



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁVACÍ ANALÝZA NOVÉ ZÁSTAVBY V OKOLÍ MĚSTA BRNA

COMPARATIVE ANALYSIS OF NEW DEVELOPMENTS AROUND THE CITY OF BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. KAREL ULIČNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

DOC. ING. ROBERT KLEDUS, PH.D

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Karel Uličný

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

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

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

Srovnávací analýza nové zástavby v okolí města Brna

v anglickém jazyce:

Comparative Analysis of New Developments Around the City of Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je na základě analýzy podkladů pro realizaci nové zástavby pro individuální bydlení v širším okolí města Brna vymezit a charakterizovat jednotlivé etapy realizace, porovnat ukazatele hlavních nákladů a to ve vazbě na postupný vývoj ceny pozemků a návratnost investice.

Cíle diplomové práce:

Hlavním cílem práce je analýza faktorů ovlivňující rozhodování investora při řešení nové výstavby a dopad realizovaných činností na cenu nabízených produktů v podobě nemovitého majetku.

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- JANÍČEK, P., MAREK, J. Expertní inženýrství v systémovém pojetí. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.
- Sub urbs: krajina, sídla a lidé. Vyd. 1. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Praha: Academia, 2013, 338 s. ISBN 978-80-200-2226-4.
- HNILÍČKA, Pavel. Sídlní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924.
- Zákon č. 526/1990 ze dne 27 listopadu 1990, o cenách v platném znění
- Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, účinný do 1. 1. 2014.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 25.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje analýze podkladů pro realizaci nové zástavby v širším okolí města Brna. Práce je rozdělena na část teoretickou a část empirickou. Teoretická část se zabývá vymezením a charakterizací jednotlivých etap realizace stavebních parcel v podobě technických sítí a komunikací na zemědělských plochách (greenfields), určených pro residenční bydlení. V empirické části jsou uvedeny cíle a metodologie výzkumného šetření a je rozdělena na dvě části. První část případové studie se věnuje porovnávání a analyzování nákladů a výnosů developera vybraných lokalit satelitních městeček. V části druhé je upřena pozornost na samotný vývoj ceny pozemků a poukazuje na položky ovlivňující zisk či ztrátu developera. V poslední kapitole se autor práce věnuje tvorbě předběžného výpočtu, pomocí kterého může developer zjistit, zda vybraný projekt satelitního městečka bude úspěšný, nebo nikoli. V závěru diplomová práce poukazuje na důležité faktory, ovlivňující úspěch projektu satelitního městečka.

Abstract

This master's thesis deals with analysis of documents for the realization of the new buildings the wider area of Brno. It is divided into the theoretical part and the empirical part. The theoretical part describes defines and characterize different stages of implementation of building plots in the framework of utility lines and roads on agricultural land (greenfields), designated for residential housing. In the empirical part goals and methodology of the research project are mentioned and it is divided into two parts. The first part is devoted to case studies comparing and analyzing the costs and revenues of the developer selected localities of satellite towns. The second part is focused on the actual development of land prices. It points to items affecting profit or loss of the developer. In the last chapter the author of this thesis describes creating a preliminary calculation, which the developer can determine whether a satellite town of the selected project will be successful or not. In conclusion, the thesis points out important factors affecting the project success of the satellite town.

Klíčová slova

Pozemek, nemovitost, development, developer, vývoj ceny pozemků, investice, ukazatele, sídelní kaše, suburbanizace, greenfields, investiční proces, developerský proces, residenční bydlení, inženýrské sítě, silnice.

Keywords

Land, property, development, developer, development land prices, investment, indicators, urban sprawl, suburbanization, greenfields, investment process, development process, residential housing, utility lines, road.

Bibliografická citace

ULIČNÝ, K. *Srovnávací analýza nové zástavby v okolí města Brna*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 109 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce doc. Ing. Robertovi Kledusovi, Ph. D za cenné rady a odborné připomínky při zpracování této práce. Dále bych chtěl poděkovat všem zúčastněným, kteří byli ochotní poskytnout podklady a informace ke zpracování potřebných údajů, bez kterých by práce jinak nemohla vzniknout.

OBSAH

OBSAH	8
1 ÚVOD.....	10
2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE	11
3 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	13
3.1 HISTORIE A VÝVOJ ROZŠIŘOVÁNÍ RESIDENČNÍ VÝSTAVBY MĚSTSKÉHO TYPU.....	13
3.2 VYMEZENÍ OBLASTI INVESTIC A DEVELOPMENTU	21
3.3 FÁZE INVESTIČNÍHO PROCESU	27
3.4 ZHODNOCOVÁNÍ POZEMKŮ	34
4 METODY ŘEŠENÍ.....	38
5 ČÁST I. – POROVNÁNÍ LOKALIT.....	40
5.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DOTČENÝCH OBCÍCH.....	40
5.1.1 Lokalita A – Hajany.....	41
5.1.2 Lokalita B – Opatovice u Rajhradu	42
5.1.3 Lokalita C – Bohutice	43
5.1.4 Lokalita D – Jinačovice	43
5.1.5 Lokalita E – Babice nad Svitavou.....	44
5.2 SHRUTÍ ZÁKLADNÍCH ÚDAJŮ O OBCÍCH	45
5.3 POSUZOVANÉ LOKALITY A JEJICH CHARAKTERISTIKA	46
5.3.1 Lokalita A – Hajany.....	46
5.3.2 Lokalita B – Opatovice u Rajhradu	49
5.3.3 Lokalita C – Bohutice	52
5.3.4 Lokalita D – Jinačovice	55
5.3.5 Lokalita E – Babice nad Svitavou.....	57
5.4 NÁKLADY PROJEKTŮ SATELITNÍHO MĚSTEČKA.....	62
5.4.1 Náklady na technickou vybavenost parcel	62

5.4.2	<i>Náklady developera na pořízení pozemků</i>	65
5.4.3	<i>Předpokládaný výnos developera</i>	66
5.5	SHRNUTÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ	67
5.6	PREZENTACE VÝSLEDKŮ – ČÁST I.....	68
5.6.1	<i>Využití plochy určené k prodeji</i>	68
5.6.2	<i>Složení nákladů na technickou vybavenost</i>	69
5.6.3	<i>Porovnání celkových nákladů s předpokládanými výnosy</i>	71
5.6.4	<i>Podrobný rozbor nákladů a předokládaných výnosů</i>	72
5.6.5	<i>Bilance předpokládaného výnosu</i>	78
5.7	ANALÝZA VÝSLEDKŮ – ČÁST I.....	81
6	ČÁST II. – VÝVOJ CENY POZEMKŮ	82
6.1	OBLASTI ZHODNOCOVÁNÍ POZEMKŮ	82
6.2	OBLASTI NÁKLADŮ DEVELOPERA	85
6.3	PREZENTACE VÝSLEDKŮ – ČÁST II.	86
6.4	ANALÝZA VÝSLEDKŮ – ČÁST II.	91
7	ČÁST III. – ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PŘIMĚŘENÝCH NÁKLADŮ DEVELOPERA VE VAZBĚ NA DOSAŽITELNOU CENU POZEMKŮ	92
8	ZÁVĚR.....	100
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	102
	KNIŽNÍ PUBLIKACE	102
	PRÁVNÍ PŘEDPISY	102
	ELEKTRONICKÉ PRAMENY	103
	SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK	105
	PŘEHLED POUŽITÝCH ZKRATEK	108

1 ÚVOD

V České republice byl zaznamenán rychlý rozvoj bydlení a jeho kvality v polovině devadesátých let, jehož nedílnou součástí se stala i výstavba „satelitní městeček“¹. Jedná se o rozvolněnou výstavbu kolonií rodinných domů na předměstí velkých měst, a často se tato kolonie stává i součástí malých obcí, které se nachází v jejich těsné blízkosti. Rodinný dům se stal již v šedesátých letech ve vyspělém západním světě vzorem pro dokonalé bydlení, které je dodnes považováno za vrchol kvality a splněný sen.

