zahrádkářské chaty – malé objekty s maximální zastavěnou plochou do 16 m² a jedním nadzemním podlažím,
- rekreační chaty a domky – chatové oblasti s maximálně do 50 m² zastavěné plochy, rekreační domek do 80 m² zastavěné plochy,
- rekreační chalupy – původně postaveny jako obytné části zemědělských farem, hájovny, mlýny, výletní hostince; velmi ceněné jsou chalupy – selské bavorsko, roubené sruby,
- horské apartmány – vystavěné v oblíbených horských střediscích, blízko sjezdovek, cyklistických tras apod., jedná se o výhodnou investici majitel může celoročně apartmán pronajímat.
- hrady, zámky, tvrze – v České republice je evidováno přibližně 40 000 památkově chráněných objektů. Jejich pořizovací cena v současnosti je velmi nízká, protože náklady na rekonstrukci a provoz jsou finančně náročné.

1.4.3 Komerční nemovitosti

Tato komodita realitního trhu je rozdělena na několik skupin členěných podle svého využití pro konečného uživatele. Patří sem:

- kancelářské (administrativní) prostory – kanceláře, kongresová centra,
- obchodní prostory – plochy pro obchodní činnost, hypermarkety, obchodní centra,
- výrobní haly a areály, sklady – průmyslové objekty, logistická centra,
- ostatní komerční nemovitosti – restaurace, hotelová zařízení, kavárny, multikina, koncertní sály apod.

Hodnota pozemku je dána jeho využitím. Mezi nejdražší pozemky můžeme zařadit ty, které jsou určené developerům k výstavbě například obchodních center a nákupních středisek.

2 REZIDENČNÍ BYDLENÍ

Lidé vždycky budou potřebovat bydlet a budou muset řešit svoje bytové problémy. Trh s bydlením se nezastaví. Díky finanční krizi v minulém roce se vývoj trhu s nemovitostmi částečně zbrzdil. Začíná ubývat nekvalitních projektů, což vede k celkovému pročištění trhu. Investice do nemovitosti je sice méně výhodná než před pár roky, přesto se stále vyplatí.

2.1 CHARAKTERISTIKA REZIDENČNÍHO BYDLENÍ

Rezidenční nemovitosti nabízejí nejširší spektrum nemovitostí. Základním determinantem odlišujícím rezidenční bydlení od komerčních prostorů je motivace vlastnictví (vlastní bydlení). Což je podmíněno dostatkem svých investic na pořízení vlastní nemovitosti. Jen málokdo má dnes dostatek financí na pořízení rodinného domu nebo bytu, většina lidí proto čerpá hypoteční úvěry na pokrytí investic na jejich pořízení.

Rezidenční nemovitosti jsou úzce spjaty s pozemky, protože bez stavebního pozemku by jsme nemohli postavit nemovitost. Lze tedy říci, že poptávka po půdě je odvozená poptávka po nemovitostech. Důležité je taky zdůraznit, že žádné dvě stavby nejsou nikdy úplně stejné, můžeme tedy říci, že rezidenční bydlení je velmi různorodé/heterogenní.

2.2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ REZIDENČNÍ TRH

Kritickým elementem, který ovlivňuje vývoj rezidenčního trhu je na straně poptávky její koupěschopnost. Ta je usměrňována především ekonomickým vývojem společnosti, úrovní nezaměstnanosti a dostupností zdrojů – hypoték. Z tabulky č. 1 je patrné, že v prvním čtvrtletí letošního roku objem poskytnutých úvěrů činí celkem 14 miliard korun, což znamená nárůst o 4,2 % oproti minulému roku, kdy byl znát vzhledem k ekonomické situaci mírný pokles. [7]

Spořitelna	úvěry objem (v mild.Kč)	meziroční změna (v %)	celkem smluv (v tis.)
ČMSS	6 954	7,4	2 100
SSČS	1 277	-35	1 147
Modrá pyramida	1 665	-22	798
Raiffeisen	2 807	50	868
Wustenrot	1 302	33	431
celkem	14 005	4,2	5 344

Tab. č. 1 - Objem poskytnutých úvěrů v období leden – březen 2010 [7]

Poskytování či neposkytování hypoték ovlivňuje jednání lidí do vysoké míry, neboť procento klientů, kteří mají veškeré finanční prostředky na pořízení nového bytu, je podstatně nižší než procento těch, kteří potřebují větší či menší dofinancování právě pomocí hypotéky.

Další faktorem na straně nabídky je to schopnost trhu produkovat rezidenční nemovitosti. Potenciál subjektů aktivních v rezidenčním developmentu je – vedle makroekonomických faktorů – primárně ovlivněn dostupností finančních zdrojů.

„Z historického sledování je patrné, že:

- 1. Ceny bytů rostly rychleji než disponibilní příjem domácností.*
- 2. Prodejnost bytů tak výrazně ovlivnila vyšší dostupnost hypotečních úvěrů (prodlužováním amortizace úvěrů a snižováním úrokových sazeb). Splátky jistiny a úroků počátkem desetiletí klesly pod 25 % disponibilních příjmů domácností a následně se tyto platby pohybovaly ve stabilním rozmezí 23 až 25%.“ [8]*

2.3 NABÍDKA A POPTÁVKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ NA TRHU

Trh zaplnily desítky developerských projektů k okamžitému prodeji, investoři a developeři, kterým krize nezpůsobila existenční potíže mají z čeho vybírat. Nejvíce se nabízí k prodeji pozemky pro rezidenční výstavbu. Často jde o velmi kvalitní projekty. Přibývá hodně investorů, kteří hledají příležitosti. Pozemky a plány pro novou výstavbu si pečlivě vybírají. Z nabídky na internetových serverech je patrné, že se více obchoduje s menšími rezidenčními projekty. Další otázkou je, jestli se opravdu jedná o kvalitní projekty a rezidenční nemovitosti jsou vystavěny profesionálně a nejedná se pouze o „rychloustavby“, které v konečném důsledku mají spousty vad a poruch a snahou developera je jen dosáhnout co nejvyššího zisku z prodeje.

Setkání nabídky a poptávky je základní vlastností každého fungujícího trhu. Poptávající usiluje získat poptávanou věc za co nejnížší cenu a nabízející naopak dosáhnout co největšího zisku. Ke směně dojde, když jsou s cenou spokojeny obě dvě strany. V případě trhu bytů platí, že pokud nabídka převažuje nad poptávkou, ceny bytů klesají a dochází k nevyužití části bytového fondu. Pokud je situace opačná, poptávka převažuje nad nabídkou a dochází k neuspokojení ze strany poptávajících.

Hlavním kritériem dnešních kupců při rozhodování o koupi je bezesporu cena. Zájemci o určitý typ nemovitosti si vymezí cenovou úroveň a v té hledají nejvýhodnější nabídku. Zároveň porovnávají i další měřítka pro výběr, jako je velikost nemovitosti, lokalita, vybavení apod. Vzhledem k tomu, že více klesají ceny starších nemovitostí a panelových bytů, více se prodávají rezidenční nemovitosti tohoto druhu. Nové developerské projekty se jim snaží konkurovat slevami a různými bonusy, které jsou sjednávány sice individuálně, ale obvykle se pohybují v rozmezí cca 10 % - 20 %. Situace v jednotlivých regionech České republiky jsou různorodé, nejvíce je zájem o nemovitosti ve větších městech (Praha, Brno) kde se v jednotlivých lokalitách vyskytují cenové rozdíly mezi srovnatelně stejnými byty (nový byt versus starší byt) ve výši až 500 000 – 600 000 Kč. Kupující tak dávají přednost staršímu bydlení, kde je možnost rekonstrukce a nejrozumnějších nastavení na starších bytových domech.

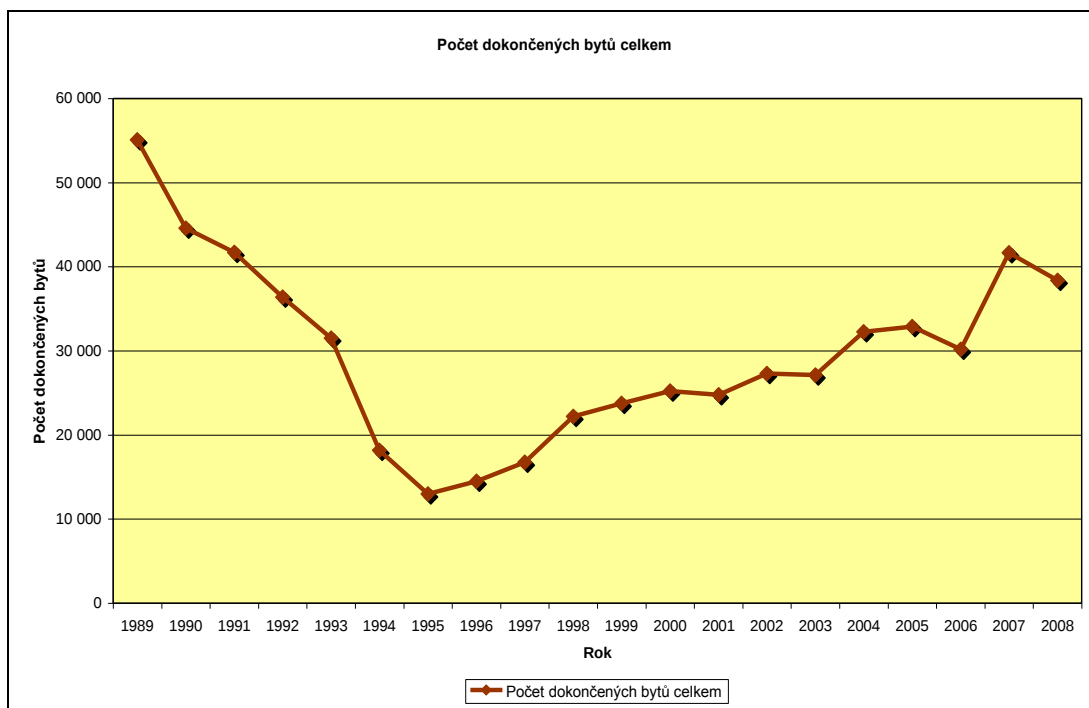
3 DEVELOPMENT A DEVELOPERSKÁ ČINNOST

Slovo development je ve slovníku mnoha lidí obvykle neznámý pojem. Můžeme říci, že developerská činnost je komplexní činnost týkající se mnoha právních odvětví. Jedná se o multioborovou činnost, která obsahuje nejen právní předpisy z práva obchodního a občanského, ale také z práva veřejného a to zejména práva stavebního, dále ochrany kulturních památek, práva životního prostředí, práva pozemkového a práva finančního. Není vůbec jednoduché definovat developerskou činnost, jelikož obnáší souhrn velkého množství navzájem spolu souvisejících disciplín.

3.1 HISTORIE A VÝVOJ DEVELOPMENTU

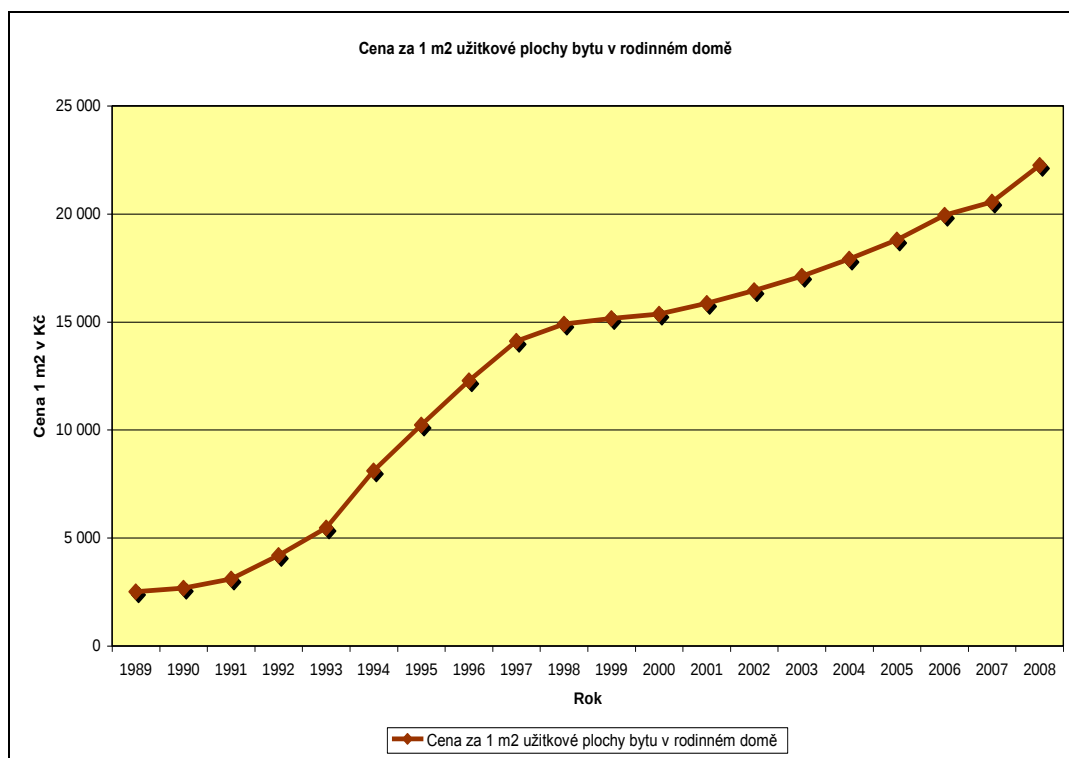
Developerská činnost se začala pomalu rozvíjet na počátku 90. let minulého století, v tomto období docházelo k transformaci státních podniků a privatizaci několika set malých podniků. Po vzniku ČR došlo k vysokému nárůstu podnikajících subjektů – tzv. soukromých podnikatelů. Lidé tak začali mít potřebu komplexně řešit výstavbu svých nemovitostí, tím vznikl prostor pro vznik developerských společností. Z údajů Českého statistického úřadu v příloze č. 1 lze vyčíst, že v první polovině 90. let dospěla bytová výstavba k propadu, v roce 1994 počet dokončených bytů činil 18 tis. bytů celkem (byty v rodinných domech, byty v bytových domech) což byl pokles téměř o 43 % oproti předchozímu roku 1993, kdy činil počet dokončených bytů celkem 31,4 tis. (viz. graf č. 1, příloha č. 1). Po roce 1994 se začal trh s nemovitostmi pomalu oživovat a postupně rostl i celkový počet dokončených bytů. K výraznému navýšení a stabilizaci došlo na přelomu roku 2006/2007, kdy v tomto období vzrostl segment dokončených bytů o 11 tis. V roce 2008 jsme mohli být svědky postupnému snížení poptávky po novém bydlení a ne každý projekt uskutečněný v tomto období můžeme nazvat úspěšným. [10]

Český statistický úřad uvádí data o bytové výstavbě ze 4. čtvrtletí roku 2008 : „Ve 4. čtvrtletí 2008 byla zahájena výstavba 9 686 bytů, tj. o 19,1 % méně než ve stejném období roku 2007. Dokončeno bylo 12 397 bytů, tj. o 30,4 % bytů méně než ve 4. čtvrtletí 2007. Rozestavěno zůstalo 176 120 bytů, tj. o 3,0 % meziročně více. V roce 2008 bylo zahájeno 43 531 bytů (pokles o 0,6 %) a dokončeno 38 383 bytů (pokles o 7,8 %).“, [9]. Z těchto informací je patrné, že celková výstavba po roce 2008 pomalu klesala směrem dolů.



Graf č. 1 – Počet dokončených bytů celkem v období od r. 1989 – 2008.

Z grafu č. 2 lze vyčíst stoupající cenu za za 1 m² užité plochy bytu v RD v období od roku 1989 – 2008, rozdíl v tomto desetiletí činí až 20 tis. Kč. [10] V roce 2010 činí průměrná cena za 1 m² užité plochy bytu v RD 25 000 – 26 000 Kč.



Graf č. 2 – Cena 1 m² užité plochy bytu v rodinném domě v Kč.

3.2 SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU

Na rezidenční trh působí mnoho různých faktorů, jejichž chování lze jen těžko předpovídat. Mezi hlavní charakteristiky rezidenčního trhu patří průměrná velikost užitné plochy, průměrná životnost rezidenčního fondu, průměrná zadluženost domácností apod. V této oblasti nelze dost dobře předpovědět náladu na straně poptávajících a jejich očekávání ze strany nabízejících, urbanistické nebo demografické změny.

Většina klientů má v poslední době zájem o projekty už dokončené nebo těsně před dokončením z důvodu nejistoty dostavby projektů. Prodávají se především menší byty (2+kk, 2+1). Developeři začínají klást důraz na kvalitní provedení projektů, protože strana poptávajících má v současné době výhodu při vyjednávání o ceně za nemovitost. Jednou z hlavních příčin zpomalení prodeje na rezidenčním trhu je také zpřísnění podmínek pro poskytnutí hypoték od bank. V minulých letech skoro 70 % klientů financovalo nákup nemovitostí hypotékami, v současnosti je to kolem 45 % zákazníků. Z celkového pohledu byl v roce 2008 již tradičně největší zájem o byty v Praze. Nízká nezaměstnanost, která v roce 2008 dosahovala pouze 6,1 % vyvíjela tlak na růst mezd a pracovní síla se tak stala dražší. Nižší dostupnost a vyšší náklady v Praze nutily investory a expandující společnosti uvažovat o jiných lokalitách. Z tohoto důvodu se rozrostl velký zájem o realitní trh v Jihomoravském kraji zejména v Brně a dále Moravskoslezském kraji a to především v Ostravě. V regionech, kde jsou levnější pozemky mají lidé spočítané, že se jim spíš vyplatí postavit rodinný dům než investovat do bytu.

Do budoucna můžeme předpokládat oživení trhu, až pomine nejistota na straně kupujících a jejich strach z budoucího vývoje (stabilita příjmů, ztráta zaměstnání apod.), spíše tedy v druhé polovině letošního roku. Klíčový je vývoj ekonomiky. V České republice převažují tři rozdílné názory na trh s nemovitostmi – jedni si myslí, že se ceny nemovitostí ještě propadnou, druzí, že naopak ceny vzrostou ještě víc a třetí (nejpočetnější) skupina se domnívá, že se letos nic významného s trhem nemovitostí nestane.

Je velmi důležité si uvědomit, kdo jsou cílové skupiny pro koupi nemovitostí. Před několika lety si kupovali nemovitosti do vlastnictví mladí lidé ve věku od 26 – 32 let. V tomto věku se ale nyní nachází o 20 % méně lidí než před pěti lety. Tím pádem se zmenšil i počet zájemců o vlastní bydlení a silné ročníky si už vlastní bydlení také pořídily. Dříve mladý člověk po škole poměrně snadno sehnal práci za slušný plat, začal v brzkém věku zakládat rodinu, banky půjčovaly svým klientům 100 % ceny nemovitosti a tak si poměrně mladý

člověk mohl bez problémů pořídit vlastní byt. Nyní už to tak jednoduché není, mladí lidé cítí nejistotu práce, nejistou výši platu, dlouho studují, dávají přednost nájmu a řada z nich odchází za prací do zahraničí, na různé studijní pobyty nebo jen cestovat.

Další skupinou lidí, kteří zmizeli z trhu jsou lidé, kteří považovali za ideální uložení peněz koupí bytu a jeho následném pronájmu. Ceny bytů ale začaly stoupat, smluvní nájem naopak klesat a výnosy z nájmu byly stále menší.

Je velmi těžké určit, jak se bude trh s rezidenčními nemovitostmi vyvíjet do budoucna. Důležitým faktorem pro rozhodování budoucích kupců je bezesporu poměr cena a kvalita. Dříve trh s nemovitostmi patřil prodávajícím, dnes tomu tak není a developeři se přímo „perou“ o své klienty a předhánějí se mezi sebou s výhodnějšími nabídkami a prodávající tak musí často vyhovět kupujícím. Snahou každého developera je nyní pravděpodobně dokončit svoje rozestavěné nebo zastavené projekty. Trh momentálně prochází takzvanou očišťovnou a zůstane na něm menší množství projektů, ale za to kvalitních.

3.3 DEVELOPMENT

Navzdory tomu, že v současné době fungují na českém trhu stovky developerských společností neexistuje mnoho odborné literatury, jež by se developerskou činností zabývala. Z tohoto důvodu neexistuje ani stabilní názor na to, co vlastně developerská činnost je.

Development – je rozsáhlý komplex činností, zabývající se službami spojenými s kompletním zajištěním výstavby nemovitostí (od vytipování lokality, pozemku, procesem plánování, zajištění financování, uzavíráním smluv až po prodej nebo pronájem).

Developerská činnost - lze ji rozdělit do několika kategorií dle typu projektu:

- development průmyslových objektů (tj. zejména továrny, montážní haly),
- development komerčních objektů (tj. kancelářské prostory),
- development obchodních objektů (a to jak velkoobchodní, tak maloobchodní, tzv. retail parky),
- development bytových objektů (neboli rezidenční development),
- development smíšených staveb.