Do realizačního procesu vstupují investiční a developerské společnosti, nabízející nemovitosti koncovým vlastníkům ve formě připravených stavebních parcel či realizovaných staveb na klíč. Během krátké historie realizace výstavby velkých investičních celků docházelo často k mnohým chybám zapříčiňujícím snížení zisku, zmaření investice, či dokonce k zániku investorů a následnému poškození koncových vlastníků nemovitostí.

Diplomová práce se zabývá vývojem konkrétních stavebních parcel v rámci vybraných lokalit určených k výstavbě rodinných domů, jejichž součástí jsou zhotovené veškeré inženýrské sítě, dopravní stavby v podobě veřejných komunikací a vymezené veřejné prostory (např. veřejná zeleň, park aj.), nikoli samotnými realizacemi staveb rodinných domů.

Problematika práce spadá do oboru **realitního inženýrství**, v rámci kterého jsou na Ústavu soudního inženýrství vychováváni odborníci pro širokou oblast realitních činností.

¹ Jedná se o laický zjednodušující výraz, který přirovnává kolonie rodinných domů kolem velkých měst k vesmírnému satelitu obíhajícího kolem země. Pro jasné určení a zakotvení tématu diplomové práce bude tento termín používán v následujícím textu.

2 VYMEZENÍ PROBLÉMOVÉ SITUACE

Podle prof. Janíčka: „**problémová situace** je takový nestandardní stav entity (objektu, nebo člověka), který z objektivních nebo subjektivních důvodů vyžaduje řešení s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení není rutinní, takže řešitel musí využívat informační, hodnotící, tvůrčí a rozhodovací činnosti a hledat metody řešení“.²

Z hlediska současného stavu rozvoje lze pod **realitní činnost** zahrnout relativně širokou nabídku služeb, kterou poskytují **realitní experti**, zahrnující **zprostředkování obchodu na trhu s nemovitostmi, správu nemovitosti, investiční a developerskou činnost**.

Od roku 2008 vlivem ekonomické krize dochází ke stagnaci v oblasti zprostředkování obchodu na trhu s nemovitostmi a k poklesu výnosů z této činnosti. Nynější činnost realitních expertů se proto zaměřuje více na správu nemovitosti. Z hlediska rozvoje oboru však nelze opomenout ani činnost investiční a developerskou. Činnost v oblasti prodeje příp. i správy nemovitostí vzhledem k dlouhé praxi stávajících realitních společností na trhu se stává oblastí informačně určitou, v praxi rutinní a běžnou. Naopak oblast investiční a developerská patří mezi činnosti nejsložitější, finančně nejnáročnější a dosud nejméně popsanou. Rozhodování v investiční činnosti je velmi složité a zasahuje do oborů ekonomických, právních, ale také i do mnoha oborů technických. Developer či investor řeší výběr segmentu trhu, výběr správné lokality, možnosti rozvoje, možná omezení, výši možného vzniku rizik spojených s vybranou investicí, rychlost návratnosti investice a výši dosažitelného zisku.

Jak již bylo zmíněno v samotném úvodu, jedna z mnoha investičních příležitostí je právě výstavba satelitních městeček, která je nejrozšířenějším typem investice do residenčního bydlení na realitním trhu vůbec. V blízké minulosti, kdy satelitní městečka vznikala, docházelo k mnoha problémům spojených s nemalými náklady na jejich nápravu, ať už investorem nebo i samotnými koncovými vlastníky. Úkolem diplomové práce je posílit informační určitost při samotné realizaci investic v oblasti satelitních městeček.

Zvýšení informační určitosti při realizaci developerského procesu je důležitá pro lepší orientaci účastníků na realitních trzích, jimiž jsou např. investoři, banky a jiní investiční

² JANÍČEK, P. a J. MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7., str. 76

partneři, znalci a odhadci v oboru oceňování nemovitostí, projektanti, architekti, dodavatelé, finální uživatelé nemovitostí atd.

Dále prof. Janíček říká, že: „**problém** je subjektem naformulované to podstatné z problémové situace, co je nutné ze subjektivních nebo objektivních důvodů řešit s určitým vymezeným cílem, přičemž proces řešení vyžaduje realizaci informačních, tvůrčích, hodnotících, rozhodovacích a výkonných činností a hledání metod řešení.“³

Výstavba satelitních městeček představuje složitý proces, který má své vymezené fáze, pro které však chybí jejich potřebná konkretizace a ujasnění. Developerská a investiční činnost je činností časově a nákladově velmi náročnou, do níž zasahuje mnoho profesí a jejich samotná koordinace vyžaduje vysokou odbornost. Problém spočívá v samotném zhodnocení pozemků v průběhu realizace, náklady vynaložené na jednotlivé fáze a následná poptávka po realizaci. Jako účelné se tak jeví prohlubovat znalosti, zvyšovat informační určitost s cílem bezpečného trvale udržitelného rozvoje na základě konkrétních hodnot získaných z již realizovaných projektů.

Vzhledem k neexistujícím běžně dostupným informačním zdrojům, ze kterých by bylo možno získat kvantifikované informace, se autor opírá o literární prameny příbuzných oborů a o příslušné právní a technické normy souvisejících s tématem diplomové práce. Z provedené rešerše dostupné literatury je zřejmé, že jsou známy fáze investiční výstavby, teoretický vývoj cen a obecné požadavky na výstavbu. Mezi neznámé patří konkrétní podklady a vstupní údaje pro investiční rozhodování pro určité druhy výstavby nemovitého majetku.

Diplomová práce se bude konkrétně zabývat vývojem a změnami vybraného území do podoby stavebních pozemků určených k prodeji koncovému uživateli. Podstatné je určit vývoj ceny pozemku s ohledem na potenciální rozvoj území a míru využití zastavěného území, tedy se zaměřením na územní plánování, územní rozhodování a rozhodování v režimu stavebního řádu. Dále je na základě případové studie sledován nárůst nákladů investora v jednotlivých fázích realizace do podoby připravených stavebních parcel.