Výstavbový proces (projekt) – je komplex činností, který můžeme rozdělit do tří základních fází:

1. *Přípravná fáze* – zahrnuje studie proveditelnosti, stavební (investiční, podnikatelský) záměr, modely, projekty, výběrové řízení, nabídky, dodavatelská příprava, ekonomické rozpočty a propočty, technická příprava, stavebně technologická příprava.
2. *Realizační* – vlastní realizace stavby, legislativní předání díla.
3. *Uživatelská* – užívání díla, kontrola jeho užitných vlastností.

3.3.1 Subjekty výstavbového procesu

- **Na straně poptávky:**

stavebník – osoba plánující realizování stavby, žádá pro sebe stavební povolení nebo ohlašuje stavbu,

investor - je osoba, která hledá nejvhodnější způsob jak zhodnotit svoje dočasně volné finanční prostředky,

objednatel – je osoba, která si objedná stavební dílo,

zadavatel – osoba, která zadává veřejnou zakázku či jiné tendrové řízení (výběrové řízení),

uživatel – osoba, která užívá stavbu.

- **Na straně nabídky:**

projektant – je osoba, která vypracovává projekt, řídí se pokyny objednatele a platnými legislativními ustanoveními, odpovídá za správnost, úplnost a proveditelnost zpracované projektové dokumentace,

zhotovitel – osoba, která realizuje stavbu a je hlavní zhotovitel či podzhotovitel (musí se řídit smlouvami, projekty, legislativou).

- **Nepravidelní účastníci:**

developer - je podnikatel, který zabezpečuje rozvoj určitého území plánováním změny řešené výstavbovým projektem, cílem jeho činnosti je co nejlépe zhodnotit pozemky s úmyslem dosáhnout zisku, kterého dosáhne budoucím

prodejem nebo nájmem z nemovitosti, on sám přímo budovu neužívá a ani ji zpravidla nefinancuje,

podílník – je podnikatel, který poskytne finanční nebo věcné prostředky z vlastních zdrojů (obec, banka).

„Developerské projekty patří do oblasti projektového financování. Developer je investorem projektu, nikoli však finálním investorem. Finální investor má zájem vlastnit výsledný projekt, nechce však podstoupit riziko výstavby“. [11] Developer většinou neprovádí výstavbu sám, ale sjednává si zhotovitele stavebního objektu dodavatelským způsobem.

3.4 DEVELOPERSKÝ PROCES

Developerský proces je odborná, multidisciplinární a organizačně náročná činnost, která vyžaduje vysoké technické, právní, obchodní a marketingové znalosti. Je to dlouhodobý proces, jehož cílem je vytvoření stavebního objektu za účelem jeho uplatnění se na trhu nemovitostí, ve formě buď pronájmu nebo jeho prodeje.

Developerský proces můžeme rozdělit do několika základních kroků:

- vyhledání pozemku,
- vypracování projektu,
- studie proveditelnosti,
- uzavření developerské smlouvy,
- zajištění vlastnických práv k nemovitosti,
- zajištění financování,
- zajištění potřebných povolení,
- zajištění odbytu projektu,
- výstavba,
- převod projektu na investora.

Tento výčet doajista není vyčerpávající, ale pro potřebu základního rozdělení dostačující.

3.4.1 Rizika developerského procesu

Rizika developerského procesu vyplývají již ze samotné podstaty podnikání, které je vždy spojeno s určitým rizikem.

Mezi největší rizika z hlediska developerského procesu patří:

Vyhledání vhodného pozemku – průzkum trhu v lokalitě regionu, na základě územního plánu můžeme zjistit, že se nejedná o stavební pozemek, ale např. o ornou půdu, zajímají nás také záměry obce.

Financování a efektivnost výstavby – riziko zajištění úvěrů, zajištění investorů budoucích nakupujících bytů, rezidenční trh a tržní ceny, odhadnout práh prodejnosti.

Struktura vloženého kapitálu - riziko s finančním tokem – vstupy a výdaje, platby investorů, úhrady úvěrů, úhrady náklady stavby.

Developerský projekt – nedostatečná příprava, je třeba zvážit mnoho činitelů - velikost projektu, vztahy mezi účastníky, zkušenost developera, počty bytů, jejich velikost a skladba, sociologický průzkum potřeb a možností, znalost dalších projektů.

Z hlediska jednotlivých subjektů, můžeme rizika rozdělit na:

Rizika developerské společnosti - v přípravné fázi na začátku developerského procesu je rozhodnutí developerské společnosti investovat finance. Developer pobírá mnohem větší riziko než jiné podnikatelské subjekty s cílem realizace stavebního objektu, jehož využitelnost je dlouhodobá. Špatné rozhodnutí ve stádiu přípravy investování, nerespektující požadavky trhu, se může projevit ve fázi používání stavebního objektu až s odstupem času.

Developerský proces začíná výběrem vhodné lokality, která by měla být zajímavá pro budoucí uživatele, např. z hlediska dopravní dostupnosti, nebo atraktivity lokality pro obchodní firmy. Podstatný význam má i velikost, cena pozemku a urbanistické podmínky zástavby. Cílem je navrhnout maximální využitelnost pozemku v rámci urbanistického a architektonického hlediska daného území. Následný podnikatelský plán spočívá v informacích o finanční analýze kapitálových výdajů a očekávaných peněžních příjmů z realizace investice. Při jejich odhadu je nutné počítat s faktorem času a rizikem možného budoucího vývoje. Pro developerské společnosti vznikají v souvislosti s tím především finanční rizika, vyplývající ze struktury financování. Jedná se o vlastní zdroje a cizí zdroje. Úroky při získání cizích zdrojů závisí na poskytovateli úvěru – bance, která je dále závislá na

makroekonomickém prostředí. Právě při rozhodování o cizích zdrojích platí riziko nejistoty úrokové míry vyplývající z faktoru času.

Rizika projektanta - projektant nese riziko vyplývající z chyb veškerých účastníků investičního procesu v předprojektové a projektové fázi. Pokud developer rozhodne o změně výchozích podmínek po vypracování projektové dokumentace během projektování jedná se především o riziko změny investičního záměru, riziko nedodržení podmínek zástavby území nebo riziko nedodržení sjednaných termínů. Rizika hlavního projektanta jsou podmíněné nesprávným zvolením týmu projektantů, nesprávnou volbou materiálového a technického řešení a z toho plynoucí nadměrné rozpočtové náklady.

Rizika zhotovitele stavebního objektu - zhotovitel je zodpovědný za rizika vznikající při realizaci stavebního objektu a to od počátku výstavby až po jeho odevzdání do užívání. Dále je zodpovědný za kvalitu objektu z hlediska garance, za zabudované materiály a zařízení ve stavebním objektu, za kvalitu provedených prací, za dodržení smluvně dohodnutých nákladů výstavby a termínu ukončení stavebního objektu. Tyto rizika můžeme označit za tzv. interní rizika. Mezi externí rizika můžeme řadit např. nekvalitně provedené průzkumy staveniště, nekvalitní a neúplný projekt, změna cen stavebních prací a stavebních materiálů, které jsou dané makroekonomickou politikou státu a dodavatel na ně nemá vliv. Developerská společnost je nemůže ovlivnit, ale měla by je umět v určitém předstihu předvídat.

Každý developerský projekt, který realizuje developerská společnost s cílem vytvořit stavbu je spojen s určitými riziky. Avšak včasným poznáním, definováním a analýzou rizik je možné jejich počet minimalizovat. Velmi často poslední dobou nastává situace, že developer má připravený projekt ve fázi územního rozhodnutí. Aby mohl začít realizovat stavbu, potřebuje finance. Banka mu poskytne úvěr v případě, že developer vlastní min. 50 % vlastních finančních prostředků a nejméně 30% předprodejů. Developer musí projekt uvést na trh dříve než je vůbec postaven, aby získal kupce. Vzhledem k tomu, že většina kupujících dává přednost už realizovaným projektům, nemovitostem co již stojí, předprodej je tedy minimální. Provedení stavby se tedy začíná pomalu oddalovat a mnozí developeři jsou nuceni svoje projekty úplně zastavit. Za takovýchto nejistých podmínek banka na takový projekt neuvolní svoje finanční prostředky, stavebník bez peněz není schopen zaručit dokončení realizace stavby a předání bytů a developer nejspíš přijde o zájemce, kteří jako jedni z mála byli ochotni projekt si rezervovat. V této situaci už developerovi nepomůže ani to, že ke svému „výhodnému“ projektu (jak se může ze začátku zdát), poskytne různé bonusy a slevy při včasné rezervaci, jako například auto nebo kuchyňská linka „zadarmo“.

Aby nedocházelo k těmto situacím, které jsou momentálně pro trh s nemovitostmi typické, je třeba, aby developer měl vypracovanou studii proveditelnosti, jejímž cílem je najít na základě návrhů různých řešení nejlepší způsob realizace projektu. Hlavním záměrem studie je prokázat, že byla vybrána nejvhodnější možná varianta řešení projektu a to jak z hlediska ekonomického, tak i z hlediska technické proveditelnosti. V rámci této studie se analyzuje současný stav věci a hledá se vhodná varianta jejího řešení. Jednotlivá řešení se porovnávají a hodnotí z hlediska vzniku možných rizik, která by mohla mít dopad jak na samotnou realizaci projektu, tak i na jeho udržitelnost. Cílem studie proveditelnosti je tedy zodpovězení otázky: „jakým způsobem řešit současný stav věci tak, aby to bylo dobře proveditelné, finančně únosné a aby z toho byl co možná největší a dlouhodobý užitek?“. Podrobnosti o studii proveditelnosti jsou uvedeny v následující kapitole diplomové práce.

4 STUDIE PROVEDITELNOSTI (FEASIBILITY STUDY)

Můžeme říct, že studie proveditelnosti je nejdůležitější předinvestiční projektová fáze. Je jedním z hlavních informačních zdrojů pro hodnocení projektu, ať už je její struktura jakákoliv. Důležité je, aby podávala nejkomplexnější popis zadaného projektu. Je zdrojem veškerých podstatných údajů, díky kterým se určuje, jestli je projekt proveditelný, či nikoli. Účelem je zhodnocení všech možných realizačních alternativ a posoudit realizovatelnost daného investičního projektu, jakož i poskytnout veškeré podklady pro samotné investiční rozhodnutí. Studie proveditelnosti je součástí povinné přílohy k žádosti o finanční pomoc ze Společného regionálního operačního programu (SROP), které byly podporovány v letech 2004 – 2006 ze strukturálních fondů EU.

Každý výstavbový (podnikatelský, investiční) záměr musí být zpracován z následujících hledisek:

- společenský přínos investice,
- vliv stavby na životní prostředí,
- urbanisticko architektonické řešení,
- řešení vnitřního provozu,
- konstrukčně statické řešení,
- stavebně technologické řešení,
- ekonomie budoucího provozu,
- doba užívání díla,
- návratnost vložených prostředků,
- náročnost případné změny stávajícího využití daného typu,
- stavby na jiné využití.[12]

Velký význam ve studii proveditelnosti má analýza současného stavu, odhad budoucího vývoje a návrh možných věcných variant řešení projektu. Je nutná provázanost jednotlivých kapitol zpracovaných témat studie a velkou roli zde hraje cíl práce, který by měl být jasně a srozumitelně definován.

„Je třeba zdůraznit, že důvodem pro provedení studie proveditelnosti je zjistit, zda je záměr životaschopný. Tedy i závěr nedoporučující další pokračování v projektu je pro nás velkým přínosem, neboť nám ušetřil prostředky, které by se po implementaci nevrátily.“ [13]

Existují dvě formy studie proveditelnosti – první je tzv. základní studie proveditelnosti, druhá je zjednodušená studie proveditelnosti. Studie proveditelnosti je základním materiálem pro CBA (Cost – Benefit Analysis), tedy ocenění peněžních a nepeněžních nákladů a výnosů. Jedná se o metodický postup, který svým průběhem postupně zodpovídá základní otázku: „Co komu realizace investičního projektu přináší a co komu bere?“. Dopady akce jsou následně agregovány, převedeny na hotovostní toky a zahrnuty do výpočtu rozhodujících ukazatelů, na základě nichž lze rozhodnout, zda je projekt ve svém důsledku pro společnost přínosem či nikoli. [15]

Povinná struktura, jak by správná studie proveditelnosti měla vypadat a co by měla obsahovat není nikde upravena, ale jsou všeobecně známá kritéria, která by neměly v každé dobře vypracované studii chybět. Obecně lze říci, že základem při tvorbě studie proveditelnosti měl být úvod studie, popis a účel tvorby, obsah, datum, ke kterému se vypracovává, identifikace zadavatele a zpracovatele.

Obecnou strukturu základní studie proveditelnosti si můžeme charakterizovat takto: [14]

- 1) Souhrnný přehled výsledků studie
- 2) Pozadí a historie návrhu projektu
- 3) Kapacita trhu a závodu
- 4) Suroviny, materiál a výrobní postupy
- 5) Lokalita a pozemek
- 6) Technické řešení projektu
- 7) Organizace závodu a režijní náklady
- 8) Pracovní síly
- 9) Realizace projektu
- 10) Finanční a ekonomická analýza

Jinak koncipovanou strukturu studie proveditelnosti uvádí Patrik Sieber v metodické příručce Studie proveditelnosti:

1. Obsah
2. Úvodní informace
3. Stručné vyhodnocení projektu
4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
5. Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie
6. Management projektu a řízení lidských zdrojů
7. Technické a technologické řešení projektu
8. Dopad projektu na životní prostředí
9. Zajištění investičního majetku
10. Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)
11. Finanční plán a analýza projektu
12. Hodnocení efektivnosti a udržitelnosti projektu
13. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
14. Harmonogram projektu
15. Závěrečné shrnující hodnocení projektu

Přílohy [15]

Na základě těchto dvou osnov a minimálních požadavků na vypracování studie proveditelnosti byly vybrány nejdůležitější body k vypracování zjednodušené studie proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení v Brně a jeho okolí, které jsou zpracovány na základě dostupných informací, a které jsou teoreticky vymezeny níže a prakticky rozebrány v následující 5. kapitole diplomové práce.

4.1 ÚVODNÍ INFORMACE

V první kapitole je uveden účel, ke kterému je studie vytvořena, k jakému datu, identifikační údaje o zadavateli a zpracovateli studie a použitá metodika.

4. 2 STRUČNÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU

Následující kapitola se stručně zabývá nejdůležitějšími body z ostatních kapitol. Hlavním záměrem při psaní této kapitoly je podat celkový přehled o hlavních úmyslech a cílech v této studii, stručný obsah, výsledky a zásadní závěry jednotlivých kapitol. Dále by tato kapitola měla obsahovat tabulku zásadních ukazatelů a hodnot z výsledných hotovostních toků, stručné shrnutí efektivnosti projektu a jeho realizovatelnost.

4. 3 STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP

Kapitola by v první řadě měla obsahovat název, smysl a zaměření daného projektu, základní informace o tom, jaké produkty nebo služby budou díky produktu vytvářeny, co daný produkt či služba přinese a jaký problém je řešen, v jaké etapě se projekt nachází a čím jsou specifické apod. . Mělo by být vysvětleno, proč byla vybrána jedna konkrétní varianta a další významná specifika daného projektu. Důležitou součástí by mělo být i vyjasnění záměrů a postupů se strany investora.

4. 4 ANALÝZA TRHU

Nedílnou součástí studie proveditelnosti jsou marketingové analýzy – tedy závěry z analýz poptávky a nabídky, dále SWOT analýza – definování slabých a silných stránek, příležitostí a hrozeb. Stěžejní složkou je nastínění marketingové strategie, poznatky o segmentaci na trhu, vytvoření marketingového mixu a definování konkurence, vše v rámci konkrétního projektu.

4.4.1 SWOT analýza

SWOT analýza je sestavena ze čtyř anglických slov:

- S (Strengths) silné stránky,
- W (Weaknesses) slabé stránky,
- O (Opportunities) příležitosti,
- T (Threats) hrozby.

Analýza silných a slabých stránek se zaměřuje především na interní prostředí firmy, na vnitřní faktory podnikání. Naproti tomu hodnocení příležitostí a ohrožení se zaměřuje na externí prostředí firmy, které podnik nemůže tak dobře kontrolovat. Přestože podnik nemůže externí faktory kontrolovat, může je alespoň identifikovat pomocí například vhodné analýzy konkurence, demografických, ekonomických, politických, technických, sociálních, legislativních a kulturních faktorů působících v okolí podniku. Cílem SWOT analýzy je

rozvíjet silné stránky a potlačovat slabé a současně být připraven na potenciální příležitosti a hrozby.

4.4.2 Analýza nabídky

Zde je třeba zanalyzovat nabídku konkurence na trhu a jejich specifika. Součástí jsou i informace o celkovém trhu, tak i o cílovém trhu. Je třeba stanovit cíle konkurentů, jejich chování na trhu, síly a slabosti.

4.4.3 Analýza poptávky

Analýza poptávky slouží k identifikování poptávajících subjektů, jejich jednání a požadavků a určení faktorů ovlivňujících jejich jednání.

4.4.4 Marketingová strategie a marketingový mix

V této části je třeba analyzovat jak celkový trh, tak i cílový trh zákazníků. K tomu je potřeba přesně určit, co představuje celkový trh, a na který cílový trh v rámci celkového se chceme zaměřit. Trh musíme v rámci segmentace rozdělit na potencionální zákazníky podle zvolených kritérií do skupin podle oblastí, požadavků zákazníků na cenu a jakost, oborů, regionů a nákupních motivů. Z těchto segmentů vybereme jednu či dvě varianty, které jsou pro nás nejzajímavější a z těch utvoříme hledaný cílový trh zákazníků. Není důležité usilovat o splnění všech segmentů, jen těch, které jsou pro nás splnitelné a slibují největší zisk.

Pro návrh marketingové strategie je nutno provést marketingový výzkum, vycházející ze systematického vyhodnocení informací o trhu a tržního prostředí. Úkolem je získat, analyzovat a interpretovat tyto informace pro potřeby rozhodování v oblasti strategické a marketingové.

4.5 MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ

Obsahem této kapitoly je plán a uspořádání problémů souvisejících s otázkou samotného managementu projektu. Patří sem veškeré plánování, organizování, řízení a kontrola všech procesů, organizačních jednotek a všech lidských zdrojů v developerské společnosti.

4.6 LOKALITA A POZEMEK

Významným bodem studie proveditelnosti je výběr vhodné lokality a pozemku pro uskutečnění investičního záměru. V této části je třeba zanalyzovat prostředí a najít nejvhodnější pozemek pro realizaci projektu. V praktické části mojí diplomové práce zaměřené na rezidenční bydlení, výběr vhodné lokality a pozemku pro výstavbu hraje podstatnou úlohu. Jedná se o stěžejní otázku celého projektu, protože vhodný výběr lokality představuje dobrý základ pro určení kupní ceny za nemovitost.

Při výběru nejvhodnější lokality se developer musí posoudit ze strany vhodnosti pozemku rozměrové parametry z hlediska celkové plochy i poměru stran odpovídající požadavkům investora. Dále je třeba zohlednit orientaci pozemku ke světovým stranám a svažitost, vzdálenosti od správních center a občanského vybavení, taktéž ochranná pásma.

Základní parametry pro vyhledání nového pozemku jsou především vhodnost pozemku z hlediska atraktivity, velikosti, orientace, svažitosti, dopravních možností aj. Pozemek musí být v souladu vzhledem k požadovanému typu stavby s územně plánovací dokumentací a dalších předpisů jejichž cílem je chránit veřejné zájmy (ochrana území, přírody, životního prostředí apod.) Dále pozemek musí být napojen na veřejnou infrastrukturu, musí být zjištěny vlastnická práva a omezení daného pozemku, jako např. věčná břemena, zástavní právo apod. V neposlední řadě je třeba zhodnotit přijatelnost ceny pozemku z hlediska investičního záměru. [21]

4.7 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

Tato kapitola by měla shrnout informace o tom, jaké technologie bude zapotřebí použít pro realizaci projektu, měla by specifikovat technické parametry jednotlivých zařízení, výhody a případně nevýhody navržených řešení, ale také materiálové a energetické toky, informace o obsluze zařízení, potřebě údržby, životnosti a s tím souvisejícího stanovení času, po jehož uplynutí je potřeba nahradit část nebo i celé zařízení.

4.8 DOPAD NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V rámci studie je třeba posoudit vliv projektu na životní prostředí popsáním všech kladných i záporných vlivů plynoucích z realizace v jednotlivých etapách.

4. 9 ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU

Kapitola vychází z technických aspektů proveditelnosti projektu a určení výše investičních nákladů. Jedná se o přeměnu nutného technického a technologického vybavení do formy ekonomického vyjádření prostřednictvím ceny pořizovaného majetku.

4. 10 PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ PROJEKTU

Kapitola obsahuje celkový přehled všech nákladů vynaložených na výstavbový proces, jak ve fázi předinvestiční, investiční i provozní. Slouží pouze jako předběžný propočet nákladů a výnosů plynoucích z projektu.

4. 11 HARMONOGRAM PROJEKTU

Harmonogram vymezuje časový sled jednotlivých částí výstavbového procesu a předpokládané zahájení jeho jednotlivých činností.

4. 12 ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU

Poslední kapitola by měla podat komplexní přehled o závěru projektu a měla by poskytovat výsledné posouzení všech možností realizace projektu. V případě, že záměr projektu obsahuje více variant realizace, je třeba se vyjádřit k jednotlivým variantám z pohledu zdrojů, proveditelnosti a priorit či podmínek výběru výsledné varianty.

5 STUDIE PROVEDITELNOSTI VÝSTAVBY REZIDENČNÍHO BYDLENÍ V BRNĚ A JEHO OKOLÍ

5.1 ÚVODNÍ INFORMACE

Účel studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti se zabývá hodnocením projektu výstavby rezidenčního bydlení v lokalitě Brno a jeho okolí se zaměřením na výstavbu rodinných domů. Hlavním záměrem je vypracovat studii proveditelnosti pro výstavbu 4 – 6 rodinných domů na území města Brna v návrhové lokalitě podle ÚPmB. Účelem studie je zhodnotit jednotlivé varianty a možnosti realizace projektu v daných lokalitách. Na základě vypracovaných analýz posoudit vlivy a faktory ovlivňující vnější a vnitřní okolí rezidenčního bydlení a jejich vzájemných souvislostí, na závěr vyhodnotit proveditelnost výstavby za současných podmínek a navrhnout vhodné řešení developmentu rodinných domů.

Datum zpracování

Studie je zpracována v časovém období leden – květen 2010.

Identifikační údaje o zadavateli

Zadavatelem studie proveditelnosti je Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 53, 602 00 Brno, tel: 541 146 002, fax: 543 211 061. Téma je zadané ředitelem ústavu prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc. v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně.

Studie je součástí praktické části diplomové práce s názvem Studie proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení v Brně a jeho okolí.

Identifikační údaje o zpracovateli

Zpracovatelem studie je Bc. Michaela Urbánková, studentka druhého ročníku Vysokého učení technického v Brně, na Ústavu soudního inženýrství, magisterského studijního programu obor Realitní inženýrství (3917T003).

Kontaktní informace: Bc. Michaela Urbánková

Schwaigrova 23, 617 00 Brno

Tel. 724 933 007, e-mail michaelaurbi@seznam.cz

Použitá metodika

V rámci dostupných informací je studie proveditelnosti zaměřena především na analýzu realitního trhu s rodinnými domy v Brně a jeho okolí. Především je dán důraz na analýzu trhu, poptávku a nabídku po rodinných domech, analýze vnitřního a vnějšího prostředí ovlivňujícího výstavbu rodinných domů, posouzení vlivů a rizik v souvislosti s výstavbou a nalezení vhodného pozemku pro výstavbu. Studie je vypracována ve formě předběžné studie proveditelnosti, která obsahuje menší míru přesnosti cenových odhadů. V případě vyhodnocení předběžné studie proveditelnosti by došlo k pozitivnímu závěru a daný projekt by byl navržen jako proveditelný, je žádoucí vypracovat úplnou studii proveditelnosti obsahující i finanční plán a podrobný přehled cenových odhadů.

Studie proveditelnosti je zpracována na základě metodické příručky Společného regionálního operačního programu (SROP) s názvem Studie proveditelnosti, autorem je Ing. Patrik Sieber. [15]

5.2 STRUČNÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU

Výstup z projektu:

- analýza trhu s bydlením v rodinných domech v Brně a okolí,
- možnosti výstavby – navrhnout vhodný typ RD.

Cíl a stručné vyhodnocení projektu:

Hlavním cílem studie proveditelnosti je vyhodnotit možnosti výstavby rodinných domů v lokalitě Brno a jeho okolí, na základě zjištěných údajů nalézt vhodný pozemek pro tento typ bydlení a navrhnout optimální typ rodinných domů vhodných pro výstavbu na tomto pozemku. Projekt na výstavbu rezidenčních nemovitostí v lokalitě Holásky na pozemku o výměře 4 005 m² hodnotím jako proveditelný za současných podmínek na trhu s nemovitostmi.

5.3 STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO ETAP

5.3.1 Obsah shrnutí projektu

Název stavby:	Developerský projekt na výstavbu RD
Místo stavby:	Brno – město a jeho okolí
Druh stavby:	stavba pro bydlení

Účel stavby:	výstavba rodinných domů
Investor:	fiktivní developerská společnost
Dodavatel stavby:	stavební společnost

Předmět studie proveditelnosti

Předmětem studie proveditelnosti je developerský projekt na výstavbu RD v městě Brně a jeho okolí. Smyslem studie je zanalyzovat trh s rezidenčním bydlením, navrhnout vhodný typ bydlení a možnosti výstavby na tomto území a nalézt nejvhodnější řešení pro výstavbu RD. Hlavním záměrem je vzhledem k nově navrženému územnímu plánu zabránit postupné suburbanizaci obyvatel za území města Brna.

Umístění projektu

Předpokládané umístění projektu je na území města Brna, v jihomoravském kraji.

5.3.2 Etapy investičních projektů

Výstavbový proces rodinných domů můžeme vymezit do tří fází:

1. přípravná fáze

Tato fáze především představuje sběr informací, analýz a vyhodnocení realizovatelnosti projektu. Je třeba definovat účel a cíl projektu, vytipovat vhodnou lokalitu vzhledem k možnostem územního plánu a nalézt vhodný pozemek. Úkolem projektanta je vypracovat projektovou dokumentaci, která představuje podrobné řešení jednotlivých částí stavby. Na základě odhadu se zpracovává soupis pořizovacích nákladů stavby – tzv. propočet. Před rozhodnutím o realizaci projektu se modelují varianty způsobů jeho financování a odhady očekávaných výnosů. Následně se vybere optimální varianta řešení výstavbového projektu. Tomuto výběru předchází vypracování průzkumů, zpracování potřebné dokumentace a územní řízení, na jehož základě vydá stavební úřad územní rozhodnutí ve formě stavebního povolení. V negativním případě skončí projekt jako neuskutečnitelný nebo neúčelný.

V následující etapě je třeba uzavřít potřebné smlouvy a klíčovým bodem je zajištění financování celého projektu. Tímto okamžikem nastává realizační fáze, která se částečně překrývá s přípravnou etapou. Provádí se výběr dodavatele stavby prostřednictvím zjednodušené formy zadávacího řízení na veřejnou zakázku, jelikož se jedná o zakázku

financovanou ze soukromých zdrojů. Po uzavření smluv o realizaci stavby zpracovává zhotovitel realizační dokumentaci a dokumentaci výrobní přípravy.

2. realizační fáze

Realizační fáze představuje období od předání staveniště přes vlastní provedení výstavby až po její dokončení a uvedení stavby do užívání. Hlavní složkou je předání a převzetí provozuschopné stavby, vše končí vydáním kolaudačního souhlasu.

3. uživatelská fáze

V uživatelské fázi již po převzetí stavby objednatelem, po ukončení zkušebního provozu stavby a vydání kolaudačního souhlasu začínají ukončovací práce projektu. Začíná běžet záruční doba, ve které probíhá ověřování provozní spolehlivosti stavby. Provádí se kontrola stavby a odstraňují se zjištěné vady. Na úplném konci je třeba vyhodnotit dokončený projekt a vypořádání peněžních závazků.

5.3.3 Variantní řešení

Na základě analýz trhu s rezidenčním bydlením a platného územního plánu města Brna z roku 1994 nalézt vhodné řešení a možnosti výstavby. Základním bodem je vybrání nejvhodnějších lokalit a pozemků, na nichž je možnost rezidenční výstavby RD a následné porovnání a zhodnocení pozemků vhodných pro realizaci. Na pozemku nejvhodnějším navrhnout vhodné způsoby realizace rodinného bydlení – se zaměřením na standardní rodinné bydlení nebo bydlení nadstandardní.

5.4 ANALÝZA TRHU S REZIDENČNÍM BYDLENÍM V BRNĚ A JEHO OKOLÍ

5.4.1 Stručná charakteristika města Brna

Město Brno se nachází v centrální části Evropy, je druhé největší město České republiky. Zároveň představuje centrum Moravy, jedné z historických zemí Koruny české. Rozprostírá se na okraji Moravské brány, kudy po staletí vedly cesty spojující severní a jižní evropské civilizace. Brno se rozkládá v malebném kraji, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jih přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Ze severu je město chráněno výběžky Dražanské a Českomoravské vrchoviny. Město leží v kotlině na řekách Svatce

a Svitavě v nadmořské výšce 190–425 m na ploše 230 km². Je dlouhé 21,5 km vee směru od východu na západ. Tok řeky Svratky je v Brně dlouhý asi 29 km a na severozápadě města vytváří významnou rekreační nádrž – Brněnskou přehradu. Dále protéká Brnem řeka Svitava v délce zhruba 13 km.

Celou jižní Moravu obývá přibližně 1,15 mil. obyvatel. Brno představuje druhé ekonomicky nejvýznamnější centrum České republiky a prakticky nejvýznamnější město na Moravě, což se odráží jak ve vlastním rozvoji města, tak i v intenzitě poptávky investorů.

Brno má 370 592 obyvatel, ekonomicky činných obyvatel je 194 436 a zhruba 50 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Jako druhé největší město České republiky je Brno středem vzdělání a kultury. Na území města Brna má sídlo 11 vysokých škol (veřejných i soukromých). Brno je také kulturním centrem Moravy, sídlí zde spousta významných divadel, muzeí nebo filharmonie. Velký přínos pro ekonomický růst města mají tradiční veletržní akce, které se uskutečňují v areálu výstaviště (Veletrhy Brno, a. s.). Území města Brna prochází plynulým rozvojem, jehož dynamika v posledních letech mírně klesá, nicméně město Brno nadále disponuje několika významnými a obchodně významnými rozvojovými oblastmi. Pravděpodobně nejvýznamnější rozvojovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Mezi další rostoucí lokality patří např. areál bývalé Zbrojovky Brno, resp. většina okrajových částí města (především jihozápad a sever města). Jednotlivé lokality byly z větší části zabrány investory již v minulosti a v současnosti postupně probíhá výstavba v nových územích města Brna. Území města Brna je v úplné většině opatřeno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, vodovodem, plynovodem, kanalizací, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku mohou tvořit rozsáhlé rozvojové části při okraji Brna. Předností geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, jak na dálniční tak i železniční. S přihlédnutím k velikosti města je nutné konstatovat, že pozemkový trh odpovídá významu města a je těžce porovnatelný s ostatními městy v ČR. Z hlediska struktury trhu nebyly zaznamenány výrazně rozdílné trendy od jiných krajských měst ČR (tzn. preference pozemků pro bydlení, následována poptávkou po pozemcích pro komerční využití), avšak z pohledu cenové úrovně je Brno v podstatě nesrovnatelné s jiným městem ČR. Pro potřeby aktualizace cenové mapy města Brna byly využity pouze sjednané kupní ceny pozemků na území města Brna. [16]

Území řešené Územním plánem města Brna je omezeno administrativní hranicí města Brna a je tvořeno devětadvaceti městskými částmi: Brno-střed, Brno-Žabovřesky,

Brno-Královo Pole, Brno-sever, Brno-Židenice, Brno-Černovice, Brno-jih, Brno-Bohunice, Brno-Starý Lískovec, Brno-Nový Lískovec, Brno-Kohoutovice, Brno-Jundrov, Brno-Bystrc, Brno-Kníničky, Brno-Komín, Brno-Medlánky, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-Maloměřice a Obřany, Brno-Vinohrady, Brno-Líšeň, Brno-Slatina, Brno-Tuřany, Brno-Chrlice, Brno-Bosonohy, Brno-Žebětín, Brno-Ivanovice, Brno-Jehnice, Brno-Ořešín, Brno-Útěchov. [17]

5.4.2 Analýza trhu s rezidenčním bydlením v Brně a jeho okolí

Pro analýzu bydlení v městě Brně je třeba vycházet ze tří základních dokumentů zabývajících se tímto tématem:

1. Územní generel bydlení
2. Sčítání lidu, bytů a obyvatel
3. Generel bydlení města Brna

Územní plán města Brna

Brno v současné době prochází etapou významných ekonomických, sociálních a dalších zvrátů, stejně jako většina dalších velkých měst v ČR. Zastupitelstvo města Brna v listopadu 1994 schválilo územní plán města Brna (ÚPmB) pro navrhované období do roku 2010, v době, kdy nikdo nemohl očekávat rychle se vyvíjející společenské i ekonomické podmínky. V tomto období také nebyl zajištěn soulad s plánem veřejných investic (výkup a investice do rozvojových pozemků) a vzhledem k tehdejší neexistenci regionální úrovně veřejné správy nebylo možné zohlednit regionální vazby.

Územní plán vytvořil dobré předpoklady k zaopatření trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí. Velký důraz je dán zejména na regeneraci a přestavbu s důrazem na životní prostředí a fungující infrastrukturu. Účelem je dospět k souladu mezi přírodními, civilizačními a kulturními potřebami města. Mezi největší zásady územního plánu města Brna patří respektování a oprava přírodní části města, revitalizace historických staveb, napojení města na evropské dopravní síť a taktéž minimalizování tranzitní dopravy na území města. Celková kapacita funkčních ploch byla navržena pro 420 tisíc trvale bydlících obyvatel, 600 tisíc denně přítomných osob a 370 tisíc pracovních příležitostí.

Územní plán dále určuje nejdůležitější směry možnosti výstavby na území města Brna orientované do jižní a východní, částečně i do západní části města. Nicméně vyvíjení

společenského a ekonomického okolí i situace na trhu s rezidenčními nemovitostmi vede k nutnosti měnit územní plán v průběhu jeho pořizování. Ke změnám v územním plánu dochází zvláště díky přibýváním ploch pro bydlení, prostorovým uspořádáním městských funkcí je však stále vyvážená. [17]

Zastupitelstvo města Brna usnesením Z3/038 ze dne 25. 6. 2002 schválilo záměr pořídit nový Územní plán města Brna. Vzhledem k časové náročnosti je od června roku 2007 zpracováván nový územní plán, tak aby byl vytvořen v dostatečném předstihu a mohl by plynule nahradit ten současný ÚPmB po uplynutí jeho platnosti v roce 2010. Připravovaný územní plán bude dle rozhodnutí Rady města Brna zveřejněn v listopadu 2010 a následně bude probíhat projednávání dle stavebního zákona. Od roku 1994 se zásadně změnili podmínky za nichž byl územní plán schválen, tudíž je třeba vzhledem k ekonomickým, demografickým a společenských změnám přizpůsobit i nový ÚPmB. Co se týče územního plánu z roku 1994 tak ne všechny trendy byly správně odhadnuty. Předpoklad že do období roku 2010 vzroste počet obyvatel na území města Brna o 30 tis. se nenaplnil, ba naopak v období od roku 1994 - 2004 klesl o 20 tis., avšak na území Brno – venkov vzrostl o 10 tis. Především je to v důsledku suburbanizace – odlivu obyvatel z centra velkých měst na okrajové části. Nejintenzivnější projevy suburbanizace ve formě nesouvislé rezidenční či komerční výstavby mimo administrativní hranice města se vyskytují především ve vnitřním území brněnské aglomerace, a to především v územních pásech Řečkovice – Česká – Kuřim, Modřice – Rajhrad, popřípadě Moravany – Střelice. Tyto oblasti jsou současně potenciálními směry dalšího rozvoje vlastního města. Lze předpokládat, že takto vymezené aglomerační vazby budou nadále do budoucna sílit.

Hlavním cílem nového územního plánu je trvale udržitelný rozvoj a prosperita města Brna, s nímž je spojen růst počtu obyvatel a omezení suburbanizace na území města. Novým územním plánem je nutné vytvořit podmínky pro rozvoj na základě těchto zásad: [18]

- **Rozvojové plochy** – především v dlouhodobých strategických směrech rozvoje města.
- **Udržitelná mobilita** – rozvoj dopravní infrastruktury pro zajištění kvalitní usměrněné obsluhy území.
- **Životní prostředí a kvalita života** – vytvořit podmínky pro snižování zátěže životního prostředí pocházející z lidské činnosti a podmínky pro kvalitní obytné prostředí města.

- **Ochrana a obnova přírodních a krajinných hodnot včetně vodních toků** – vymezit nejhodnotnější části krajiny jako nezastavitelná území s cílem efektivně využít jeho rekreačního potenciálu.
- **Revitalizace** – revitalizace zanedbaných území a nevyužitých areálů uvnitř zastavěného území města (tzv. brownfields), uvolňování armádních areálů, drážních pozemků, apod.
- **Flexibilita nového územního plánu** – schopnost reagovat na potřeby rozvoje jednotlivých funkcí a současně dostatečně chránit plochy pro veřejnou infrastrukturu.

Trh s rezidenčními nemovitostmi na území města Brna je v současné době poněkud nestandardní, ale stabilní. Největší zájem o bydlení je bezesporu o byty a to především o velikosti 2+1 a 2+kk, jde především o startovací byty nebo byty pro seniory. Město Brno se také potýká s nedostatkem nájemních bytů, v důsledku toho každá městská část eviduje obrovské množství žádostí o obecní byt, lidé čekají několik let, než je jejich žádost kladně vyřízena. V současné době jde celkem o přibližně 8.tis. žádostí. [19]

RD v Brně si udržují svoji cenu, zvláště pokud se nacházejí v oblíbených lokalitách, kde je jich nedostatek a jedná se o kvalitní stavby. Příkladem může být lokalita Masarykova čtvrť, která neustále patří do oblíbených lokalit města Brna. Bydlení v RD můžeme považovat za nejoblíbenější typ bydlení u nás, ale problém nastává při prodeji této nemovitosti – je jich poměrně málo oproti jinému typu nemovitostí. Většinou když si rodina pořídí RD, tak v něm plánuje zůstat co nejdéle a zpravidla se už nikam nestěhují. Tudíž je zde velmi malá frekvence prodeje – respektive menší obchodovatelnost. Velký zájem v poslední době je o levnější starší RD, většinou jde o nemovitosti, jejichž cena nepřevyšuje 2,5 milionu korun, s možností rekonstrukce. Největší zájem o tento typ bydlení mají hlavně mladí lidé, kteří dávají RD přednost před byty v nové zástavbě. Zpravidla přitom jde o realizace, nacházející se ve vzdálenosti do 10 až 15 kilometrů od města Brna. Menší poptávka je již po domcích po rekonstrukci. Nejzákladnějším problémem nových developerských projektů zaměřených na výstavbu RD v Brně a okolí je bezesporu zajištění pozemku v dané lokalitě, který musí být v souladu s ÚPmB. Podle Informativního přehledu bytových projektů budovaných v Brně soukromými investory probíhá na území Brna momentálně celkem 35 developerských projektů, které jsou ve fázi výstavby nebo před jejím zahájením. [20] Jedná se především o výstavbu bytových domů. Můžeme zde však nalézt i několik

developerských projektů na výstavbu RD. Jde o lokality Královo pole, Obrány, Žabovřesky. Cílem tohoto registru je poskytnout občanům a případným investorům základní údaje o lokalitách a plochách řešených ÚPmB jako návrhové plochy pro novou bytovou výstavbu. V posledních letech se výstavba RD přesunula za hranici města – do lokalit Modřice, Rajhrad, Moravany, Rosice, Popůvky, Rozdrojovice, Kuřim, Šlapanice. Město Brno má ale snahu do nového územního plánu zařadit návrhové plochy pro výstavbu RD a tím zabránit suburbanizaci obyvatel za území města Brna.

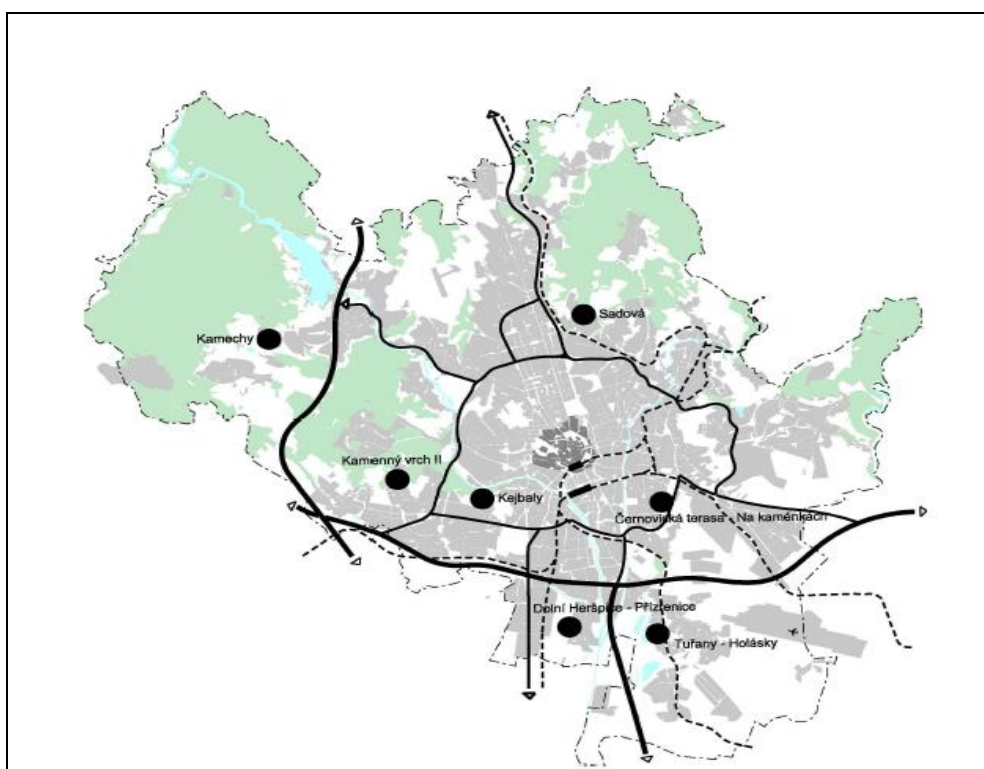
5.4.3 Lokalita a pozemek

Lokalita pro výstavbu nemovitostí je jeden z nejdůležitějších faktorů pro zákazníky při výběru nové nemovitosti. Velkou roli při výběru vhodného pozemku hraje cena za pozemek, veřejná infrastruktura, dopad na životní prostředí a jeho využitelnost.