³JANÍČEK, P. a J. MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7., str. 76

3 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Současný stav řešené problematiky je rozdělen do čtyř oblastí. Pro vymezení a správné uchopení diplomové práce se první oblast zabývá vznikem a historií vývoje satelitních městeček a nynější pohled odborníků na současný trend a způsob bydlení. V následující části je popsán a definován potřebný investiční a developerský proces pro potřebu stavební činnosti. Ve třetí oblasti je vymezen investiční proces z předchozí části, který je použit na podrobné teoretické rozpracování procesu z pohledu právního a technického. Poslední část modeluje teoretický nárůst cen do podoby připravených stavebních parcel v průběhu jejich přípravy a realizace v souladu s územním plánováním a stavebním řádem.

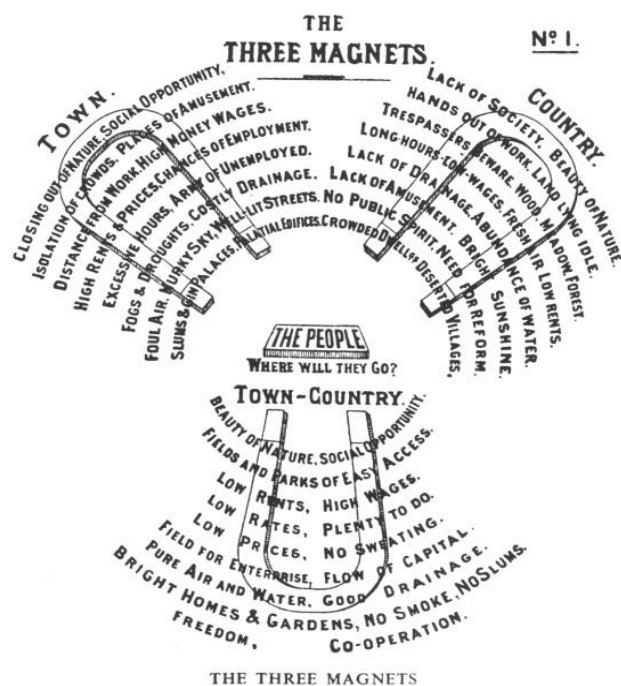
3.1 HISTORIE A VÝVOJ ROZŠÍŘOVÁNÍ RESIDENČNÍ VÝSTAVBY MĚSTSKÉHO TYPU

Ještě před samotným teoretickým rozbořem jednotlivých fází realizace satelitních městeček a před provedením analýzy výsledků konkrétních případových studií je nutné v rámci stručné historie utřídit a vymežit samotnou podstatu výstavby satelitních městeček.

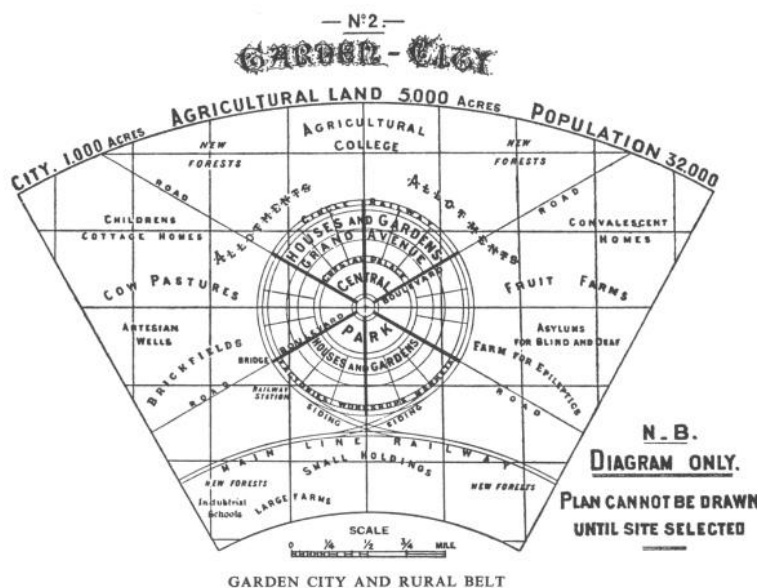
Jedním z předchůdců moderní výstavby satelitních městeček je vize zahradních měst, kterou uvedl ve svém díle Ebenezer Howard⁴ v souvislosti s přelidněním velkých měst a vyliďněním venkova na počátku devatenáctého století. Řeší otázky, jak docílit, aby se lidé vrátili zpět na venkov. V následujícím schématu pomocí třech magnetů (viz Obr. 1) je rozdělováno město a venkov se svými klady i zápory. Vzájemným přitahováním symbolických magnetů vzniká město – vesnice, které eliminuje zápory jednotlivých typů osídlení a skládá se pouze z kladů, které nabízí spojení výhod městského a vesnického osídlení.

Myšlenka E. Howarda je zcela idealizovaná forma dokonalého soužití vesnického a městského života. Realizace umělé výstavby zahradních měst (Obr. 2) lze považovat za naivní. Samotnou ideu vyváženosti veřejného prostoru, prostoru pro bydlení a přírody autor považuje za inspirativní a úkolem odborné veřejnosti by mělo být jejich maximální přiblížení.

⁴ HOWARD, Ebenezer. THE UNIVERSITY OF ADELAIDE. *Garden Cities of To-morrow* [online]. II. South Australia 5005: eBooks@Adelaide, 2014, 2014-02-26 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://ebooks.adelaide.edu.au/h/howard/ebenezer/garden_cities_of_to-morrow/complete.html



Obr. 1 – Grafické ztvárnění idealizace pomocí tří magnetů⁵



Obr. 2 – Grafické ztvárnění idealizace zahradních měst⁶

⁵ HOWARD, Ebenezer. THE UNIVERSITY OF ADELAIDE. *Garden Cities of To-morrow* [online]. II. South Australia 5005: eBooks@Adelaide, 2014, 2014-02-26 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://ebooks.adelaide.edu.au/h/howard/ebenezer/garden_cities_of_to-morrow/complete.html

⁶ HOWARD, Ebenezer. THE UNIVERSITY OF ADELAIDE. *Garden Cities of To-morrow* [online]. II. South Australia 5005: eBooks@Adelaide, 2014, 2014-02-26 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://ebooks.adelaide.edu.au/h/howard/ebenezer/garden_cities_of_to-morrow/complete.html

Tehdejší Londýnští vyznavači Howardových zahradních měst Raymond Unwin a Bary Parker, kteří založili společnost Garden City Limited, zjistili, že praxe umělého vytváření sídel je neúměrně nákladná (např. Lechtworth), a proto se raději zaměřili na dílčí příměstské oblasti a tím je i zmenšili, zjednodušili a zlevnili.⁷ Lokality inspirované myšlenkou E. Howarda byly ve srovnání s ostatními často velmi zdařilé, protože nezapomínaly na patřičnou vyváženost všech nutných faktorů. Jedním z příkladů je zdařilá výstavba části městské čtvrti Wekerle (1909-1926) v Budapešti (viz Obr. 3 a 4).⁸



Obr. 3 – Centrum části městské čtvrti Wekerle v Budapešti (1926)⁹

⁷ OUŘEDNÍČEK, M., P. ŠPAČKOVÁ a J. NOVÁK (EDS.). *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Vyd. 1. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Praha: Academia, 2013, 338 s. ISBN 978-80-200-2226-4., s. 53

⁸ HNILIČKA, P. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924., s.