Na mapě v příloze č. 2 můžeme vidět stávající bydlení ve funkční struktuře města Brna znázorňující hustotu osídlení z hlediska bytových domů, rodinných domů a kombinovaného bydlení z roku 2008. Na mapě je názorně vidět na severu a severozápadě města nově vybudované satelity rodinného bydlení. Dále je z mapy patrné, že nejmenší osídlení obyvatel bydlících v bytových domech je na jihu a jihovýchodě města, naopak největší ve středu města. [29]

Následující mapa v příloze č. 3 znázorňuje návrh nového územního plánu s vyobrazením návrhových ploch s předpoklady pro výstavbu bytových domů a RD. Jedná se především o území jižně, jihovýchodně a jihozápadně od centra města Brna, dále severní a severozápadní území. [29]

Mezi nově návrhové plochy určené pro výstavbu RD patří lokality Ořešín, Žabovřesky – Palackého vrch, Jundrov, Žlutý kopec, Červený kopec – Kejbaly, Moravanské lány, Holásky, Tuřany, Slatina, Komín – Pod mniší horou. Návrhové lokality jsou zobrazeny na obr. č. 1 na následující straně.



Obr. č. 1 - Grafické znázornění jednotlivých návrhových lokalit v rámci města Brna. [29]

Jednotlivé lokality se od sebe liší mnoha faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků:

- zastavěnost lokality (typ a technický stav nemovitostí),
- dostupnost IS a ostatních služeb, respektive jejich napojení,
- dopravní dostupnost lokality vč. napojení MHD,
- omezení a příležitosti dle územního plánu,
- fyzické parametry pozemků (velikost, tvar pozemku, možnost zástavby apod.),
- geografické parametry pozemků (sklonitost, orientace pozemků, geologické poměry apod.),
- pozitivní účinky okolí (městská zeleň, okolní zástavba, vybavenost okolí apod.),
- negativní účinky okolí (hluk, prach, okolní zástavba, radon, otřesy, zastínění apod.),

- omezení užívání (ochranná pásma komunikací, vedení IS, pásma ochrany životního prostředí, vodárenská pásma, zátopové území, stavební uzávěra, věcná břemena, nejasné vlastnické vztahy a jiné).

Na základě návrhových ploch podle návrhu nového územního plánu bylo vybráno několik vhodných lokalit a na nich vhodných pozemků pro výstavbu developerského projektu na výstavbu RD. Na základě poptávky je třeba navrhnout vhodné typy rodinného bydlení. V plánu je vystavět podle možností využitelnosti daného pozemku několik RD standardního vybavení nebo rodinné bydlení vyššího standardu.

V tab. č. 2 podle nabídek na realitním serveru www.sreality.cz bylo vybráno několik vhodných pozemků a na základě faktorů, ovlivňující cenu pozemku byla vytvořena následující tabulka.

číslo	fotodokumentace	lokalita	ulice	výměra pozemku v m ²	cena pozemku Kč/1m ²	cena pozemku celkem v Kč	umístění pozemku	nápojení IS	dopravní dostupnost v m	občanská vybavenost	hluk	prach	okolní zástavba	vzdálenost do centra města MHD	terén
1		Brno - Tuřany	Myslivecká	6 771	919	6 222 549	okraj obce	ano	300	ano	ano	ne	orná půda	20 min	rovinatý
2		Brno - Holásky	Rolencova	4 005	1 300	5 206 500	okraj obce	do 50 m	200	ano	ne	ne	obytná RD	20 min	rovinatý
3		Brno - Dolní Heršpice		2 642	1 800	4 755 600	okraj obce	do 150 m	600	ano	ne	ne	obytná RD	25 min	rovinatý
4	není	Brno - jih	Moravanské lány	4 400	2 000	8 800 000	okraj obce	ano	600	ne	ano	ano	ovocný sad	20 min	rovinatý
5		Moravany	Střední	4 082	1 500	6 123 000	okraj obce	ano		ano	ne	ne	obytná RD	25 min	rovinatý

Tab. č. 2 – Tabulka návrhových ploch pro rezidenční výstavbu RD.

5.4.3.1 Vymezení jednotlivých lokalit a pozemků

Lokalita č. 1 a 2

Katastrální území Brno – Tuřany

Popis lokality:

Městská část Brno – Tuřany leží na jihovýchodě města Brna, jedná se svojí rozlohou o druhou největší městskou část. Součástí jsou historické obce, z nichž největší jsou Tuřany, následují Brněnské Ivanovice, Holásky a Dvorská. Poloha mimo jádro urbánního území dodává městské části výrazně venkovský charakter a do určité míry spojuje výhody městského bydlení s výhodami venkova. Na území této lokality se nachází mezinárodní letiště Brno – Tuřany. Městská část Brno-Tuřany nabízí poměrně rozlehlá a atraktivní rozvojová území pro výstavbu nových rodinných domů. Je tedy možné předpokládat i příliv obyvatelstva do těchto lokalit, neboť bydlení zde nabízí spojení výhod venkovského a městského života v místě, které si stále zachovává vesnický ráz, je však snadno dopravně dostupné. Co se týče blízkosti letiště, do nedávné doby šlo spíše o překážku rozvoje, neboť jeho vojenské využití silně zatěžovalo okolí hlukem. V současné době je letiště využíváno pouze pro civilní účely a většině obyvatel městské části nevadí. Co se týče občanské vybavenosti nachází se zde jedna základní škola a tři mateřské školy. Vyskytují se zde různá zájmová sdružení – hasiči, klub důchodců, rybářů, myslivectví aj. Na území se nachází dobrá občanská vybavenost zdravotní středisko, několik restaurací a samoobsluh. [22]

Popis pozemku č. 1

Jedná se o pozemek 6771 m² na výstavbu rodinných domů na okraji městské části Brno – Tuřany, mezi ul. Myslivecká a Sokolnická. Pozemek má tvar obdélníku (šířka u silnice z jedné strany cca 22 m z druhé cca 25 m) je rovinatý, okolo již nové výstavby RD. Veškeré přípojky inženýrských sítí jsou u pozemku, z jedné strany asfaltová komunikace, z druhé zatím šterková. Cena za m² 919 Kč, včetně provize. [23] Vzdálenost od pozemku k autobusu MHD cca 300 m, k městskému úřadu cca 600 m. Pozemek se nachází v blízkosti letiště Brno – Tuřany (cca 1,5 km jihozápadně od letiště).

Popis pozemku č. 2

Stavební pozemek určený platným územním plánem města Brna pro výstavbu objektů bydlení, objektů obchodu a služeb a komunikace. Jedná se o dva sousedící rovinaté pozemky o výměře 3005 m² a 1000 m². Prodej je možný i jednotlivě. Nabídka je vhodná pro stavební či

developerskou společnost. Pozemek se nachází v městské části Brno – Tuřany, obec Holásky, v blízkosti ul. Rolencova. [24] Pozemek je vzdálen cca 200 m od zastávky MHD, ve velmi pěkné lokalitě, pouze 20 min MHD do centra. V rámci celého navrhovaného území k výstavbě rezidenčních nemovitostí je možné zakoupit i více pozemků v této lokalitě a využít ji tak pro celkové řešení developerského projektu většího rozsahu.

Lokalita č. 3

Katastrální území Dolní Heršpice

Popis lokality:

Lokalita se nachází na území městské části Brno – jih, kam patří nejen Komárov, ale i Horní Heršpice, Dolní Heršpice a Přízřenice. Jedná se o lokalitu především zastavenou rodinnými domy s dostatečnou občanskou vybaveností – základní i mateřská škola, v blízkosti nákupní centrum Brno – jih (Ikea, Shopping park, Olympia), v blízkosti cyklostezka, výborná dostupnost na dálnici D1 a D2.

„V říjnu 2010 má v Dolních Heršpicích a sousedních Přízřenicích proběhnout referendum o jejich odtržení od Brna a vytvoření nové obce Dolní Heršpice-Přízřenice k 1. lednu 2012. Obyvatelé obou čtvrtí jsou nejen nespokojeni s tím, jak městská část Brno-jih na jejich území pečuje například o kanalizaci a chodníky, ale především se postavili proti plánované výstavbě nového bytového komplexu pro 2000 obyvatel, který by podle jejich mínění narušil vesnický vzhled jejich čtvrtí, a založili občanské sdružení Samostatný jih“ [25]

Popis pozemku:

Stavební pozemek v Brně - Dolních Heršpicích, určený pro stavbu RD, který navazuje na stávající zástavbu RD. Rozloha činí 2642 m², šíře cca 15 m, příjezdová cesta, IS ve vzdálenosti cca 150 m. [26] Pozemek je vzdálen cca 600 m od autobusové zastávky MHD, do centra je to 25 min cesty MHD. Pozemek se nachází v blízkosti řeky Leskavy.

Lokalita č. 4

Katastrální území Přízřenice

Popis lokality:

Stejně jako lokalita Brno – Dolní Heršpice patří do městské části Brno – jih. Jedná se o území jižně od centra, kousek od obce Moravany u Brna. Lokalita se nachází blízko

nákupního centra Tesco Futurum na ul. Vídeňská. Dobrá dostupnost do centra města, ale není tu žádná občanská vybavenost. Jedná se o nově navrhované území pro budoucí výstavbu.

Popis pozemku:

Stavební pozemek vhodný pro výstavbu RD v lokalitě Moravanské lány, situován v části mezi Tescem a Toyotou, ve drudé řadě pozemků od Vídeňské. Výměra 2 200 m² (šířka uliční fronty 17 m x 130 m do hloubky pozemku). Možnost rozšíření o sousední pozemek stejné výměry, tj. celkem možno koupit 4 400 m² (šířka 36 m x 130 m). Terén rovinatý, velmi lehký východní svah. Pozemek zatravněný - sad, na pozemku zděné chatky se sklepem. Přístup k pozemku po částečně zpevněné obecní komunikaci. Inženýrské sítě - na pozemku voda a elektřina, plyn v cestě u pozemku, odkanalizování nutné do jímky a vsakováním (dešťová). [27] Pozemek je vzdálen cca 600 m od zastávky tramvaje MHD, do centra města je to cca 20 min MHD, autem 5 min.

Lokalita č. 5

Katastrální území Moravany

Popis lokality:

Moravany (okres: Brno-venkov) jsou obcí vzdálenou 7 km jihozápadně od Brna. Moravany je velmi vyhledávaná obec, v posledních letech zde došlo k velké výstavbě rezidenčního bydlení. Občanská vybavenost – v obci se nachází základní škola, mateřská školka, pošta, knihovna, nachází se cca 2 km od nákupního centra Tesco Futurum na ul. Vídeňská. Dopravní dostupnost – obec je dopravně obsloužena autobusovými linkami Integrovaného dopravního systému jihomoravského kraje a zastávka je ponechána ve stávající poloze na silnici III/15275 v centrální části obce před obchodem. Protože obec byla v minulých letech několikrát zasažena povodněmi, bylo zde vybudováno komplexní protipovodňové opatření hrazené z Evropského fondu pro regionální rozvoj.

Popis pozemku:

Stavební pozemek na okraji Moravan v klidné části. Šíře je 29m. Pozemek je vhodný na stavbu 4-6 rodinných domů. Sítě u pozemku. Územní plán je schválen. Obec Moravany mají dobrou občanskou vybavenost. Výhodná poloha v centru obce, výbornou dostupnost Brna a v současné době velmi příznivou cenu. [28]

5.4.3.2 Vyhodnocení pozemků

Pozemek č. 1

Pozemek se nachází na okraji obce Brno – Tuřany v lokalitě vyznačující se zástavbou rodinných domů. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru s možností velkého využití. Základní cena za m² činí 919 Kč, což je velmi výhodná cena vzhledem k možnosti jeho využití a celkem klidné lokalitě. Po důkladném prozkoumání územního plánu je ale patrné, že se pozemek nachází v blízkosti mezinárodního letiště Brno – Tuřany. Tudíž je zde pravděpodobnost nadměrného hluku z provozu letiště. Z tohoto důvodu je tento pozemek nevhodný a byl by problém s prodejem RD na tomto pozemku.

Pozemek č. 2

Tento pozemek se nachází v klidné části obce Holásky blízko ul. Rolencova, které spadá pod správu městské části Brno – Tuřany. Nachází se zde velké množství parcel navržené územním plánem pro budoucí rezidenční výstavbu, je tedy možné odkoupit více pozemků pro komplexní developerský projekt na výstavbu RD. Pozemek se nachází cca 200 m od autobusové zastávky MHD, v blízkosti Holásek se nachází nákupní centrum Olympia, dále v okolí se nachází Holásecká jezera a rybník Opleta, vede tudy cyklistická trasa do Rakouska a přes obec vede i cyklistická stezka „Brněnské kolečko“. V blízkosti se nachází soutok řek Svratky a Svitavy. Jedná se o velmi výhodné pozemky, ve velmi pěkné lokalitě s dobrou dostupností a občanskou vybaveností. Pozemek je vhodný pro realizaci této studie.

Pozemek č. 3

Dolní Heršpice jsou lokalita patřící do městské části Brno – jih, která se vyznačuje velmi dobrou dostupností jak do centra Brna tak i na dálniční úseky D1 a D2. V blízkosti se nachází nákupní centrum Brno – jih, mateřská i základní škola, převažuje zde zástavba RD. Pozemek je dobře situovaný, v klidné části obce, nevýhodou je zde napojení na inženýrské sítě, které není přímo u pozemku, ale nachází se cca 150 m od pozemku. Dalším faktorem snižujícím atraktivitu pozemku je zpevněná komunikace, která nevede až k pozemku.

Pozemek č. 4

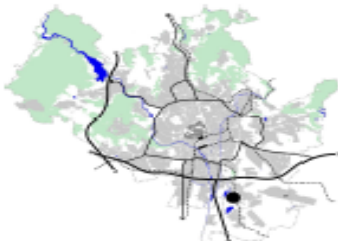
Čtvrtý pozemek se nachází v lokalitě Moravanské lány, v lokalitě návrhové podle územního plánu pro rezidenční výstavbu. Jedná se o pozemky, které momentálně slouží jako sady, ale lze předpokládat budoucí možné využití k rodinnému bydlení. V blízkosti se nachází nákupní centrum Tesco Futurum, dobré napojení na ul. Vídeňská. Pozemek leží v klidné části,

ale cca 600 m od frekventované silnice. Chybí zde protihluková zeď, která by bránila hluku a prachu. Do budoucna se jedná o atraktivní lokalitu s velkými možnostmi k vybudování nového rezidenčního bydlení – satelitního městečka, nicméně je žádoucí vybudovat také protihlukovou zeď, která by tlumila nepříznivé vlivy znečišťující životní prostředí.

Pozemek č. 5

Jako jediný pozemek z vybraných se nenachází na území města Brna. Obec Moravany je velmi oblíbená lokalita hlavně z důvodů vesnické zástavby a zároveň blízkostí do centra města (7 km). V obci se vyskytuje dobrá občanská vybavenost, klidné prostředí, čisté životní prostředí, dopravní dostupnost je obsluhována integrovaným dopravním systémem - autobusovou dopravou s pravidelnými linkami. Moravany jsou v posledních několika letech velmi rozvojové území a lze tímto směrem dále předpokládat vývoj v oblasti výstavby. Pozemek je vhodný pro výstavbu 4 – 6 rodinných domů. Pro účely zpracování studie a v rámci nově připravovaného územního plánu, který si jako jeden z hlavních cílů klade postupné zmírnění suburbanizace za území města Brna a vytvoření nové koncepce řešení rezidenční výstavby na jihu a jihozápadě města, se jedná o pozemek nevhodný.

Ze všech možných variant nabídek pozemků je pro výstavbu rezidenčních nemovitostí nejvhodnější pozemek č. 2 nacházející se v katastrálním území Brno – Tuřany, obec Holásky. (viz. Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Brna.) Jedná se o dva sousedící pozemky s parcelním číslem 4818 a 4817.

Název lokality	OBYTNÝ SOUBOR TUŘANY - HOLÁSKY	
Katastrální území	Holásky	
Městská část	Brno - Tuřany	
Výměra	2,6 ha	
Vlastnictví	cca 55% obecní, 45% soukromé	
Funkční využití dle ÚPmB	Plochy pro bydlení a občanskou vybavenost umožňují výstavbu objektů bydlení (nízkopodlažní BD, RD), výstavbu domů s pečovatelskou službou a umístění MŠ	
Stávající stav	Lokalita je v současné době využívána převážně pro zemědělské účely	
Podmínky před zahájením výstavby	- respektování platné územně plánovací dokumentace (ÚPmB) - vybudování související dopravní a technické infrastruktury	
		
Stav přípravy	V současné době je připravována DUR za účelem přípravy zainvestování území 1.etapa – zainvestování části území – výstavba TI – Investor Statutární město Brno 2.etapa – cca 130 b.j. je připravováno z úrovně Statutárního města Brna 3.etapa – cca 490 b.j. včetně příslušné TI připravuje soukromý investor	

Tab. č. 3 – Grafické znázornění návrhové plochy Tuřany – Holásky.[29]

5.4.4 SWOT analýza lokality Holásky

Silné stránky SWOT analýzy představují pozitivní charakteristiky území Holásky, které je nutno udržovat a slabé stránky naopak vyjadřují vnitřní negativní charakteristiky, které je nutno pro udržitelný rozvoj odstranit. Příležitosti a hrozby spadají do externího prostředí a ne všechny může developerská společnost ovlivnit.

Ze sociologického průzkumu zjišťování spokojenosti obyvatel žijících na území Holásek je patrné, že většině lidí bydlících v této lokalitě chybí obchod alespoň se základními potravinami a základním zbožím papírenským a drogistickým. Jedna respondentka v tomto dozatníku, kterého se zúčastnilo 99 osob nejen z Holásek, ale i z Tuřan, uvedla skutečnost že zde „zkrachovalo“ již pět obchodů. To mají za důsledek super a hypermarkety v blízkém okolí, kterým drobní obchodníci nejsou schopni konkurovat ani nabídkou ani cenami, a často musí ukončit svoji činnost. Lidé, kteří pro většinu nákupů jezdili jinam, si pak stěžují, že i pro základní potraviny a další potřeby musí jezdit nebo chodit velmi daleko. Možným řešením by bylo vybudování menšího hypermarketu, supermarketu nebo samoobsluhy (typu Lidl,

Brněnka, Albert apod.) v lokalitě Tuřany nebo Holásky, který by byl otevřen každý den. V Holáskách se také nevyskytuje žádný bankomat, jeho zřízení by bylo účelné, zvláště když banky dnes omezují přímý styk se zákazníky. [30]

SWOT analýza	
silné stránky	existence kvalitní rodinné zástavby - městský život spojený s venkovským
	stálá nabídka rozvojových ploch zakotvená v ÚPmB
	dobrá dostupnost do centra Brna
	absence panelových domů
	dostatečná občanská vybavenost - nákupní centrum Olympia, cyklostezky, základní škola, mateřská škola, zájmové skupiny
	snadná dostupnost nákupních center
	klidná lokalita a příjemné prostředí
	atraktivita přírodního a rekreačního zázemí lokality
	relativně malá hustota obyvatel
	čisté ovzduší
slabé stránky	nepřipravenost návrhových ploch bydlení pro okamžitou výstavbu
	nedostatečné využití vodních toků
	technický stav komunikací
	absence některých obchodů a služeb - potraviny, bankomat, drogistické a papírenské zboží
	častý krach obchodů
	inženýrské sítě nejsou přímo u pozemku (cca 50 m)
příležitosti	nabídka návrhových ploch pro rezidenční bydlení
	sledování rozvoje území
	zvětšení zelených ploch s rekreační funkcí (nové parky aj.)
	uplatnění zásad trvale udržitelného rozvoje
	možnost rozvoje podnikání
hrozby	rozvoj rezidenčního bydlení v lokalitě Holásky a Tuřany
	neřízená suburbanizace umožňující odliv obyvatel mimo město
	ekonomická krize
	nedodržení harmonogramu realizace
	nedostatečný předprodej projektů
	nezájem ze strany kupujících
	chybějící systém protipovodňové ochrany

Tab. č. 4 – SWOT analýza pozemku na území Holásek.

5.4.5 Analýza nabídky

Vztah poptávky a nabídky stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Brně odpovídá významu města, tzn. je patrný značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit, nicméně z pohledu tržního fungování není narušen vztah mezi nabídkou a poptávkou. Situace na realitním trhu odráží ekonomický vývoj státu – v roce 2009 došlo k útlumu investiční aktivity především v oblasti komerčních nemovitostí. Oblast komerční zástavby prošla dynamickým vývojem v nedávné minulosti (rozšíření komerčních areálů především v jižní části města, v lokalitě k. ú. Slatina). Co se týče nabídky rezidenčních nemovitostí, na trhu se především nabízí projekty na výstavbu bytových domů. Velikostně jsou tyto byty řešeny od 1+kk až po 5+kk, největší zájem je ale po bytech menších a levnějších. U RD je

specifické to, že se vždy jedná o originál a proto k plošnému zlevnění do zásadní míry nedošlo. Pokud se RD vyskytuje na dobrém místě a v dobrém technickém stavu lze u něj v následujících letech spíše předpokládat postupné nabývání na jeho hodnotě.

Právě realizované projekty na území Brna jsou evidovány v Informativním přehledu bytových projektů budovaných v Brně soukromými investory. [20] V současné době probíhá v Brně celkem 35 projektů, většina je specializovaná na výstavbu bytových domů, výstavbu RD provádí celkem 3 developerské společnosti.

	fotodokumentace	lokalita	počet RD	investor	konec	etapa	cena RD s pozemkem	Užit.plocha v m ²	velikost
1		Obřany	6 dvojdomů 11 řadových RD	reko	podzim 2011	v přípravě	5 800 000	149,5	5+kk
2		Královo pole	11 řadových RD	imosdevelopment	9/2010	ve výstavbě	9 340 000	220	5+kk
3		Královo pole	10 řadových RD	russegger	4/2010	dokončeno	7 900 000	153	4+kk, 4+1

Tab. č. 5 – Přehled probíhajících developerských projektů na výstavbu RD

Brno -město.

U všech třech projektů se jedná o cihlové RD s pultovou střechou stojící v klidné lokalitě na okraji Brna. Zastavěná plocha od 150 m² a výše, většinou řadové RD s kouskem zahrádky a standardním vybavením. Nabízené RD se vyznačují moderním vzhledem vyznačující se funkcionálními prvky. Developerský projekt ve výstavbě stojící v Králově poli Na Kociánce od společnosti Imosdevelopment je zařízen nadstandardně – v ceně je již tepelné čerpadlo, podlahové vytápění, dvě garážová stání vč. dálkových ovladačů. Developerské společnosti se snaží své klienty nalákat na čisté životní prostředí, klidnou lokalitu na okraji města Brna a zároveň dobrou dostupnost do centra města. Velkou výhodou koupi takového RD ještě ve fázi před výstavbou je, že budoucí klienti mají možnost často zasahovat do posunu vnitřních příček domu, možnost úpravy klientských změn, individuálního výběru ostatního vnitřního vybavení vč. obkladů, povrchů podlah, dořešení kuchyňských linek apod. Dostává se jim tak možnost vytvořit si bydlení na míru podle svých potřeb a přání, avšak většinou si za takovéto úpravy developerská společnost náúčtuje poplatky, které na konci zvyšují cenu za nemovitost.

Developerské společnosti v posledních letech lákaly své klienty na různé benefity, bonusy či slevy z ceny za nemovitost. Developerská společnost Central Group svým klientům nabízela nové auto zdarma ke každému bytu nebo domu, klienti si mohli vybírat ze značek vozů Škoda, Volkswagen, SEAT a Audi (záleží kolik zájemce zaplatí za nemovitost). Jiné bonusy nabízela společnost Orco, ta lákala na slevu na pojištění nemovitostí a pojištění domácnosti. Poskytuje také slevu 30 % z ročního pojistného, nebo 10 % slevu v rámci pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla. Developerská společnost Finep ke každému zakoupenému bytu nabízela nový automobil zdarma nebo slevu ve stejné hodnotě. Klient získal voucher v hodnotě 200 tisíc korun na nákup jakéhokoliv vozu u autosalonu Kolbaba po podepsání kupní smlouvy (záleželo na klientovi, kterou variantu si vybere). [31] Poněkud netypické bonusy nabízela společnost DavCor, jako třeba ekologicky orientovanou akci - jízdní kolo a cyklistická přilba zdarma.

Nyní se developeři snaží lákat své klienty na slevy z celkové ceny, parkovací stání zdarma, slevové bonusy, apod. Developerská společnost Finep nabízí k bytu 3+kk 15 m² dětského pokoje navíc zdarma. Patrně nejkomplexnější nabídku bonusů k nákupu nemovitosti nabízí nyní společnost Skanska. Ta v roce 2009 odstartovala akci „Složte si svou slevu“, která klientům nechává volnou ruku při výběru bonusu až do určité výše dle typu projektu. Je možné si díky tomu poskládat bonus z pěti částí do výše 200 tis. Kč. Díl této částky lze třeba použít na kuchyňskou linku a clientské úpravy bytu, část na splátky hypotéky, poplatků za správu objektu či na různé varianty pojištění. Vedle pojistek na domácnost či nemovitost je možné bonus využít i na životní pojištění, pojištění úvěru či pojištění schopnosti splácet třeba při ztrátě zaměstnání. [32] Skanska dále nabízí poukázku na vybavení bytu v hodnotě 30.000 Kč pro klienty Skanska, kteří si u společnosti již zakoupili byt a kteří přivedou do realitní kanceláře Skanska svého přítele nebo známého. Ten musí podepsat smlouvu o smlouvě budoucí kupní na bytovou jednotku z aktuální nabídky.

Analýza konkurence

Ekonomický rozvoj v České republice v minulých letech umožnil rozvoj podnikání v řadě oblastí, včetně podnikání v realitách. Vyhledka ekonomického prospěchu přilákala do oboru nejen zájemce s dobrými profesními předpoklady a etickými zájmy. Zvyšující se konkurence v oblasti, kde se často jedná o značné objemy majetku a tudíž i velkou odpovědnost, začala i v tomto oboru vytvářet skupiny na různé odborné úrovni. Legislativně není v současné době přístup do tohoto oboru podnikání omezen. Na území města Brna v současné době podniká 13 stabilních developerských společností, kterým se dařilo i v době

ekonomické krize (např. Doming, Bemett, Fiedler reality, Unistav, Brněnská developerská, Prosperity) a dalších cca 40 společností, které neměly takové objemy produkce a mnohdy jsou nám neznámé. Spousta z nich, ale v období největší krize byla nucena své projekty zastavit nebo ukončit, až mnoha z nich dospěla k bankrotu.

5.4.6 Analýza poptávky

Poptávka po bydlení v městě Brně je ovlivněna několika faktory. Může se jednat o pohyb obyvatelstva přirozenou cestou nebo migrací obyvatel závislou na dostatečném množství pracovních míst ve městě, životním prostředí nebo stavu bytového fondu. Významným faktorem determinujícím poptávku je také dostupnost prostředků na finančním trhu, například hypoték či úvěrů.

Na trhu s nemovitostmi je nepoměr mezi nabídkou a poptávkou, zvyšuje se spíše poptávka po levném bydlení a po malých bytech. O RD je poněkud menší zájem, mnoho lidí nemá potřebné finance na pořízení vlastního rodinného bydlení. Největší zájem je o RD na okraji města Brna v klidných levnějších lokalitách, s dobrou dostupností a fungující dopravní obsluhou. Poptávající nikam nespěchají, uvědomují si, že mají velký výběr možností. S klesajícím zájmem o nemovitosti klesá i objem poskytnutých hypoték. Lidé se obávají ztráty příjmů a nákup bytu či domu odkládají. Obrat k lepšímu lze očekávat až po potvrzení ekonomického růstu. Poptávka po nemovitostech se odvíjí například od očekávané finanční situace potenciálních kupců, pohybu úrokových sazeb i podmínek pro získání úvěrů. I přes mírné náznaky ekonomického oživení stále narůstá počet nezaměstnaných. Dokud budou mzdy stagnovat a neustoupí nejistota ze ztráty zaměstnání, nelze očekávat ani výraznější růst poptávky po nemovitostech. Proti rostoucímu zájmu kupujících hovoří i očekávaný vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů. S výraznějším poklesem sazeb hypoteční banky nepočítají. Dobrou zprávou je, že některé banky již zmírňují podmínky pro získání hypotéky. [34]

Největší motivací pro kupující je výše kupní ceny, taková motivace se nedá vytvořit žádným věcným darem, klient bude vždy preferovat nejnižší cenu před dárky zdarma. V nabídce developerských společností jsou RD s bonusy, ale pro klienty je vždy rozhodující celková cena domu a bonusy v podobě věcných darů nemají zásadní vliv na rozhodnutí potenciálního klienta koupit nemovitost. Současný pokles počtu zájemců o koupi nemovitosti do vlastnictví podle Jiřího Pácala z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí vyvolává na prodejce tlak, který dříve nebyl tak markantní. Prodeje nemovitostí proto musí nyní podstatně

více podpořit. U kvalitnějších projektů stačí zpravidla zvětšení inzerce a public relations akce. U méně kvalitních projektů jsou zapotřebí bonusy. Pochopitelné jsou podle něj ty, které mají přímý vztah k bytu (jako je kuchyňská linka, spotřebiče, lepší podlahy). [33]

Současná situace celkově nahrává především kupcům. Vedle možnosti smlouvání o ceně či snížení cen přímo developerem, má klient i lepší možnosti, jak se rozhodnout před tím, než byt či dům pořídí. Většina developerů prodává zpravidla v okamžiku, kdy už je dům po kolaudaci. Klient proto vidí všechny nedostatky projektu. Vidí třeba, že místnosti nejsou praktické z hlediska velikosti, aby se v nich pohodlně dalo žít, což by jen z papírové dokumentace nemohl poznat.

Cílový trh zákazníků

Hlediska segmentace:

- **geografická:**

město nebo vesnice,

území města - centrum města, okrajové části, předměstí, sídliště, satelitní městečko,

- **demografická:**

věk – produktivní věk 25 – 50 let, 50 – 60 let, důchodový věk 60 a více,

struktura rodin - mladé bezdětné páry, rodiny s dětmi, bezdětné rodiny, lidé v důchodovém věku.

vzdělání – základní, střední, vyšší odborné, vysokoškolské,

- **psychologická:**

sociální třída - student, pracující, nezaměstnaný, důchodce,

životní styl – klidné prostředí, čistota okolí, příroda.

Segment zákazníků, pro které je projekt na výstavbu RD především určen se vztahuje na osoby vyhledávající vesnický způsob života na území města Brna, v okrajové části obce Holásky vyznačující se rodinnou zástavbou a klidným okolním prostředím. Z demografického hlediska je projekt určen především pro osoby v produktivním věku od 25 – 50 let, pro osoby pracující se stálým příjmem, vzdělání nemá podstatný vliv na určení konečného zákazníka. Předpokládá se, že lidé v postproduktivním důchodovém věku již vlastní bydlení mají vyřešeno a naopak mladé bezdětné páry většinou v tak mladém věku nedisponují dostatkem

financí potřebných k zajištění vlastního bydlení a nebo jej řeší pronájmem, či zakoupením pro začátek menšího bytu. Nejdůležitějším segmentem jsou rodiny s dětmi, u nichž je největší pravděpodobnost vyhledávání tohoto způsobu bydlení. Většina rodičů si přeje, aby jejich dítě vyrůstalo v čistém a pěkném prostředí, a proto je dalším důležitým požadavkem každé rodiny mít k RD zahradu, kde můžou rodiny spolu trávit volné chvíle.

5.4.7 Marketingová strategie a marketingový mix

Analýza prostředí:

Vnitřní prostředí	Vnější prostředí	
	Makroprostředí	Mikroprostředí
A) lidské zdroje	A) demografické	A) kulturní
kvalifikace zaměstnanců	suburbanizace obyvatelstva	image firmy
motivace	věkové skupiny	dobré jméno
BOZP	struktura rodin	nabídka produktů a služeb
osobní přístup ke klientům	konkurenční developerské projekty	povědomí u zákazníků
odbornost a všestrannost		B) konkurenceschopnost
B) finance	územní plán	zkušenosti
finanční možnosti	B) hospodářské	C) technické
rezervy	trh práce	způsob výstavby
C) schopnost reagovat a provádět změny	nezaměstnanost	kategorie RD - dřevostavba, nízkoenergetický, vila, na klíč,
schopnost analyzovat trh	bankovní sektor	
přizpůsobit se trhu a situaci	úrokové sazby	
D) pověst	C) politické	typ RD - řadový, samostatně stojící, dvojdomek
image firmy	politická situace	
vnímání ze strany zákazníků, zaměstnanců a konkurence	obecné platné právní normy	
	D) technologické	
	způsoby výstavby	

Tab. č. 6 – Analýza vnitřního a vnějšího prostředí developerského projektu.

Strategické cíle:

- **krátkodobé – do 31. 12. 2010**

Mezi strategické cíle developerské společnosti je snaha získat stabilní místo na regionálním trhu a přežít v době ekonomické nejistoty, zajistit marketing důležitý pro realizaci zakázek, doplnit vzdělání, kvalifikaci a počet realitních makléřů.

Mezi strategické cíle projektu Holásky řadíme přípravnou fázi celého projektu - vyhledání vhodného pozemku, oslovení majitele pozemku s návrhem o jeho koupi, vyřízení potřebné dokumentace a smluv, vyřízení stavebního povolení, vypracování projektové

dokumentace, zajištění dodavatele stavby, zajištění finančních prostředků, včasná reklama a vizualizace projektu,

- **střednědobé – od roku 2011 - do roku 2012**

Střednědobé strategické cíle developerské společnosti jsou především podmíněny úspěšným naplněním cílů krátkodobých v předcházejícím období. Jejich plán a naplnění je podmíněno také politickou situací v České republice a Evropské unii, vývojem na tuzemských i zahraničních trzích. Mezi střednědobé cíle patří zejména udržení stabilní pozice na regionálním realitním trhu, snaha zvýšit zisk společnosti, začít realizovat více developerských projektů, získat stabilní místo na trhu ve zprostředkování a prodeji developerských projektů.

V roce 2011 je střednědobým cílem v oblasti Holásky druhá fáze výstavbového procesu, fáze realizační – provádí se výstavba RD, následně se RD kontrolují a kolaudují a předávají majitelům. Na konci se provádí hodnocení celého projektu. Pravděpodobné ukončení projektu je první čtvrtletí roku 2012.

- **dlouhodobé – od roku 2013 – 2015**

Základem je stabilní pozice na trhu, zisk a rostoucí počet a objem zakázek. Vybudování kvalitního týmu realitních poradců a odborníků v oblasti realit, s důrazem na kvalitu, požadavky zákazníků a odhadu stavu trhu a jeho vývoje.

V lokalitě Holásky můžeme jako dlouhodobý cíl stanovit další možnosti rozvoje výstavby na tomto území, v okolí námi navrženého pozemku se vyskytují další stavebně navržené pozemky, které jsou vhodné pro rezidenční výstavbu.

Marketingový mix

A) produkt (produkt)

Výsledným produktem projektu je komplex RD. Vzhledem k velikosti pozemku (4 005 m²) je potřeba pozemek rozparcelovat na menší dílčí pozemky, tak aby ke každému RD náležela i zahrada.

Další otázkou projektu je jaký typ RD na těchto pozemcích vystavět? V úvahu přichází varianta vystavět na pozemku standardně vybavené RD cenově dostupné okolo 5 mil. Kč, nebo vystavět luxusnější nadstandardní bydlení ve vilách s většími pozemky v cenové relaci do 9 mil. Kč. V souvislosti s tím by měla být zodpovězena také otázka jestli stavět RD řadový nebo samostatně stojící, jestli stavět nízkoenergetický dům nebo dřevostavbu, cihlový apod.

Lokalita Holásky se řadí k levnějším lokalitám na území města Brna, v důsledku malého rozvoje rezidenční výstavby na tomto území. V okolí není žádný les, vyskytují se zde především zemědělské pozemky, oblast města Brno – jih je spíše významná průmyslovými objekty. Do budoucna lze ale předpokládat rozvoj v oblasti rezidenčního bydlení, výstavbou RD a bytových domů. V úvahu přichází vystavět na pozemku samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy nebo domy v řadové zástavbě. Musíme si také zvolit jestli stavět přízemní nebo poschodový dům, skromnější variantu se třemi nebo čtyřmi obytnými místnostmi, nebo velkorysejší koncept s pěti, šesti, nebo dokonce se sedmi či osmi obytnými místnostmi. Dalším aspektem při výběru RD je garáž, pokud se rozhodneme pro RD s garáží, musíme zvážit jestli chceme garáž samostatně stojící nebo jako součást domu. Nesmíme zapomenout, že dnes už není ničím výjimečným ani dvojgaráž. V neposlední řadě musíme zhodnotit jestli chceme RD částečně podsklepený nebo celý podsklepený, nebo úplně bez sklepa. Přitom musíme zohlednit i charakter pozemku, či je rovný, svahovitý, mírně svahovitý, úzký nebo naopak široký a orientaci na světové strany. Co se týká architektonického ztvárnění, domy se dají rozdělit do dvou hlavních skupin: tradiční a moderní. Je třeba si říci, že vkus kupujících se v posledních letech nijak radikálně nemění, stále se nejlépe prodávají klasické domy, vycházející z architektury, která je našemu naturelu nejbližší, teda nízkopodlažní rodinné domy se sedlovou střechou, se třemi podkrovními místnostmi a koupelnou, v přízemí s obývací místností, propojenou s kuchyní a jídelním koutem, případně s jednou místností pro hosty (pracovnou), stejně tak jsou i oblíbené bungalovy. V nabídce developerských společností jsou i moderní, funkcionalistické stavby, tedy rodinné domy s plochými střechami, hranatých tvarů, s prodlouženými okny a zajímavě řešenými fasádami. Jejich osobité kouzlo dotváří prosklené stěny v obývací místnosti a ložnicích, které nabízejí spojitost interiéru s prostorem terasy a zahrady.

Vzhledem k momentální nabídce ostatních developerských společností na území města Brna, které nabízejí k prodeji především RD řadové, s plochou střechou, můžeme říct že na trhu s nemovitostmi na území města chybí developerské projekty na výstavbu samostatně stojících RD tradičního vzhledu se sedlovou střechou, vyznačující se útulným rodinným bydlením ve venkovském stylu. Širokou nabídku projektů na výstavbu RD nabízí společnost Euroline, která nabízí široké spektrum projektů pro výstavbu standardních RD, bungalovů, vil, rekreačních domů, nízkoenergetických domů i domů pasivních. Na základě poptávky kupujících po levnějším bydlení, byl vybrán z pestré nabídky projektů společnosti

Euroline typ RD Bungalov 963, který splňuje požadavky na moderní, vkusné a zároveň cenově přijatelné bydlení. Kupující má tak možnost si zakoupit RD za cenu bytu.

- **RD – Bungalov 963**

Koncepce - jedná se o přízemní 4-pokojový rodinný dům typu „bungalov“ s příjemnou architekturou a tradičním tvarem do „L“. Ve skutečnosti se v tomto projektu skloubily výhody dlouhodobě úspěšných projektů EUROLINE, které byly doplněny o nejnovější požadavky stavebníků podle aktuálních trendů. Dispozičně je dům dělený na denní a noční část. Dominantou je velkoprostor obývacího pokoje s krbem a přístupem na velkou terasu, který navazuje na komfortní kuchyni s rohovou linkou a odvětranou spíží. Všechny pokoje jsou přístupné z chodby, kromě hlavní koupelny dům disponuje i samostatným hygienickým zařízením. Půdorys RD i s obrázkem v příloze č. 5.

Projekt - rodinný dům má tradiční tvar a právě jednoduchost technického řešení ho vynáší na přední místo v žebříčku úspěšnosti. Jednoduchá střecha, nejoblíbenější materiály, nadstandardní tepelně izolační vlastnosti či málo nosných stěn s dobrou variabilitou prostoru a to vše okořeněné progresivním inženýrským myšlením je kombinací, která odliší vynikající projekt od průměrného.

Technologie - vytápění je nízkoteplotní, podlahové. Zdrojem tepla může být plynový či elektrický kotel, ale samozřejmě alternativně i tepelné čerpadlo. Teplá voda je připravovaná centrálně v zásobníku. Podle individuálních požadavků je možné dům vybavit větrací jednotkou s rekuperací tepla. Všechno závisí na požadavcích investora a na snaze najít optimální kombinaci pro danou lokalitu.