⁹ SZERETLEK MAGYARORSZAG. *Szeretlek Magyarország: A Wekerletelep zöld szíve* [online]. Budapešť: Szeretlek Magyarország, 2012 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.szeretlekmagyarorszag.hu/a-wekerletelep-zold-szive/>



Obr. 4 – Historické schéma části městské čtvrti Wekerle v Budapešti (1926)¹⁰

Počátek „satelitních městeček“ sahá do až roku 1952, tehdejší firma Levitt & Sons pod vedením Williama Levitta se rozhodla na východním pobřeží USA u města New Jersey (viz obr. 5 a 6) vykoupit rozlehlou zemědělskou plochu a uměle vystavět dvanáctitisícovou obec, rozdělenou do deseti čtvrtí, vybavenou základní školou, bazénem a hřištěm. Městečko bylo

¹⁰ Budapest index: Living in Budapest, Part I. *Budapest index: Living in Budapest, Part I* [online]. Budapešť, 2011 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.budapestindex.com/blog/editors/031011/budapest-housing-part1>

pojmenováno podle zakladatele na Levittown, dnes je možné jej najít pod jménem Willingboro¹¹.



Obr. 5 – Příklady několika typů realizovaných rodinných domů v prvním uměle vytvořeném satelitním městečku Levittown ve státě New Jersey v USA¹²



Obr. 6 – Letecký snímek prvního satelitního městečka Levittown v New Jersey pořízený v říjnu 1958 (USA)¹³

¹¹ PULDOVÁ, Petra. Suburbanizace. UNIVERSITA KARLOVA V PRAZE. *Publikace: Odborné* [online]. 2008, 2014 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/odborne_gans.htm

¹² Lewittown Historical Society. *Lewittown Historical Society: Lewittown History* [online]. 2007 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.levittownhistoricalsociety.org/history.htm>

¹³ ThirdSight History: The Racial Make-up of Suburbanization. THIRDSIGHT HISTORY. *ThirdSight History: The Racial Make-up of Suburbanization* [online]. 2014 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://social.rollins.edu/wpsites/thirdsight/2013/11/15/the-racial-make-up-of-suburbanization/>

Tento druh bydlení se rozšířil postupně do všech zemí pokrokového západního světa, do východních evropských států přišel až několik let po revolučním období na přelomu 90. let.

Nynější podobu satelitních městeček řeší z pohledu urbanistického Ing. arch. Hnilička¹⁴ a z pohledu sociálního doc. Ouředníček¹⁵, kteří poukazují na možné problémy spojené s tvorbou míst pro bydlení a dopadem na strukturu sídelních celků. Diplomová práce využívá popisu Ing. arch. Hniličky k vymezení nové suburbánní výstavby kolonií rodinných domů na území České republiky. Ing. arch. Hnilička ve svém díle popisuje tento druh výstavby jako „*sídelní kaši*“^{16,17} a z profesního hlediska na ni nahlíží velmi kriticky. Proces suburbanizace¹⁸ přitom nepovažuje za zcela negativní proces. Poukazuje také na mnoho problémů spojených s kvalitou bydlení a zároveň uvádí některá možná řešení, jak neopakovat chyby, se kterými se potýká mnoho let západní Evropa a USA.

„Při určování kvality bydlení není možno posuzovat dům samostatně bez vztahu k širšímu rámci zastavění, především k urbánním kvalitám.“¹⁹

Ing. arch. Hnilička také zmiňuje, že „*dnešní územní plány předměstských aglomerací nařizují nízkou hustotu osídlení pomocí maximálních limitů využití území, které jsou zaváděny s úmyslem zlepšit kvalitu bydlení, s úmyslem ochránit území před novou výstavbou*“²⁰ a „*paradoxně tím ale často dochází ke zhoršení kvality bydlení*“²¹. Také zde v městečkách dochází k přímé závislosti na automobilech a k přehúštění dopravy na silnicích.

¹⁴ HNILIČKA, P. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924.

¹⁵ OUŘEDNÍČEK, M., P. ŠPAČKOVÁ a J. NOVÁK (EDS.). *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Vyd. 1. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Praha: Academia, 2013, 338 s. ISBN 978-80-200-2226-4.

¹⁶ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 31

¹⁷ Jedná se o volný výstižný překlad z používaného anglického termínu „*urban sprawl*“

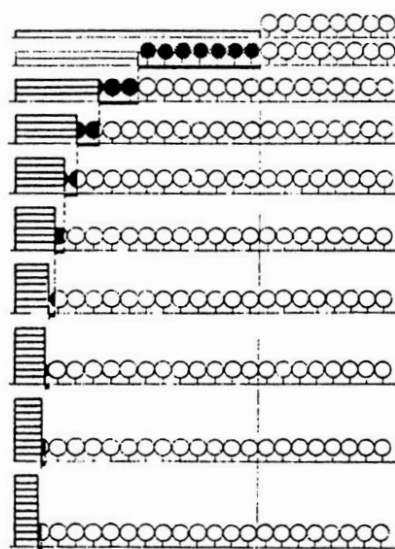
¹⁸ OUŘEDNÍČEK, M. Suburbanizace: Co to je a jaké má podoby?. UNIVERSITA KARLOVA V PRAZE. *Suburbanizace: Teorie - Úvod do problematiky a obecná témata*[online]. 2008, 2014 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/01_teorie_suburbanizace.htm

¹⁹ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 67

²⁰ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 58

²¹ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 58

Ing. arch. Hnilička se také opírá studii Rolanda Rainera²², který prokázal, že zvyšování podlažnosti není přímo úměrné k zastavěnosti (viz Obr. 7), nízké budovy při zvyšování až do čtvrtého patra podstatně snižují svoji zastavěnost, od pátého patra výše se vlivem podlažnosti zastavěnost mění minimálně. Důvodem minimálních změn je požadavek na oslunění dostatečnými odstupy mezi vyššími objekty. Tento ukazatel má přímou souvislost s hustotou obyvatel, která přímo ovlivňuje veřejné dění v obcích. Zvyšování hustoty obyvatel zlepšuje například veřejnou dopravu, možnosti vzniku služeb a obchodů aj.²³



Obr. 7 – Roland Rainer poukazuje na nepřímou úměru mezi podlažností a zastavěností²⁴

Pro vysvětlení podstaty je důležitý komentář doc. Kynčla²⁵, cituji: „*O satelitních městech se mluví jako o sídlištích naležato. Nesouhlasím. Je to mnohem horší než sídliště. Ne snad architektonicky, ale z hlediska možnosti jejich budoucí proměn.*“²⁶