Fakta - obytné místnosti: 4, zastavěná plocha: 112,0 m², zastavěná plocha s garáží: 140,0 m², obestavěný prostor: 494,0 m³, celková užitková plocha: 89,7 m², celková obytná plocha: 62,5 m², podlahová plocha: 89,7 m², výška hřebene od ± 0,0: 4,650m, sklon střechy: 22°, potřeba energie na vytápění budovy 127 kWh/m² rok. [35]

Holásky se vyznačují především rodinnou zástavbou s venkovským charakterem, nejlepším řešením pro výstavbu na našem pozemku je výstavba samostatně stojících RD standardního vybavení. Standardní vybavení tvoří mj. plovoucí podlahy, keramické obklady a dlažby, dveře s obložkovými zárubněmi, plynový kotel pro UT s radiátory, příprava instalací pro kuchyňské spotřebiče, vývody elektro a vody na zahradu a mnoho dalších prvků. Předpokládá se zajištění samostatného financování a dodávky vybavení kuchyně klientem.

Pro náročnější klienty je připraven stupeň vybavení LUX, který si můžou klienti připlatit. Pravděpodobně nenajdeme na trhu developerský projekt, který by na sto procent vyhovoval všem kupujícím. Vždy se najde alespoň jedna maličkost, kterou si touží budoucí majitelé upravit podle svých představ, ty můžou zrealizovat na základě klientských změn. Rozsah změn však závisí nejen na finančních možnostech kupujícího, ale i na stupni rozestavěnosti je třeba vzít v potaz i statiku celého objektu a další stavební omezení. Největší důraz by měl být dán na kvalitu výstavby, urbanisticko-technické řešení RD, kvalitní materiály a vybavení.

Vzhledem k rozloze pozemku (celkem 4 005 m²) je vhodné pozemek rozparcelovat na menší pozemky. ZP RD typu Bungalov 963 má 112 m², když budeme uvažovat o pozemku na jeden RD o rozměrech 500 m², tak lze na pozemku vystavět 6 těchto domů. Z celkové plochy pozemku nám zůstane 1 005 m² pozemku, které využijeme na příjezdovou cestu a komunikace.

B) cena (price)

• RD – Bungalov 963

Cena RD - rozpočtové náklady stavby na „klíč“ jsou vyčíslené na 2 340 821 Kč (bez DPH), což je přibližně 26 100 Kč/m² užitkové plochy. A díky jednoduchému technickému řešení je možné dům stavět i svépomocně, což představuje velkou výhodu a značný prostor na snížení či kontrolu nákladů realizace. Stačí porovnat ceny bytů novostaveb bytových domů a zjistíme, že je to cena porovnatelná a velmi lákavá. Jedná se o nejúspěšnější dům ve své kategorii, díky tomu, že jeho cena je porovnatelná s cenami za byty.

Cena projektu: od 13 810 Kč. [35]

K ceně RD se musí ještě přičíst cena za pozemek, provize developerské společnosti a ostatní náklady spojené s přípravou a realizací stavebního objektu.

Typ RD	počet	velikost pozemku v m ²	ZP RD v m ²	celkem pozemky m ²	Cena za pozemek 1m ²	Cena za pozemek 1 RD/ Kč	Cena RD /Kč	Cena projektu v Kč
Bungalov 963	6	500	112	3 000	1 300	650 000	2 340 821	13 810

Tab. č. 7 – Přehled ceny RD, pozemku a projekt typu Bungalov 963.

C) místo (place)

Projekt se bude realizovat v katastrálním území Brno – Tuřany, v obci Holásky, v jižní části města Brna. Jedná se o dva sousedící pozemky o výměře 3 005 m² a 1 000 m², celkem se jedná o 4 005 m².

D) distribuce (promotion)

Zejména v období zahájení výstavby RD je nutné provádět rozsáhlou propagaci developerského projektu pomocí různých nástrojů, jako jsou například internetové stránky developerské společnosti s odkazem na probíhající projekt, měly by být jednoduché, obsahovat základní údaje o typu RD a měly by být v češtině, dále v anglickém a německém jazykovém překladu, nesmí chybět fotodokumentace a virtuální prohlídka, nezbytnou součástí jsou i kontakty (e-mailová adresa, sídlo společnosti, fax, telefony). Dále je možná inzerce na různých často vyhledávaných realitních serverech na internetu zabývajících se prodejem nemovitostí. Reklamu je také vhodné umístit do realitních časopisů a inzerce nebo na pozemku či v místě sídla developerské společnosti vyvěsit reklamní plachtu s nabídkou RD.

5.5 MANAGEMENT PROJEKTU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ

Stavební objekty budou provedeny dodavatelským způsobem na základě výběrového řízení (zákon č. 137/2006 Sb.) [36] Při montážních pracích musí být dodrženy zákony a předpisy v oblasti bezpečnosti práce zpracované Českým úřadem bezpečnosti práce a ostatní související předpisy a ČSN, kterými se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení včetně zásad pro vykonávání kontrolních zkoušek a revizí. Povinností dodavatele je zajistit provedení revizí a zkoušek včetně protokolů. Stavba po dokončení bude v záruční době, doporučuje se minimálně 60 měsíců. Získávání, výběr a samotné přijetí nových zaměstnanců bude provedeno developerskou společností dle jeho požadavků. Klíčovou roli pro úspěšné řízení projektu sehrává motivovaný a dobře organizovaný tým zaměstnanců, kteří musí být řádně proškolení a kvalifikovaní. Tabulka č. 8 obsahuje stručný výčet potřebných pracovních pozic v developerské společnosti, nicméně tento výčet je pouze informativní a téměř všechny pozice ve společnosti lze řešit dodavatelským způsobem, takže v konečné fázi může mít developerská společnost i pouze jednoho zaměstnance – vlastníka společnosti (v případě společnosti s ručením omezeným

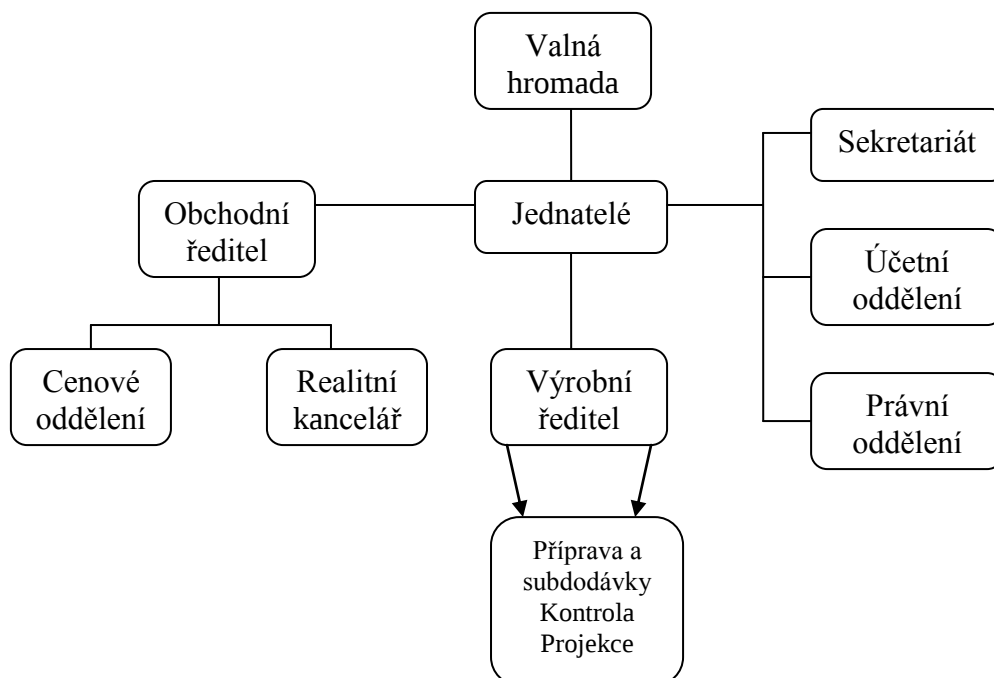
může mít od jednoho do padesáti společníků, minimální výše základního kapitálu činí 200 000 Kč – tento typ společnosti je upraven v obchodním zákoníku v § 105 – 153e). [42]

Pracovní místo	Počet vytvořených pracovních míst na dané pozici	Požadavky na vzdělání	Požadavky na praxi	Právní forma	Předpokládaný zdroj uchazečů	Mzdové náklady	Odvody za zaměstnance (35%)
obchodní ředitel	1	VŠ	3 roky	HPP	Kraj	43 620	15 267
výrobní ředitel	1	VŠ	5 roků	HPP	Kraj	49 530	17 336
sekretářka	1	SŠ	nejsou	HPP	obec	10 850	3 798
účetní	1	SŠ	2 roky praxe	HPP	obec	12 520	4 382
právník	1	VŠ	3 roky praxe	HPP	obec	31 970	11 190
realitní makléř	1	nejsou	nejsou	HPP/OSVČ	obec	24 050	8 418

Tab. č. 8 - Přehled potřebných pracovních míst developerské společnosti.

(Zdroj tab. č. 8 – vlastní tvorba, mzdové náklady podle průměrného měsíčního výdělku v jihomoravském kraji [37])

Řešení organizační struktury



Prostředky používané pro management ve výstavbě:

- Organizování – představuje soubor prostředků a nástrojů organizování použitelných ve výstavbě, všechny musí manažer znát a umět uplatnit.

- Plánování – zahrnuje výchozí časové plánování výstavby, navazující plánování zdrojů a plánování nákladů na výstavbu. Např. se může jednat o nutnost sanačních, terénních a jiných přípravných prací, možnosti přístupu stavební techniky, zásobování stavby materiálem, energií, vodou i pracovní silou a mnohé jiné. Investor musí naplánovat v investiční přípravě zejména návrh stavby (souborné řešení projektu), uzavření smluv mezi hlavními účastníky výstavby. V realizační fázi realizační dokumentaci projektu, uzavření smluv s dalšími účastníky výstavby a v přípravě na staveništi. Dále je potřeba naplánovat fáze ověřování funkce stavby, její spolehlivosti ve fázi užívání, kterým je proces výstavby ukončen a vyhodnocen.
- Controlling neboli operativní řízení – představuje soubor opatření směřujících ke kontrole správného průběhu procesů, zjištění odchylek a nebezpečí jejich vzniku, navržení a schválení opatření, která odchylku nebo nebezpečí vzniku odchylky odstraní (plán, směrnice apod.)
- Rozhodování – spočívá v soustředění a zpracování informací potřebných k rozhodnutí manažera (developera), pokud možno ve variantách a s doporučením jedné z variant spolu s odůvodněním doporučení.
- Ovlivňování neboli řídicí působení – je působení manažera v oblasti navazování kontaktů s podřízenými pracovníky, např. pracovní setkání, pochvaly, návštěvy, apod.
- Aplikace informatiky či uplatnění informačních technologií – management informací zahrnuje modelování, získávání, výběr, ukládání a vyhledávání dat souvisejích s projektem developera. [39]

5.6 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

V průběhu posledních let dochází k neustálému zvyšování cen stavebních prací a materiálů. Pořízení nového bydlení se tak pro velkou část obyvatel stává finančně nedostupné. Vzhledem k průměrným příjmům a majetkovým poměrům však nemá velká část obyvatel možnost využít stávající státní systém podpory formou hypoték a úvěrů.

Situace z pohledu stavebníka je taková : *„Z investičního hlediska je vždy lepší stavět nebo přestavovat rodinný dům ve městě než na venkově. Ve městě bude sice dražší cena pozemku, ale stavební práce a materiál vyjdou stejně jako při stavbě na venkově. Při následném prodeji bude ovšem cena domu ve městě mnohem vyšší než cena domu na vesnici,“* [38]

Důležitým krokem je samotná výstavba RD. Výstavbu zpravidla zajišťuje třetí subjekt většinou na základě smlouvy o dílo upravené v občanském zákoníku (Zák. č. 40/1964 Sb.)[1]

Výstavba RD v lokalitě Holásky se bude realizovat za pomoci vhodných subdodavatelů pro plánované technologie. Na začátku je vhodný výběr hlavního dodavatele stavby – stavební společnost, která provede výstavbu RD podle projektové dokumentace. Stavební společnost si výstavbu provádí sama, prostřednictvím vlastní firmy a vlastních pracovníků a pracovních prostředků a strojů, v případě že některé stroje či kvalifikace nemá, tak si služby objedná u jiného dodavatele. Rekapitulace rozpočtu RD typu Bungalov 963 je uveden v příloze č. 7. Rozpočet obsahuje vyčíslení nákladů za práce a dodávky HSV a PSV.

5.7 DOPAD NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Developerský projekt na výstavbu RD v lokalitě Holásky nebude mít významný vliv na přeměnu životního prostředí na tomto území. Stavba z hlediska svého charakteru nevyžaduje posuzování vlivu na životní prostředí dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí. [40]

Vlivy na ovzduší a klima - zdrojem emisí ovlivňujících kvalitu ovzduší bude především doprava materiálu, pohyb stavebních mechanismů a zemní práce. Tento zdroj bude krátkodobý, proměnný a zmizí po ukončení stavebních prací.

Vlivy na vodu - vliv inženýrských sítí a příjezdové komunikace na povrchovou a podzemní vodu nebude výrazný. Splaškové vody jsou svedeny stávající přípojkou do stávající splaškové kanalizace. Dešťové vody jsou svedeny stávající přípojkou do stávající dešťové kanalizace.

Vlivy hluku - navržená výstavba nebude zdrojem nadměrné hlučnosti ani jiné ekologické zátěže v dané lokalitě. Při realizaci stavby je třeba věnovat pozornost tomu, aby se minimalizoval vznik nadměrné hlučnosti a prašnosti.

Na základě výše uvedených informací lze konstatovat, že realizace projektu nebude mít negativní vlivy na životní prostředí a v této souvislosti by se neměly vyskytnout v budoucnu ani dodatečné náklady spojené s ochranou životního prostředí.

5.8 ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU

Málokterý developer má volné disponibilní finanční prostředky a tak ve většině případů developer zajišťuje financování z cizích zdrojů. U výstavby RD půjde nejčastěji

o úvěrové financování bank či o získání finančních prostředků od finálního investora resp. od budoucího rezidenta a to v momentě, kdy jsou zajištěna práva k potřebným nemovitostem a vydána nutná povolení. Realitní makléř se snaží zajistit odbyt projektu a získat tak budoucí majitele RD. Výsledkem je uzavření rezervačních smluv či smluv o smlouvách budoucích kupních. Praxe uzavírání smluv s koncovým zákazníkem však prokazuje, že developerské společnosti často zneužívají svého postavení a mnohdy se pouští do rizika neplatnosti smluvních ujednání pro rozpor s dobrými mravy či předpisy na ochranu spotřebitele. V případě, že si klient zarezervuje RD musí splnit rezervační podmínky. Ty obsahují v případě zájmu o konkrétní dům uzavření rezervační smlouvy a uhrazení rezervačního poplatku a složením rezervačního poplatku pro developera výstavby ve výši 100 000 - 200.000,- Kč, který bude započten do kupní ceny nemovitosti.

Varianata postupu při financování projektu od koncového zákazníka:

1. záloha - rezervační poplatek ve výši 100 000,- Kč bez DPH.
2. záloha - 30 % bez DPH z kupní ceny bude uhrazeno do 15 kalendářních dnů od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky.
3. záloha - 30 % bez DPH z kupní ceny bude uhrazeno do 15 kalendářních dnů od doručení oznámení budoucího převodce budoucímu nabyvateli o dokončení hrubé stavby, tj. dokončení svislých a vodorovných konstrukcí (cihelné zdivo a železobetonové stropy).
4. záloha - 30 % bez DPH z kupní ceny bude uhrazeno do 15 kalendářních dnů od doručení oznámení Budoucího převodce Budoucímu nabyvateli o dokončení vnitřních příček, rozvodů a střešního pláště včetně krytiny.
5. doplatek - zbývající část včetně příslušné DPH bude uhrazena do 15 kalendářních dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Od roku 2008 docházelo k významnému zpřísnění podmínek od bank, především u financování menších a středních projektů. Příčin je hned několik. Jednak stále přibývá množství neúspěšných developerských projektů, dále došlo k podstatnému růstu úrokových sazeb a v neposlední řadě se nasycuje tržní poptávka po nemovitostech. Především v souvislosti s vyrovnáním nabídky a poptávky na trhu nemovitostí nyní dochází ke zvyšování požadavků bank na finanční spoluúčast developera, protože již není v mnoha případech možné dosahovat uspokojivé výše předprodejů před zahájením výstavby a většina jednotek v projektu se nyní prodává až po jeho dokončení. Většina bank požaduje od developera 50 – 70% spoluúčast na financování projektu z vlastních prostředků a dále

minimálně 30 % předprodejů. Úvěry poskytnuté na projekt, který je ukončen prodejem nemovitostí v majetku developerské společnosti, musí být zpravidla splacen do 1 až 4 let po kolaudaci nemovitostí (dle podmínek konkrétní banky).

Postup banky při poskytování financování projektu:

- **Analýza projektu** poskytnutého zájemcem (developerem) o financování – banka posoudí podnikatelský plán developera. Největší důraz je kladen na finanční plán a marketingovou analýzu.
- **Identifikace rizik** a návrh na jejich zmírnění nebo odstranění – banka provádí např. analýzu citlivosti jednotlivých rizikových faktorů v projektu. Tímto způsobem může banka např. sledovat, kam až můžou klesnout prodejní ceny, aby výnosy pokryly 100 % jistiny úvěru při plné prodejnosti všech jednotek v projektu, nebo sleduje, kolik se musí prodat minimálně jednotek při navrhovaných prodejních cenách, aby výnosy pokryly 100 % jistiny úvěru.
- **Návrh podmínek financování** - po komplexní analýze projektu na základě poskytnutého projektového záměru vám banka vyhotoví návrh podmínek, za kterých je ochotna projektový úvěr poskytnout.
- **Podpis smluv a splnění odkládacích podmínek** - odkládací podmínky (pre-conditions, conditions precedent) představují podmínky banky ukotvené následně v úvěrové smlouvě, které se musí splnit před prvním čerpáním projektového úvěru.
- **Čerpání a plnění kovenantů oběma stranami** - průběžné podmínky čerpání představují podmínky banky k průběžnému čerpání úvěrových prostředků v průběhu výstavby. [41]

5.9 PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ Z PROJEKTU

Mezi náklady výstavbového projektu patří náklady pořízení a náklady užívání stavby do ukončení projektu:

- **celkové náklady pořízení stavby vznikající v předinvestiční fázi a investiční fázi:**
 - náklady na pořízení pozemku,
 - náklady na stavební a technologickou část – základní rozpočtové náklady (ZRN),
 - náklady na projektové práce,

- náklady související s dodávkou a umístěním stavby (NUS) – náklady na zařízení staveniště obvykle 2-5 % ZRN, územní vlivy,
- náklady na vybavení a zařízení stavby – dlouhodobý a drobný majetek,
- rezerva na krytí rizik (propočtová rezerva) – u novostaveb obvykle 7 % ZRN,
- ostatní náklady – pojištění stavby, úroky z úvěru, správní poplatky, ve výši 0,5 – 2 % ZRN,
- DPH 20 %,

- **náklady na užívání stavby**

- servisní poplatky, pojištění, ostraha a bezpečnost, úklid, likvidace odpadu, voda a odpadní voda, energie, údržba zeleně, administrativní poplatky. [39]

Předběžný odhad nákladů je možno také porovnat s obdobnými projekty již dokončenými vyhodnocenými, podle ZRN vydává ÚRS Praha Rozpočtové ukazatele.

- **výnosy výstavbového projektu**

Vznikají až z provozování stavby. Jde o splnění očekávaných efektů, které má investice do výstavby přinášet. Jde o výnosy z prodeje budovy – výnosem je docílená prodejní cena na trhu nemovitostí. Výše marže developerské společnosti se pohybuje okolo 20 % z celkové ceny nemovitosti. Většinou se v konečné fázi jedná o menší částku (okolo 10 %), jelikož náklady s výstavbou (energie, materiál, pracovní síly) se postupně zvyšují a nikdy nelze přesně dopředu určit konečnou cílovou částku na výstavbu.

Propočet celkových nákladů na pořízení šesti RD - Bungalov 963 na pozemku v Holáskách:

A) Cena pozemku:

- cena pozemku v cenové mapě pozemků města Brna – 1 300 Kč/m²,
- 4005 m² za 1300 Kč/m² což je celkem **5 206 500 Kč**.