²² Roland Rainer je významným architektem, který se stal v poválečném období hlavním architektem města Vídeň v Rakousku

²³ HNILIČKA, P. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924., s. 75

²⁴ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 75

²⁵ doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D, pracovník FA VUT v Brně, od roku 2007 vedoucí Ústavu navrhování II

²⁶ 4STAV. TÁBORSKÝ, Jan. 4STAV. 4STAV [online]. 2009. vyd. 2009 [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: http://www.4stav.cz/jakub-kyncl-satelitni-mestecka-jsou-zakonzervovany-na-vic-nez-sto-let_4c2627

Na základě výše uvedeného lze satelitní městečko chápat jako sídliště naležato. V souvislosti s grafem Rainera, při výstavbě výškových obytných budov zabírají stejnou potřebnou plochu, jako nízkopodlažní výstavba, neboť prostor kolem nich je využíván jako veřejné prostory, využitelné nejen místními obyvateli. Při výstavbě satelitních městeček je prostor rozdroben mezi jednotlivé vlastníky rodinných domů a není brán zřetel na nutnost potřebného veřejného prostoru umožňujícího sociální kontakt mezi obyvateli.

Hnilička upozorňuje na možné způsoby počítání hustoty osídlení, která lze vyjádřit nejčastěji počtem obyvatel k určitému území (počet obyvatel / ha). *„Tento údaj určuje pouze ovšem noční hustotu, tedy počet lidí, kteří na daném území nocují – počet úředně přihlášených obyvatel v daném místě. Naproti tomu denní hustota vypovídá o všech lidech vyskytujících se na daném území v průběhu aktivního dne. Takový údaj lze však jen velmi těžko získat.“*²⁷ Dále také rozlišuje hustotu osídlení vzhledem k měřené oblasti na plochy netto (pouze plochy stavebních parcel určených k bydlení) a brutto (všechny plochy v měřené oblasti, mezi které patří například komunikace, průmyslové zóny, občanská vybavenost, parky apod.)²⁸ a říká, že: *„vztah přímé úměry mezi hustotou osídlení a kvalitou bydlení však v žádném případě vysledovat nelze. Vyjádřit kvalitu pomocí čísel ani nemůže být cílem. Jenže současné rozbití měst zašlo již tak daleko, že se dnes zvyšování hustoty osídlení jeví jako dobrá možnost, jak úpadku zabránit.“*²⁹

Mezi důležité řadí Hnilička změnit způsob myšlení pro potřebu trvale udržitelné výstavby a zaměřit se na způsob tvorby sídel a s důrazem na jejich funkčnost následujícím postupem.: *„Přiměřenou hustotu osídlení periferních oblastí z hlediska zlepšení kvality bydlení definujeme jako posun z 10 – 30 obyv. /ha na 80 – 100 obyv. /ha.“*³⁰

²⁷ HNILIČKA, P. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924., s. 99

²⁸ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 103

²⁹ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 105 – 108

³⁰ HNILIČKA, P. Op. Cit., s. 121

Tab. 1 – Ideové návrhy hustot osídlení³¹ (přepis autorem)

Autor	Výchozí údaje	Obyvatel/ha	Poznámky	Pramen
Howard (1905)	město: 1000 akrů osídlení: 32 000 obyvatel	80 Ob. /ha	město	Gartenstädte von Morgen
Unwin (1909)	12 obytných jednotek na 1ha	125 Ob. /ha	4,3 obyvatelé na bytovou jednotku	Saglie: Density and Town Planning
Rainer (1957)	60 Ob. / ha	60 Ob. /ha	Přiměřená hustota osídlení pro novou výstavbu	Rainer: Gegliederte und aufgelockerte Stadt
Newman (1989)		30 - 40 Ob. /ha 50 Ob. /ha 100 Ob. /ha	závislost na automobilu minimum pro MHD pěší dostupnost	Newman – Kenworthy: Cities and Automobile Dependence
Christopher (1995)	500 obyvatel průměr kruhové obytné čtvrti 300m	71 Ob. /ha	obytná čtvrť	Alexander: Eine Mustersprache
Bott (1996)	6500 obyvatel 75 ha	86 Ob. /ha	městská část hranice únosné dopravní dosažitelnosti	Bott – v. Haas: Verdichteter Wohnungsbau
Krier (1998)	městská čtvrť 1000 obyvatel 30-40 ha	250 - 330 Ob./ha	město	Krier: Architecture - Choice or Fate

Na základě získaných poznatků z vybrané literatury se autor staví k řešenému tématu následujícím způsobem: Bydlení v rodinném domě se již před půl stoletím stalo základem štěstí a dokonalé izolace od okolního světa jdoucí ruku v ruce s dnešním způsobem života, kladoucího důraz na individualismus, spojeným s postupnou anonymizací společnosti. Striktní oddělení jedince od společnosti postupně ovlivnilo normu společenského chování a docházelo následnému zaklínění do právních (např. zákon o územním plánování a stavebním řádu, občanský zákoník, katastrální zákon aj.) a technických pramenů (např. navrhování pozemních staveb z hlediska akustiky a osvětlení aj.). V diplomové práci v rámci případové studie budou porovnávány lokality a řešeny konkrétní faktory ovlivňující cenu připravených stavebních parcel dnes.

3.2 VYMEZENÍ OBLASTI INVESTIC A DEVELOPMENTU

Nedílnou součástí řešené problematiky je objasnění základních přístupů a pojmů v oblasti investičních a developerských procesů. V současné době se tímto zabývá na Slovensku prof. Ivanička³², který rozlišuje přístupy **investiční proces** a **developerský proces**.

³¹ HNILIČKA, P. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924. s. 110

Prof. Ivanička o těchto procesech říká, cituji (překlad autorem):

„Developerský a investiční proces se v praxi často pokládají za synonyma. Přitom reálně oba přístupy vykazují důležité odlišnosti.“ ... „Na rozdíl od investičního procesu, v developerském procesu je věnovaná významná pozornost průzkumu trhu nemovitostí. Pro developera je velmi důležité určit dlouhodobé trendy v ekonomice tak, aby mohl rychle reagovat na změny a aby se nejenže vyhnul ztrátám, ale aby dosáhl požadovanou míru zisku, kterou požadují investoři a akcionáři. V developerském procesu je velmi důležitý marketing, pomocí kterého je možné snížit riziko špatné prodejnosti budovy, anebo její nedostatečné obsazenosti.“ ... „Při investičním procesu má investor většinou jasný záměr, často projekt realizuje pro svůj vlastní prospěch, na rozdíl od developerských procesů když se developer často rozhoduje o svém záměru až v průběhu procesu.“³³

Pro lepší orientaci je rozlišen (viz Tab. 2)³⁴ investiční proces běžně používaný v České republice a porovnán s developerským procesem užívaným v USA.

Autor se zcela neztotožňuje se striktním oddělením prof. Ivaničky investičního a developerského procesu. V diplomové práci je chápán investiční proces jako jedna ze součástí developerského procesu (viz Tab. 3). Vstupem soukromých investorů na trh v České republice došlo k postupnému splynutí tradičního investičního procesu s developerským procesem západního typu a následné transformaci postupů a myšlení.

Pojem investor lze chápat různě, podle toho jakým způsobem a v jaké fázi vstupuje na trh s nemovitostmi. V rámci developerského procesu mohou vstupovat investoři do procesu výstavby v pozici věřitele hlídajícího svůj peněžní vklad, nebo investor může vstupovat do developerského procesu až v konečné fázi, kdy kupuje od developera hotový produkt v podobě nemovitosti, se kterou nakládá a spravuje za účelem zisku. Diplomová práce se zabývá velmi specifickým segmentem realitního trhu, kdy po zakoupení nemovitosti není primárním cílem zisk z budoucího pronájmu. Koupená stavební parcela nebo rodinný dům v satelitním městečku ve většině případů slouží k bydlení vlastníka.

³² IVANIČKA, K. a kol. *Trh nehmuteľností a developerský proces*. 1. vydanie. Bratislava: STU Bratislava, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0.

³³ IVANIČKA, K. a kol. Op. Cit., str. 51

³⁴ IVANIČKA, K. a kol. Op. Cit., str. 52-62 , tab. 3.1

Tab. 2 – Porovnání investičního procesu v České republice a developerského procesu v USA (překlad a úprava autorem)³⁵

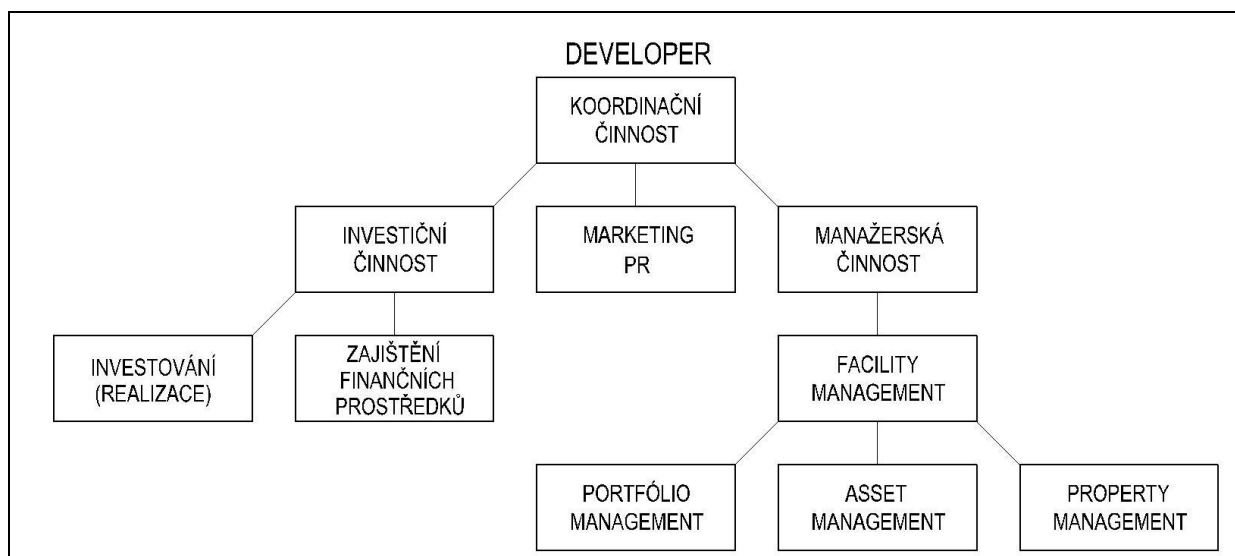
INVESTIČNÍ PROCES			DEVELOPERSKÝ PROCES	
Předinvestiční fáze	Koncepční fáze	1. Inicie vzniku projektu	Tvorba nápadů a myšlenek	1. Prvotní myšlenka (Průzkum trhu, vytváření nových nápadů, hodnocení a testování uskutečnitelnosti.)
		2. Definování		1.1 Marketingový průzkum (Podpora nových nápadů, zjištění nabídky a poptávky, získávání informací a zákaznických, konkurenci, podmínkách trhu a trendech = marketingová studie.)
		2.1 Studie příležitosti		2. Rozpracování myšlenky (Detailnější průzkum místního trhu a konkurence a výběr umístění stavby = stanovení kritérií, vypracování arch. studie, jednání s účastníky procesu = veřejný sektor, stavební dodavatelé, nájemci, architekt, projektant specifikace projektu = předběžný test uskutečnitelnosti.)
		2.2 Studie potřeb		
		2.3 Architektonická studie stavby	Plánování a analýzy	3. Studie uskutečnitelnosti (Formální definování a testování cílů na konkrétním trhu z právních, fyzických a etických hledisek s ohledem na finanční a pracovní zabezpečení projektu, důsledná analýza trhu = analýza návratnosti investic na základě diskontování budoucích nákladů a příjmů = studie uskutečnitelnosti.)
		2.4 Studie uskutečnitelnosti		
		2.5 Rozhodnutí o investici		
Investiční fáze	Předprojektová fáze	3. Plánování	Realizace myšlenky	4. Projednání smluvních vztahů (Vytváření vztahů potřebných na uskutečnění plánu, uskutečnění změn v projektu na základě vyjednávání se zainteresovanými stranami.)
		3.1 Příprava projektu		5. Podepsání smluv (Developer musí zajistit financování projektu, teda smlouvu s dlouhodobým a krátkodobým věřitelem, projednávat a podepsat smlouvu s architektem, hlavním dodavatelem, nájemci, realitní kanceláří, majitelem pozemku, projektantem. Jakmile jsou všichni účastníci procesu obeznámeni s cílem developera a souhlasí s obsahem smluv o dílo, dochází k podpisu smluv. V této etapě má developer poslední možnost odstoupit od projektu, nebo ho to bude stát velké finanční prostředky. Je nutné dohodnout se a spolupracovat s veřejným sektorem. Získat všechny potřebná povolení pro počátek výstavby)
		3.1.1 Průzkumy		
		3.1.2 Zajištění pozemky		
		3.1.3 Výběrové konání na inženýring		
		3.1.4 Smlouva s inženýrskou organizací		
		3.1.5 Výběrové řízení na projektanta		
		3.1.6 Smlouva s projektantem		
		3.2 Předprojekt		
		3.2.1 Dokumentace na územní řízení		
		3.2.2 Územní řízení		
		3.2.3 Rozhodnutí o umístění		
	Projekt. fáze	3.3 Projekt		6. Realizace výstavby (Projekt se staví, je nutná neustálá souhra mezi výstavbou, marketingem, financováním, veřejnou správou a technickým personálem. Role developera se změnila z
		3.3.1 Dokumentace pro stavební povolení		
		3.3.2 Stavební řízení		
		3.3.3 Stavební povolení		