B) Cena stavební a technologické části:

1. cena objektu – 2 340 821 Kč , cena za 6 objektů = **14 044 926 Kč bez DPH**
2. přípojky - kanalizace cca 200 m á 1 118 Kč/m = 223 600 Kč
- vodovod cca 200 m á 340 Kč/m = 68 000 Kč

elektroinstalace 3 fázová kabel AL 16 mm

cca 200 m á 140 Kč/m = 28 000 Kč

celkem za přípojky = **319 600 Kč bez DPH**

3. komunikace - (výpočet příloha č. 7)

- chodník zámková dlažba 480 m² á 515 Kč/m = 247 200 Kč
- silnice betonová monolitická tl. 10 cm – 1000 m² á 235 Kč/m = 235 000 Kč
- komunikace celkem (247 200 + 235 000) = **482 200 Kč bez DPH**

4. Cena provozních souborů

- vybavení – nadstandard (LUX) hradí si budoucí majitel sám

**Cena celkem za stavební a technologické části objektu: 20 053 226 Kč bez DPH.
(ZRN)**

C) Cena projektu 13 810 Kč x 6 = **82 860 Kč**

D) NUS 7% z 20 053 226 Kč = **1 403 726 Kč**

E) Vybavení a zařízení objektu: cena za vybavení je v kompetencích budoucích majitelů.

F) Rezerva na krytí rizik (7 % z NUS a ZRN)

7% (20 053 226 + 1 403 726) = **1 501 987 Kč**

G) Ostatní náklady (2 % z NUS A ZRN)

2% (20 053 226 + 1 403 726) = **429 139 Kč**

Celkové náklady investora: 23 470 938 Kč bez DPH.

Celkové náklady investora 28 165 126 Kč s 20 % DPH.

Marže developerské společnosti ve výši 20 % z 23 470 938 Kč = 4 694 188 Kč.

Průměrná cena za 1 RD i s pozemkem činí **5 476 552 Kč**. Cena za RD obsahuje cenu za pozemek, stavební objekt, projektovou dokumentaci, ostatní náklady, standardní vybavení a marži developerské společnosti. Ceny se můžou lišit pouze v ceně za pozemek, záleží na jejich velikosti (pozemek k jednomu RD se pohybuje okolo 500 m²), záleží na rozparcelování

celkového pozemku, dále záleží pouze na klientovi, jestli ostatní vybavení bude v jeho kompetencích nebo si připlatí a developerská společnost na základě subdodávky RD dovybaví nastandardním vybavení. V lokalitě Holásky se ceny za RD pohybují v rozmezí od 4 – 8 mil. Kč. V této lokalitě je poměrně nízká nabídka prodeje RD. Většinou se jedná o starousedlíky, kteří zde vyrostli a předávají si RD z generace na generaci. Na ul. Rolencova (v blízkosti našeho pozemku) je na prodej pouze jeden RD o užitné ploše 498 m² a ceně 7 900 000 Kč. Průměrná cena RD v Brně – městě se pohybuje okolo 5 – 7 mil. Kč, záleží na umístění pozemku, lokalitě a dalších faktorech ovlivňujících cenu RD.

5.10 HARMONOGRAM PROJEKTU

předpokládané zahájení předinvestiční fáze	říjen 2010
předpokládané zahájení výstavby	únor 2011
předpokládané ukončení projektu	březen 2012
předpokládané předání RD	duben 2012

5.11 ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU

Lokalita Holásky se řadí k levnějším lokalitám, vzhledem k jejímu umístění a postupnému rozvoji na území města Brno – jih lze předpokládat rozvoj v této lokalitě. Především v oblasti rezidenční výstavby. Holásky se vyznačují především rodinnou zástavbou a postrádají tak byty v bytových domech. Námi vyhodnocený nejvýhodnější pozemek se nachází v nově navrhovaném ÚPmB jako stavebně návrhová plocha a nabízí široké spektrum možností pro rozvoj výstavby RD. Projekt na výstavbu RD v lokalitě Holásky na pozemku o rozměru 4 005 m² je vhodný pro výstavbu 6 RD typu Bungalov 963, tedy nízkopodlažních RD příjemného útulného vzhledu, které budou zapadat do okolní zástavby RD. Každý RD bude stát na dostatečně velkém pozemku o rozloze přibližně 500 m². Zbýlých 1 005 m² bude využito na příjezdovou cestu k RD a chodníky. RD typu Bungalov 963 jsou standardně zařízené, užitná plocha RD je 89,7 m² a velikost 4+kk, což splní požadavky 4 – 5ti členné rodiny. Významné jsou tím, že je lze pořídit za cenu 2 340 821 Kč, což odpovídá ceně za dvoupokojový byt v Brně – městě v novostavbě bytového domu. Kupující má tedy možnost získat RD se zahradou za cenu bytu. Nabízí se zde možnost výstavby kvalitních cihlových

RD, v klidné lokalitě, s dobrou dopravní dostupností do centra města a zároveň bude zachován vesnický ráz lokality Holásky, nenarušený bytovými domy a hustotou osídlenosti. Zároveň bude naplněn jeden ze záměrů nově připravovaného územního plánu, který si klade za cíl zabránit co největší suburbanizaci obyvatel za území města Brna do okolních obcí.

Největším problémem celého projektu je způsob financování celého developerského záměru. I při využití všech zdrojů svépomoci obvykle potřebujeme na realizaci finanční pomoc. Tu je nám ochotna poskytnout banka, ale za podmínek splnění všech jejích přísných požadavků. Vzhledem k možnostem financování od bank, aby developerská společnost dostala úvěr na výstavbu je třeba mít na účtě k dispozici přibližně 50 % vlastního kapitálu. Dále musí mít uzavřeny rezervační smlouvy s budoucími kupujícími ve výši minimálně 30 % předprodejů. Zbylou částku na pokrytí všech výdajů pokryje bankovní úvěr. V průběhu této fáze je potřeba dodat bance řadu dokumentů, které představují celý projekt. Banky požadují od developerské společnosti v první řadě tyto dokumenty - představení a historii developera, podnikatelský plán projektu – především ekonomická (tabulková) část, dostupné informace z katastru nemovitostí k vlastněným nemovitostem (listinu vlastníků, mapy, nabývací tituly atd.), smluvní dokumentace s budoucími dodavateli (stavební společnosti) a obzvláště studii proveditelnosti. Požadavky se odvíjí od konkrétních bankovních institucí.

Developerský projekt na výstavbu šesti RD typu Bungalov 963 bych hodnotila jako proveditelný, je však nezbytné ještě podrobit tento projekt důkladnějšímu zanalyzování finančního plánu a hotovostních toků už pro konkrétní developerskou společnost. Tento typ RD vyhovuje poptávce subjektů na trhu s nemovitostmi po levnějším bydlení, ale zároveň v čistém prostředí na okraji území města Brna.

6 ZÁVĚR

Teoretická část diplomové práce je zaměřena především na problematiku trhu s nemovitostmi v obecném pojetí, poskytující základní informace o rezidenčních nemovitostech, developerské činnosti a studie proveditelnosti v takovém rozsahu, aby bylo možné provést praktickou část diplomové práce. Z teoretické části bylo navázáno na část praktickou, která se zabývá předběžnou studií proveditelnosti výstavby rezidenčního bydlení v Brně a jeho okolí.

V úvodu studie jsou vymezeny základní informace a identifikační údaje o zadavateli a zpracovateli studie, jakož i účel a cíl vypracování. Následuje stručné vyhodnocení celého projektu, který je posouzen jako realizovatelný a proveditelný. Dále studie obsahuje stručný popis připravovaného projektu a etapy, kterými bude muset developerská společnost projít během přípravné fáze, fáze realizační a uživatelské fáze. Stěžejním bodem celé studie proveditelnosti je analýza trhu s rezidenčním bydlením na území města Brna a jeho okolí, která mimo jiné obsahuje i informace o nově připravovaném územním plánu města Brna, který se momentálně nachází ve fázi projednání. Z analýzy je patrné, že se město Brno v rámci nově připravovaného územního plánu snaží nabídnout nové rozvojové plochy pro rezidenční výstavbu, zabránit suburbanizaci obyvatel za území města Brna a snižovat zátěž na okolní životní prostředí. Z analýz a průzkumů trhu je patrné, že kupující mají především zájem o levnější typ bydlení, zejména byty o vel. 2+1 a 2+kk, rodinných domů na prodej je na trhu podstatně méně, stejně tak nových developerských projektů na jejich výstavbu. Nejvýhodnější z nabízených pozemků se jeví pozemek na území obce Holásky, v klidné lokalitě vyznačující se vesnickou zástavbou. Ze SWOT analýzy této lokality je patrné, že se jedná o lokalitu vyznačující se kvalitní rodinnou zástavbou a zároveň bez panelových sídlišť, s dobrou dopravní dostupností, čistého životního prostředí a jako největší příležitost vidím možnost dalšího rozvoje v rámci nově připravovaného územního plánu, který se soustředí rozvoj jihu a jihovýchodu území města Brna. Největší hrozbou celého projektu je možný nezájem kupujících o projekt, nedostatečné předprodeje a neřízená suburbanizace obyvatel. Analýzu vnějšího prostředí ovlivňujícího rezidenční výstavbu v dané lokalitě můžeme rozdělit na mikroprostředí, které developerská společnost má možnost ovlivnit např. co bude stavět, z jakých technologií apod, naopak makroprostředí ovlivní jen ztěží – suburbanizaci obyvatel, legislativu, politickou situaci, bankovní sektor, trh práce nebo konkurenční developerské projekty. Navrhnutý typ RD Bungalov 963, je navržen tak aby splňoval všechny požadavky

subjektů na trhu. Cílovým trhem zákazníků se stává především skupina obyvatel ve věkové hranici od 25 – 50 let. Marketingová strategie stručně vymezuje základní marketingové cíle developerské společnosti a dále navrhuje marketingový mix složený ze 4 základních P marketingu, které odpovídají nabídce na trhu a zároveň splňují požadavky na straně kupujících. Bez důsledně promyšleného managementu developerského projektu nelze úspěšně dokončit žádný projekt, stejně tak je důležitou součástí každé developerské činnosti lidský subjekt, bez kterého nelze existovat. Na tuto kapitolu navazuje technické a technologické řešení projektu a jeho dopad na životní prostředí, (čistotu ovzduší, vliv hluku, klimatické podmínky apod.), ze které je patrné, že developerský projekt nebude mít žádný negativní vliv na jeho ochranu. Základem developerského projektu je získání potřebného finančního kapitálu na jeho realizaci, tuto finanční pomoc nám může poskytnout banka, ale jen v případě splnění jejích požadavků, mezi které mimo jiné patří nejméně 50 % vlastního kapitálu a 30 % předprodejů. Z předběžného propočtu všech nákladů na výstavbu šesti rodinných domů v této lokalitě můžeme vidět přibližné náklady na stavebně technologickou část, koupi pozemku, za projekty a ostatní náklady související s výstavbou. Výši marže si každý developer stanovuje sám – většinou se jedná o 10 – 20 % z celkové ceny nemovitosti. Nicméně developer nikdy neví, co se může v průběhu výstavbového procesu stát a každá maličkost či odchylka od plánu ho stojí značné peníze. Z harmonogramu je patrné, že celý výstavbový proces tohoto projektu bude trvat přibližně rok a půl. V závěrečném zhodnocení předběžné studie proveditelnosti na výstavbu rezidenčních nemovitostí se jeví projekt na výstavbu rodinných domů v lokalitě jako výhodný, je však žádoucí vypracovat kompletní studii proveditelnosti s přesnými cenovými odhady. Diplomová práce si kladla za cíl zanalyzovat trh s rezidenčními nemovitostmi v oblasti Brna a jeho okolí, což se v této práci podařilo zhodnotit a na základě těchto analýz vyhodnotit proveditelnost výstavby za současných podmínek a navrhnout vhodné řešení pro developement rezidenčních nemovitostí. Cíl práce byl naplněn, diplomová práce může zároveň posloužit také jako podklad pro zpracování úplné základní studie proveditelnosti pro konkrétní developerskou společnost. Na trhu lze jen těžko předpokládat budoucí vývoj rezidenčních nemovitostí, chování kupujících a bankovních institucí na trhu, předpokládá se však, že rodinné domy budou i nadále patřit k nejvíce oblíbeným možnostem bydlení, především díky komfortu a pohodlí, které nabízejí.

7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Právní předpisy

- [1] *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] *Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] *Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu*, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] *Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky*, ve znění pozdějších předpisů.
- [36] *Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách*, ve znění pozdějších předpisů.
- [40] *Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí*, ve znění pozdějších předpisů.
- [42] *Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník*, ve znění pozdějších předpisů.

Knižní publikace

- [6] CÍSAŘ, Jaromír; REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika bydlení I : (vybrané problémy)*. Vyd. 1. Brno : Masarykova univerzita, 1999. 75 s. ISBN 80-210-2240-X.
- [12] DLUHOŠOVÁ D. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. Vyd. 1. EKOPRESS. 2006
- [13] VYTLAČIL, Dalibor. *Manažerské informační systémy 30 : Projektové řízení a řízení projektů*. Vyd.1. Praha : České vysoké učení technické, 2002. 103 s. ISBN 80-01-0251887.
- [14] NĚMEC, Vladimír. *Projektové řízení*. Praha : Grada Publishing , 2002. 184 s. ISBN 80-247-0392-0.
- [15] SIEBER, Patrik. *Studie proveditelnosti : metodická příručka*. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2004. 92 s. ISBN (Brož.).
- [21] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava; ČÁPOVÁ, Dana; MĚŠŤANOVÁ, Dana. *Příprava a řízení staveb*. Praha : České vysoké učení technické, 2008. 199 s. ISBN 978-80-01-04166-6.
- [39] ZITA, Prostějovská . *Management výstavbových projektů*. Praha : ČVUT, 2008. 200 s. ISBN 978-80-01-04142-0.

Časopisy

[8] *DevelopmentNews: Rezidenční nemovitosti: Situace přeje připraveným.*, č. 3, ročník XI., str. 38, 2009. ISSN 1212348X3

Internetové zdroje

[7] *E15.cz* [online]. 2010-04-08 [cit. 2010-04-15]. Byznys. Dostupné z WWW: <<http://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/stavebni-sporitelny-letos-zatim-pujcily-14-miliard-korun>>.

[9] *Český statistický úřad* [online]. 2009-02-16 [cit. 2010-04-17]. Méně zahájených i dokončených bytů. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cbyt021609.doc>>.

[10] *Český statistický úřad* [online]. 2010-03-15 [cit. 2010-04-17]. Česká republika od roku 1989 v číslech. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989>.

[11] ACHOUR, Gabriel. *Epravo.cz* [online]. 2005-4-27 [cit. 2010-04-20]. Developerské projekty. Dostupné z WWW: <[7] ACHOUR, Gabriel, Developerské projekty – 1.část. <http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-1cast-32869.html>>.

[16] *Magistrát města Brna* [online]. Brno : 2010-01-01 [cit. 2010-05-05]. *Příloha obecně závazné vyhlášky č. 22/2009, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8.* Dostupné z WWW: <http://gis.brno.cz/tms/doc/cm/vyhlaska/textova_cast_CM_8.pdf>.

[17] *Územní plan města Brna* vydaný obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, dostupný z: <http://gis.brno.cz/tms/doc/up/vyhlaska/Vyhlaska.pdf>.

[18] *Úplné znění zadání územního plánu města Brna*. Brno : [s.n.], červen 2007. 80 s. Dostupné z WWW: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripavovany_uzemni_plan/uplne_zneni.pdf

[19] *Informativní přehled bytových projektů budovaných v Brně soukromými investory*. Brno : Bytový fond MMB, únor 2010. 22 s. Dostupné z WWW: <<http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor-bo/informativni-prehled-bytovych-projektu-budovanych-v-brne-soukromymi-investory/>>.

[20] *Strategie bydlení města Brna*. Brno : Bytový odbor MMB, 2009. 50 s. Dostupné z WWW: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/strategie_2009.pdf

- [22] *Městská část Brno - Tuřany* [online]. 2004 [cit. 2010-05-18]. Demograficko sociální studie. Dostupné z WWW: <<http://www.turany.cz/index.php?nav01=8837&nav02=8839&nav03=8846&nav04=9753>>.
- [23] *Sreality* [online]. 2010-05-13 [cit. 2010-05-18]. Prodej pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydleni/brno-turany-myslivecka/1052890716>>.
- [24] *Sreality* [online]. 2010-03-29 [cit. 2010-05-18]. Prodej pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydleni/brno-holasky-rolencova/1176483420>>.
- [25] *Wikipedie* [online]. 2010-05-12 [cit. 2010-05-18]. Dolní Heršpice. Dostupné z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Dolní_Heršpice>.
- [26] *Sreality* [online]. 2010-05-17 [cit. 2010-05-18]. Prodej pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydleni/brno-dolni-herspice-/801687132>>.
- [27] *Sreality* [online]. 2010-03-31 [cit. 2010-05-18]. Prodej pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydleni/brno-brno-jih-moravanske-lany/720483932>>.
- [28] *Sreality* [online]. 2010-05-17 [cit. 2010-05-18]. Prodej pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydleni/moravany-/3637036636>>.
- [29] *Brno* [online]. 2008 [cit. 2010-05-19]. Generel bydlení města Brna. Dostupné z WWW: <<http://www2.brno.cz/download/bo/1229000374.pdf>>.
- [30] *Městská část Brno - Tuřany* [online]. 2008 [cit. 2010-05-18]. Výsledky anketních řešení. Dostupné z WWW: <<http://www.turany.cz/index.php?nav01=8837&nav02=8839&nav03=8846&nav04=9477&nav05=9773>>.
- [31] *Týden* [online]. 2009 [cit. 2010-05-18]. Sníží developéři ceny projektů. Budou muset. Dostupné z WWW: <http://www.tyden.cz/rubriky/bydleni/bydleni-a-krize/snizi-developeri-ceny-projektu-budou-muset_106627.html>.
- [32] *Skanska reality* [online]. 2009 [cit. 2010-05-20]. Složte si svou slevu. Dostupné z WWW: <<http://www.skanskareality.cz/index.php>>.
- [33] *Peníze* [online]. 2009 [cit. 2010-05-20]. Byt nevybírejte jen podle toho, že k němu dostanete auto. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/54907-byt-nevybirejte-jen-podle-toho-ze-k-nemu-dostanete-auto>>.
- [34] *Peníze navíc* [online]. 2010 [cit. 2010-05-22]. Kdy dojde k obratu na hypotéčním trhu?. Dostupné z WWW: <<http://www.penizenavic.cz/cs/magazin/bydleni/kdy-dojde-k-obratu-na-hypotecnim-trhu/>>.

[35] *Euroline* [online]. 2010 [cit. 2010-05-21]. Detail domu Bungalov 963. Dostupné z WWW: <<http://www.euroline.cz/cz/projekty/rodinne-domy/detail-domu/RD-Bungalov-963.html>>.

[37] *Merces* [online]. 2010 [cit. 2010-05-20]. Průzkum platů. Dostupné z WWW: <www.merces.cz>.

[38] *Týden* [online]. 2010 [cit. 2010-05-20]. Zlevní staré domy? Spíše ne. Dostupné z WWW: http://www.tyden.cz/rubriky/bydleni/bydleni-a-krize/zlevni-stare-rodinne-domy-spise-ne_106850.html.

[41] *Podnikatel* [online]. 2008 [cit. 2010-05-20]. Tipy pro začínající developery. Dostupné z WWW: <<http://www.podnikatel.cz/clanky/jak-uspět-s-projektem-v-bance/>>.