³⁵ IVANIČKA, K. a kol. *Trh nehnuteľností a developerský proces*. 1. vydanie. Bratislava: STU Bratislava, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0., str. 52-62, tab. 3.1

	Realizační fáze	4. Realizace	navrhovatele na manažera, který musí koordinovat všechny aktivity, aby bylo všechno hotové načas. Po celý čas procesu výstavby developer spolupracuje s projektovým manažerem, marketingovým manažerem, finančním manažerem, správcem majetku, hlavním dodavatelem, věřiteli, kteří stavbu financují. Hlavní dodavatel podepíše smlouvy se subdodavateli, kteří vykonají práce v souladu s plánem: dodavatel, developer, architekt, anebo zástupci banky vykonají dozor nad vykonanými pracemi. Probíhá též fakturace prací a jejich úhrada. V průběhu výstavby je nutné zajistit budoucí obsazenost: bankovní instituce poskytují výhodnější anebo méně výhodné podmínky financování: dále je důležité se rozhodnout, či se bude budova pronajímat vícero menším nájemcům, případně zvážit kombinaci obou přístupů. Důležitým lákadlem pro nájemce je i zahradní a urbanistická úprava okolí budovy. Samotné řízení výstavby je už věcí stavebního dodavatele, kterého kontroluje developer. 7. Dokončení stavby a formální otevření (Vstupuje tu veřejná správa. Tato etapa je zakončením aktivní fáze developerského procesu a obsahuje školení provozního personálu, zajištění technického vybavení budovy, začátek provozu, marketing a propagaci budovy, formální odevzdání stavby, přechod z krátkod. financování stavby na dlouhod. s nižšími úrokovými sazbami. Budovu zkontroluje inspektor, až po splnění všech podmínek veřejné správy je budova uvedena do plného provozu. Budova je obsazena nájemníky, anebo prodaná.
		4.1 Příprava realizace	
		4.1.1 Zadávací dokumentace na realizaci stavby	
		4.1.2 Výběrové řízení na zhotovitele	
		4.1.3 Smlouvy na realizaci	
		4.1.4 Realizační dokumentace stavby	
		4.1.5 Stavebně technologická příprava	
		4.2 Vlastní realizace	
		4.2.1 Odevzdání a převzetí staveniště	
		4.2.2 Realizace stavebních objektů a provozních souborů	
		4.2.3 Vedení stavebního deníku	
		4.2.4 Dokumentace na změnové řízení	
		4.3 Závěr realizace	
		4.3.1 Odevzdání a převzetí stavby	
		4.3.2 Závěrečné vyúčtování	
		4.3.3 Dokumentace skutečné realizace stavby	
		4.3.4 Zkušební provoz	
		4.3.5 Kolaudační řízení	
		4.3.6 Kolaudační rozhodnutí	
Provozní fáze	Exploratační fáze	5. Provoz	8. Správa a provoz - management 8.1 <i>Property management</i> (do develop. procesu vstupuje správce budovy, který zabezpečuje správu a provoz, vytváří se vztahy s nájemci, od kterých vybírá nájemné, zabezpečuje fin. 8.3 <i>Asset management</i> (připravuje strategický plán provozování budovy, monitoruje práci správců, na základě analýz trhu a finanční situace určuje do kdy budovu vlastnit a prodat) 8.2 <i>Portfólio management</i> (komunikuje s vlastníky budovy, nastavuje cíle portfólia a kritéria investování, kontroluje práci asset manažera, řídí finance) Životní cyklus stavby má tři etapy: Etapu výstavby, stabilizace a úpadku. Délka každé etapy závisí od velikosti projektu a situaci na trhu nemovitostí
		5.1 Vlastní provoz	
		5.2 Opravy a údržba	
		5.3 Modernizace	
		5.4 Rekonstrukce	
	Likvidační fáze	6. Likvidace	
		6.1 Dokumentace na odstranění stavby	
		6.2 Řízení o odstranění stavby	
		6.3 Povolení (nařízení) odstranění stavby	
		6.4 Vlastní likvidace	

↑Tab. 2(dokončení)

Tab. 3 – Developerský proces



Nejdůležitější funkcí developera je činnost **koordinační**, pomocí které upravuje celý developerský proces. Autor rozděluje developerský proces na činnosti **investiční**, **manažerskou** a **marketingovou**. Následně je investiční proces chápán dle prof. Ivaničky.

Investiční činnost lze rozdělit na činnost investování do realizace výstavby nemovitostí a na činnost, při které developer získává finanční prostředky z vlastních zdrojů (např. z jiných podnikatelských aktivit mimo realitní činnost) nebo z cizích zdrojů (např. z bankovní instituce nebo od soukromých investorů). V činnosti investiční nemusí být investor přímo developer. Ten může zaštitit potřebnou investici a stává se tak pouze jejím koordinátorem a investorovi se zodpovídá. Cílem investora, kterým nemusí být developer, v investičním procesu je výhodná koupě nemovitosti, její zhodnocení formou stavební činnosti a následný prodej s určitým ziskem. V České republice investiční proces charakterizuje obecný postup, s jehož pomocí vzniká většina staveb a je rozdělen na čtyři fáze – fázi předinvestiční, investiční, provozní a likvidační.

V předinvestiční fázi je za nejdůležitější pro úspěch konkrétního developera považována část iniciace a definování investičního projektu. Pro potřeby vymezení projektu je vhodné investice na realitním trhu rozdělovat dle charakteru nemovitostí, dle charakteru území a druhu pozemků potřebných k vykoupení developerem. Autor částečně využívá k rozdělení základních možností investičního rozhodování na realitním trhu v České republice stávající členění dle zákona o oceňování majetku a prof. Ivaničky.

Obecně lze tedy investice na realitním trhu rozdělit dle charakteru nemovitostí:³⁶

- **na residenční objekty,**
- komerční objekty,
- provozní objekty,
- objekty pro individuální rekreaci,
- a speciální stavby.

Dále dle charakteru území lze tyto členit na investice:

- **v intravilánu (greenfields, brownfields),**
- a extravilánu.

Dle druhu pozemku jsou rozděleny:³⁷

- **na zemědělské pozemky,**
- **lesní pozemky,**
- vodní plochy,
- zastavěnou plochu a nádvoří,
- **a ostatní plochu.**

Při výstavbě satelitních městeček se ve smyslu zavedeného členění jedná o investiční proces, který je zaměřen na novou výstavbu residenčních objektů v nezastavěném území, tedy v intravilánu (greenfields) na zemědělských pozemcích určených k zastavění. Součástí určených ploch k zastavění se mohou stát i pozemkové parcely vedené v katastru nemovitostí jako lesní pozemky (v tomto případě se jedná spíše o zplanýrované plochy, které nejsou právně převedeny v evidenci katastru nemovitostí na zemědělské plochy) a ostatních plochy.

Téma diplomové práce je zaměřena na první dvě fáze investičního procesu, které přímo souvisí s její praktickou částí.