8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Bytová výstavba v České republice od r. 1989 – 2008.	85
Příloha č. 2 – Stávající bydlení ve funkční struktuře města Brna.....	86
Příloha č. 3 – Návrh územního plánu města Brna.	87
Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Brna.....	88
Příloha č. 5 – Vizualizace a půdorys RD Bungalov 963.	89
Příloha č. 6 – Rekapitulace rozpočtu RD Bungalov 963.	90
Příloha č. 7 – Výpočet příjezdových cest k RD.....	91

9 SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Tabulky

Tab. č. 1 - Objem poskytnutých úvěrů v období leden – březen 2010.....	21
Tab. č. 2 – Tabulka návrhových ploch pro rezidenční výstavbu RD.	49
Tab. č. 3 – Grafické znázornění návrhové plochy Tuřany – Holásky.	55
Tab. č. 4 – SWOT analýza pozemku na území Holásek.	56
Tab. č. 5 – Přehled probíhajících developerských projektů na výstavbu RD.....	57
Tab. č. 6 – Analýza vnitřního a vnějšího prostředí developerského projektu.	61
Tab. č. 7 – Přehled ceny RD, pozemku a projekt typu Bungalov 963.	65
Tab. č. 8 - Přehled potřebných pracovních míst developerské společnosti.	67

Grafy

Graf č. 1 – Počet dokončených bytů celkem v období od r. 1989 – 2008.....	24
Graf č. 2 – Cena 1 m ² užitkové plochy bytu v rodinném domě v Kč.....	24

Obrázky

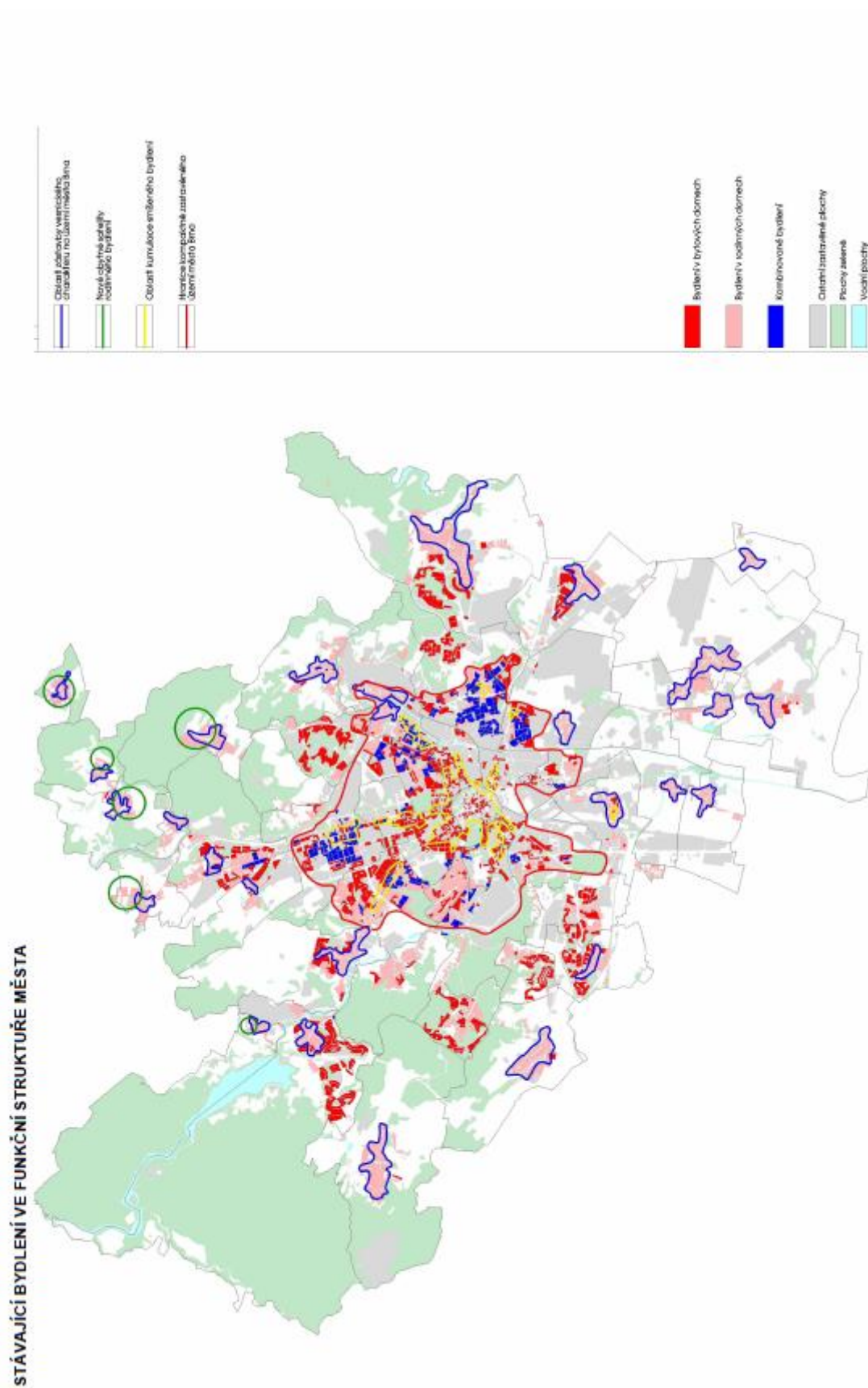
Obr. č. 1 - Grafické znázornění jednotlivých návrhových lokalit v rámci města Brna.	48
--	----

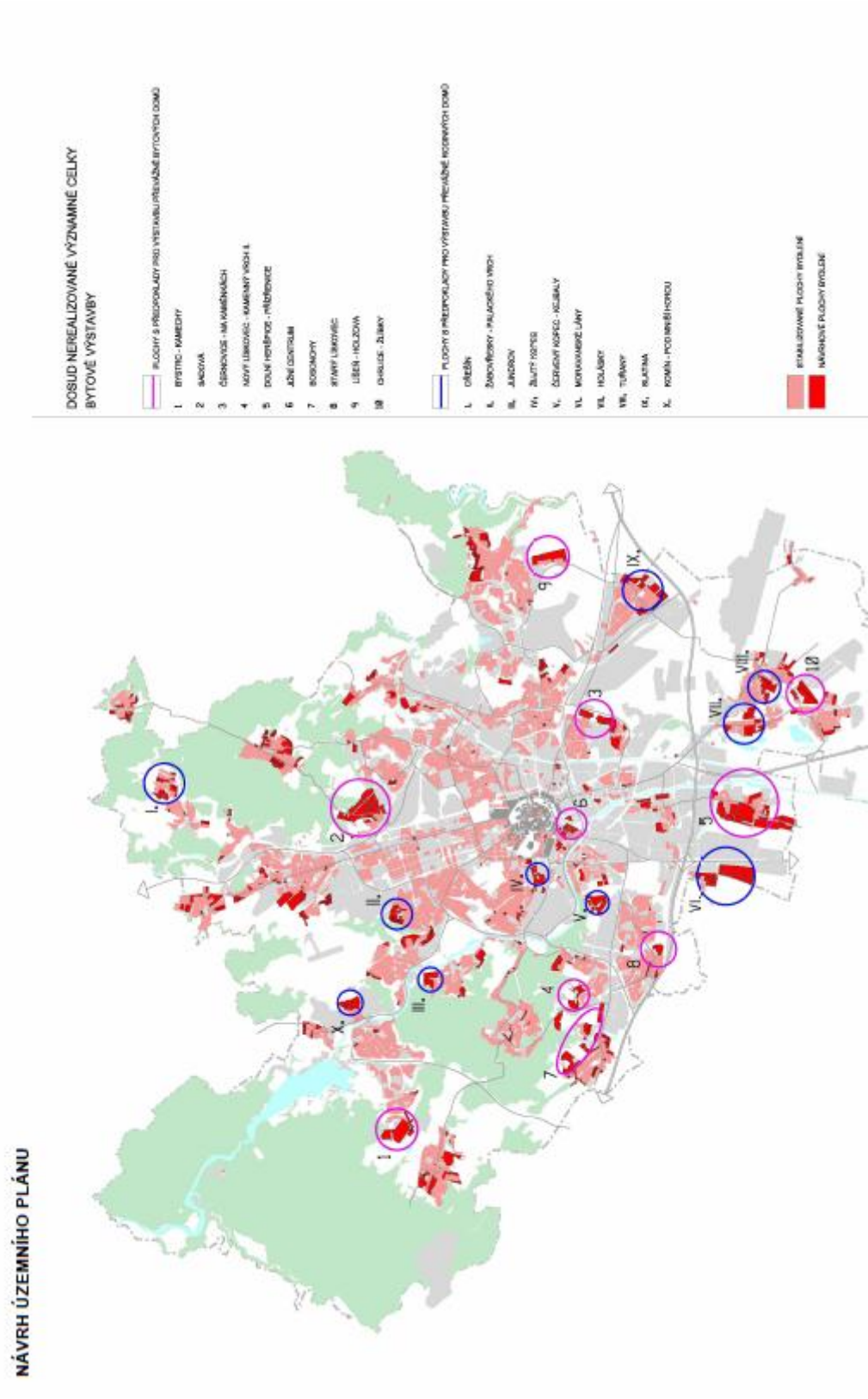
10 SEZNAM ZKRATEK

RD	rodinný dům/rodinné domy
ČR	Česká republika
SRP	Společný regionální operační program
EU	Evropská unie
CBA	Cost – Benefit Analysis
ÚPmB	Územní plán města Brna
MHD	městská hromadná doprava
DPH	daň z přidané hodnoty
UT	ústřední topení
ZP	zastavěná plocha
HPP	hlavní pracovní poměr
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
ZRN	základní rozpočtové náklady
NUS	náklady související s dodávkou a umístěním stavby
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví

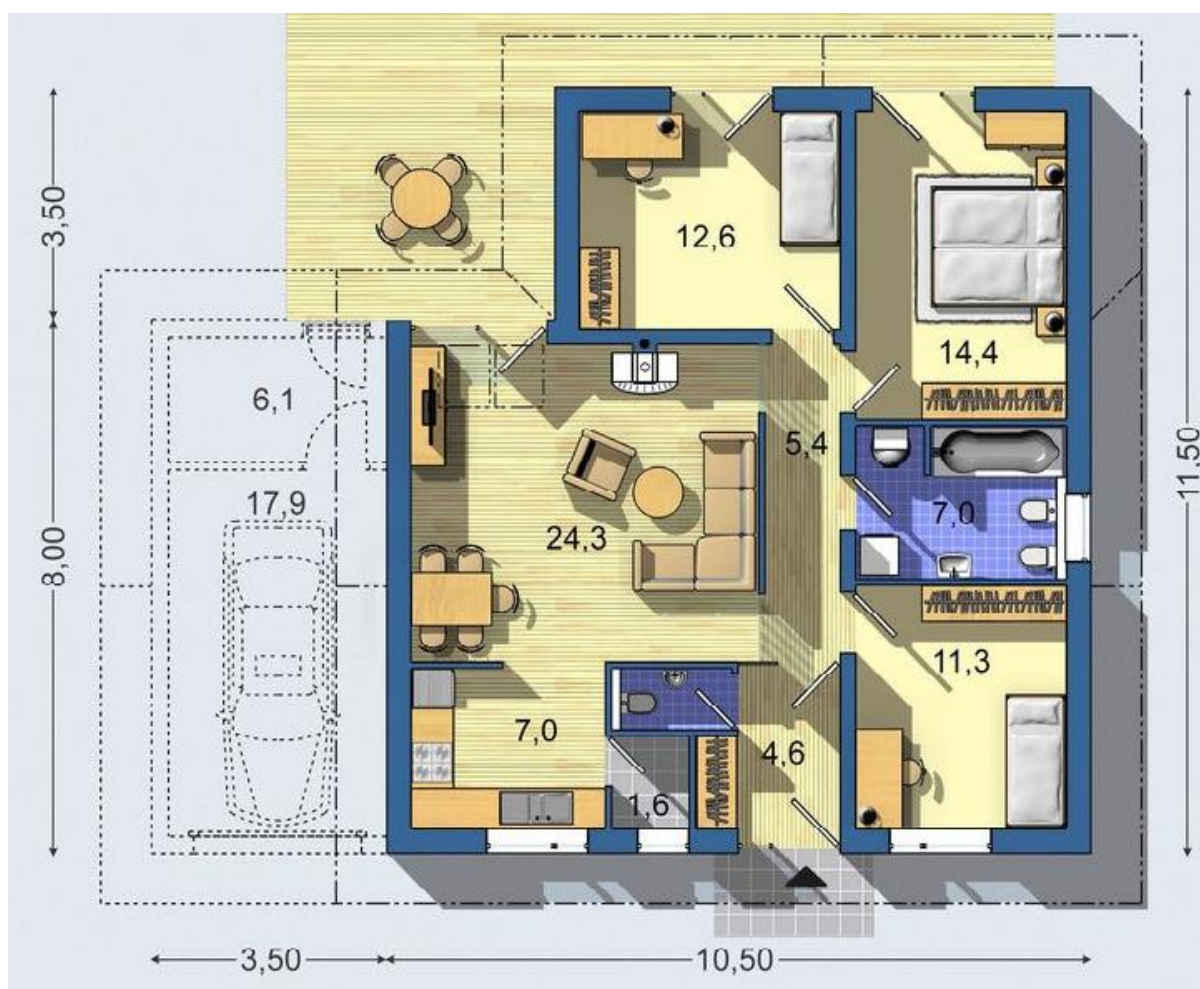
Příloha č. 1 - Bytová výstavba v České republice od r. 1989 – 2008. [10]

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
BYTY CELKEM																				
Dokončené byty celkem	55 073	44 594	41 719	36 397	31 509	18 162	12 998	14 482	16 757	22 183	23 794	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380
v tom podle formy výstavby:																				
družstevní	21 038	17 056	19 489	15 096	9 606	5 601	-	-	-	-	292	629	916	1 528	1 456	1 739	1 123	476	952	689
komunální (obecní)	16 282	8 516	9 610	7 086	6 213	4 224	-	-	-	-	6 277	6 691	6 292	7 019	6 781	6 538	4 860	4 470	3 904	1 852
individuální	16 238	17 172	10 426	12 498	14 316	7 373	-	-	-	-	12 532	14 308	14 509	15 611	14 663	16 367	17 022	15 368	18 416	20 812
ostatní	1 515	1 850	2 194	1 717	1 374	964	-	-	-	-	4 633	3 579	3 041	3 133	4 227	7 124	9 858	9 876	18 377	15 027
Podíl bytů podle formy výstavby v %:																				
družstevní	38,2	38,2	46,7	41,5	30,5	30,8	-	-	-	-	1,2	2,5	3,7	5,6	5,4	5,4	3,4	1,6	2,3	1,8
komunální (obecní)	29,6	19,1	23,0	19,5	19,7	23,3	-	-	-	-	26,4	26,5	25,4	25,7	25,0	20,3	14,8	14,8	9,4	4,8
individuální	29,5	38,5	25,0	34,3	48,4	40,6	-	-	-	-	52,8	56,8	58,6	57,2	54,1	52,3	51,8	50,9	44,2	54,2
ostatní	2,8	4,1	5,3	4,7	4,4	5,3	-	-	-	-	19,5	14,2	12,3	11,5	15,6	22,1	30,0	32,7	44,1	39,2
Podíl bytů v rodinných domech v %	24,0	32,8	20,5	29,5	37,9	30,3	41,6	39,1	38,8	37,6	38,9	41,5	43,2	42,9	42,0	41,2	41,0	43,8	40,8	51,1
Intenzita bytové výstavby (počet dokončených bytů na 1000 obyvatel)	5,31	4,30	4,05	3,53	3,05	1,76	1,26	1,40	1,63	2,15	2,31	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68
Obytná plocha 1 dokončeného bytu v m ²	52,5	56,0	53,0	55,6	59,4	57,5	60,3	60,6	63,4	66,6	69,2	68,2	70,1	68,5	69,2	68,5	70,3	71,8	70,4	76,0
BYTY V RODINNÝCH DOMECH																				
Dokončené byty	13 204	14 639	8 571	10 741	11 952	5 511	5 410	5 664	6 509	8 336	9 238	10 466	10 693	11 716	11 397	13 302	13 472	13 230	16 988	19 611
v tom podle počtu pokojů:																				
garsoniery	23	29	19	18	27	22	23	25	40	47	58	30	45	36	45	38	35	25	49	40
jednopokojové	141	142	94	98	80	51	65	77	81	99	114	120	133	129	147	118	113	93	128	151
dvoupokojové	860	694	409	345	402	247	284	276	338	414	493	568	581	631	527	610	719	587	613	579
třípokojové	2 326	2 461	1 382	1 708	1 839	986	1 063	1 112	1 206	1 512	1 569	1 778	1 861	1 860	1 826	2 106	2 045	2 024	2 581	2 752
čtyřpokojové	4 883	5 450	3 225	4 033	4 454	1 863	1 788	1 815	2 022	2 484	2 822	3 249	3 376	3 753	3 812	4 474	4 613	5 009	6 389	7 884
přítupkové a větší	4 971	5 863	3 434	4 522	5 150	2 342	2 187	2 359	2 822	3 780	4 182	4 721	4 697	5 307	5 040	5 956	5 947	5 492	7 228	8 205
Podíl bytů podle počtu pokojů																				
garsoniery	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,4	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,2	0,3	0,2
jednopokojové	1,1	1,0	1,1	0,9	0,7	0,9	1,2	1,4	1,2	1,2	1,2	1,1	1,2	1,1	1,3	0,9	0,8	0,7	0,8	0,8
dvoupokojové	6,5	4,7	4,8	3,2	3,4	4,5	5,2	4,9	5,2	5,0	5,3	5,4	5,4	5,4	4,6	4,6	5,3	4,4	3,6	3,0
třípokojové	17,6	16,8	16,1	15,9	15,4	17,9	19,6	19,6	18,5	18,1	17,0	17,0	17,4	15,9	16,0	15,8	15,2	15,3	15,2	14,0
čtyřpokojové	37,0	37,2	37,6	37,5	37,3	33,8	33,0	32,0	31,1	29,8	30,5	31,0	31,6	32,0	33,4	33,6	34,2	37,9	37,6	40,2
přítupkové a větší	37,6	40,1	40,1	42,1	43,1	42,5	40,4	41,6	43,4	45,3	45,3	45,1	43,9	45,3	44,2	44,8	44,1	41,5	42,5	41,8
Obytná plocha 1 dokončeného bytu v m ²	74,9	76,9	78,3	79,2	81,7	83,7	85,4	88,7	92,8	96,4	96,5	96,9	96,3	97,0	96,6	97,0	98,1	97,9	97,1	96,3
Hodnota 1 bytu v tis. Kč	319	340	395	543	731	1 116	1 438	1 780	2 144	2 305	2 403	2 388	2 406	2 516	2 613	2 713	2 742	2 849	2 906	3 088
Hodnota 1 m ² užitkové plochy	2 510	2 685	3 105	4 186	5 474	8 105	10 234	12 269	14 100	14 894	15 158	15 364	15 856	16 447	17 109	17 910	18 800	19 946	20 553	22 244





Příloha č. 5 – Vizualizace a půdorys RD Bungalov 963.



REKAPITULACE ROZPOČTU

Stavba: Rodinný dům

Objekt: STAVEBNÍ PRÁCE HSV A PSV - Bungalov 963 Objednatel:

Část:

Zhotovitel:

JKSO: 803 61

Datum:

Kód	Popis	Dodávka	Montáž	Cena celkem	Hmotnost celkem	Suť celkem
1	2	3	4	5	6	7
HSV	Práce a dodávky HSV	120 269,74	924 730,04	1 044 999,78	234,737	0,000
1	Zemní práce	2 645,00	33 638,48	36 283,48	0,031	0,000
2	Zakládání	0,00	56 744,49	56 744,49	57,059	0,000
3	Svislé a kompletní konstrukce	47 060,40	290 279,05	337 339,45	79,012	0,000
4	Vodorovné konstrukce	31 530,00	108 990,03	140 580,03	13,412	0,000
5	Komunikace	3 391,50	1 614,00	5 005,50	2,643	0,000
6	Úpravy povrchu, podlahy, osazení	30 200,75	349 999,49	380 200,24	76,416	0,000
9	Ostatní konstrukce a práce-bourání	5 382,09	38 864,47	44 246,56	6,165	0,000
99	Přesun hmot	0,00	44 600,03	44 600,03	0,000	0,000
PSV	Práce a dodávky PSV	449 026,83	779 908,37	1 228 935,20	23,920	0,000
711	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	35 592,21	39 882,16	75 474,37	1,561	0,000
713	Izolace tepelné	100 593,40	24 553,67	125 147,07	3,927	0,000
721	Zdravotnická - vnitřní kanalizace	0,00	100 560,00	100 560,00	0,000	0,000
731	Ústřední vytápění - kotelny	0,00	152 944,00	152 944,00	0,000	0,000
735	Ústřední vytápění - otopná tělesa	0,00	46 000,00	46 000,00	0,220	0,000
761	Konstrukce sklobetonové	0,00	6 828,07	6 828,07	0,294	0,000
762	Konstrukce tesařské	42 074,10	108 103,16	150 177,26	5,769	0,000
764	Konstrukce klempířské	0,00	9 797,24	9 797,24	0,120	0,000
765	Krytiny tvrdé	0,00	120 918,53	120 918,53	8,478	0,000
766	Konstrukce truhlářské	201 140,06	70 795,26	271 935,32	0,960	0,000
771	Podlahy z dlaždic	10 284,32	10 114,10	20 398,42	0,804	0,000
775	Podlahy dřevěné (parkety, vlasy aj.)	45 794,76	18 388,26	64 183,02	0,546	0,000
781	Dokončovací práce - obklady keramické	13 547,98	13 794,43	27 342,41	0,854	0,000
783	Dokončovací práce - nátěry	0,00	41 280,23	41 280,23	0,246	0,000
784	Dokončovací práce - malby	0,00	15 949,26	15 949,26	0,142	0,000
M	Práce a dodávky M	0,00	66 886,50	66 886,50	0,000	0,000
21-M	Elektromontáže	0,00	66 886,50	66 886,50	0,000	0,000
	<u>Celkem</u>	<u>569 296,57</u>	<u>1 771 524,31</u>	<u>2 340 821,48</u>	<u>258,657</u>	<u>0,000</u>

Příloha č. 7 – Výpočet příjezdových cest k RD.

Pozemek o rozloze 4005 m²

Chodník

minimální šířka 1,2 m x 2 = 2,4 m

délka cca do 200 m celkem

Celkem 2,4 m x 200 m = 480 m² á 515 Kč/m zámková dlažba = 247 200 Kč

Silnice

dvousměrná silnice - 2 pruhy x minimální šířka silnice 2,5 m = 5 m

délka cca do 200 m celkem

Celkem 5 m x 200 m = 1 000 m² á 235 Kč/m betonová monolitická tl. 10 cm = 235 000 Kč

Celkem chodník a silnice (247 200 + 235 000) = **482 200 Kč**