³⁶ IVANIČKA, K. a kol. *Trh nehmuteľností a developerský proces*. 1. vydanie. Bratislava: STU Bratislava, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0., s. 22

³⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., *O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*, ve znění pozdějších předpisů.

Manažerská činnost je spojena výhradně s facility managementem zaměřeným na správu nemovitostí v případě, kdy ji developer vlastní a provozuje. Správa nemovitosti je rozdělena na tři části a těmi jsou property, portfólio a asset management (viz Tab. 2, str. 23)³⁸.

Poslední neméně důležitou činností je **marketing a PR**, která zajišťuje prezentaci cíleným zákazníkům prostřednictvím propagace formou reklamy během výstavby i po jejím skončení.

3.3 FÁZE INVESTIČNÍHO PROCESU

Autor práce aplikuje teoretický postup investičního procesu (viz Tab. 2, str. 23) na vzestupný cenový vývoj lokalit zemědělských pozemků (greenfields) do podoby připravených stavebních parcel určených k výstavbě rodinných domů. Vývoj autor rozděluje do tří rovin:

- právní
- technická
- ekonomická

V následujícím strukturovaném postupu je popsána rovina právní a technická, ekonomická rovina bude podrobně a strukturovaně analyzována v praktické části.

1. Před-investiční fáze

1.1. Inicie vzniku projektu

Motivací každého developera je zisk a rozhodnutí o konkrétním typu investice. U nemovitostí musí zároveň počítat s dlouhou dobou návratnosti spojené s vysokou složitostí procesu a vysokou pravděpodobností vznikajících překážek, ať už v rovině politické, právní či ekonomické. Developery lze rozdělit do několika typů. Jsou jimi různá uskupení drobnějších právnických osob, či osob fyzických, nebo se jedná o silného developera ve formě právnické osoby, který má konkrétní výstavbu lokalit čistého bydlení jako vedlejší investiční produkt.

1.2. Vymezení (definování) záměru

Autor definuje záměr developera již v řešeném tématu práce a tím je zainvestování pozemků tak, aby byly připraveny k zastavění rodinnými domy.

³⁸ IVANIČKA, K. a kol. *Trh nehnuteľností a developerský proces*. 1. vydanie. Bratislava: STU Bratislava, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0., str. 52-62, tab. 3.1

1.3. Studie příležitosti

Developer vyhledává možné umístění svého záměru, sleduje vybraná území a jejich vývoj. Jeho základním vodítkem je plánovaný územní rozvoj obcí, který v závislosti na politickém dění, ovlivňuje a iniciuje jejich volení představitelé. V porevolučních patnácti letech byly obce motivovány na základě jejich možného ekonomického rozvoje, a proto mohl developer velmi levně nakoupit stávající zemědělské pozemky umístěné v extravilánu obce a poté podat podnět na změnu územního plánu, který byl bezpečně schválen.

Nyní dochází k opačnému trendu, který postupně rozšiřování zastavěného území obcí spíše brzdí. Důvodem je naplnění kapacit technického a občanského vybavení. Rychlý nárůst obyvatel způsobil naplnění stávající kapacity školských zařízení, obce vybavené kanalizací řeší problémy s nedostatečným odtokem splaškových a dešťových vod a rozšiřování obcí je také spojeno se zvyšováním nákladů na svoz komunálního odpadu, zvýšení spotřeby energie na veřejné osvětlení, údržbu místních komunikací a jejich opravy.

Důsledkem nynějších problémů v obcích je snížení příznivých podmínek pro investování do výstavby residenčních objektů a určitá omezení ve výběru vhodných pozemků, jejich nákupu, následného zhodnocení a konečného prodeje. Developer již nemůže volně nakupovat zemědělské plochy v extravilánu s vidinou jasného zisku. V případech, kdy obec není proti, musí developer minimálně uhradit náklady spojené se změnou územního plánu.

Často však dochází ke střetu zájmů obce a developera, který vykoupil místní levné zemědělské pozemky a zastupitelstvo nepovolí již připravený záměr. Developer je dnes nucen nakupovat pozemky určené územním plánem k zastavění. Vlastníci pozemků určených k zastavění je prodávají za podstatně vyšší ceny a snižují tím možnou ziskovost investičního záměru. U nákupu pozemků za vyšší cenu (již určených k zastavění) stále není eliminováno riziko neúspěchu plánované investice. V krátké historii otevřeného trhu s nemovitostmi již docházelo ke zpětnému vyjmutí nakoupených pozemků developerem k zastavění na základě mediálního tlaku a místního politického rozhodnutí.

1.4. Studie potřeb

Diplomová práce řeší porovnání vynaložených investičních nákladů s obdrženým ziskem již realizovaných investic, nikoli samotné získávání finančních prostředků na investici a provedení podrobné ekonomické bilance pro výběr nejlepšího řešení. Autor popisuje potřeby investic pouze v obecné rovině, případně se studie potřeb může stát námětem pro

další zkoumání. Pokud investor není schopen, nebo nechce výstavbu financovat pouze z vlastních zdrojů a přichází do styku s bankovními institucemi, musí plnit velmi přísná kritéria pro získání finančních prostředků na investici. Následně je propočítáván poměr vlastních zdrojů s externími. V případě, že by byla zakázka hrazena pouze z vlastních zdrojů, zvyšuje se tím její rizikovost. Naopak u peněz půjčených na investici (pouze v určitém podílu) se snižuje rizikovost spojená s vyššími náklady na samotnou půjčku.

1.5. Architektonická studie stavby

V dalším stupni přichází developer za projektantem s požadavkem na vypracování několika architektonických studií obsahující návrh (vizi) plánovaného přeparcelování, umístění nové místní komunikace a rodinných domů. Studie musí být v souladu s podmínkami a regulacemi platného územního plánu. Dochází ke koordinaci a výběru nejlepšího řešení ve vztahu k typu výstavby (zda se podle návrhu bude jednat o parcely pro domy samostatně stojící, polo – řadové, řadové, dvoj – domy, nebo o domy atriové), velikosti stavebních parcel, umístění a polohy komunikace a inženýrských sítí tak, aby náklady na jejich realizaci byly co nejefektivnější. Prodejnost jednotlivých stavebních parcel do velké míry ovlivňuje jejich velikost. Z toho vyplývá nutnost správného odhadu, na kolik m² pozemku je schopen běžný zájemce dosáhnout. To platí pouze pro investiční záměry směřující na co nejvyšší podíl kupců na trhu.

1.6. Studie uskutečnitelnosti

Nyní dochází k sumarizaci nákladů na pořízení pozemků, projektové dokumentace, správních poplatků, realizace inženýrských sítí a vybudování místní komunikace. Dalším důležitým faktorem je rozhodnutí o formě zainvestování.

1.7. Rozhodnutí o investici

Následujícím krokem je spuštění investiční fáze zahrnující plánování a samotnou realizaci.

2. Investiční fáze

Na základě úspěšnosti předchozích bodů investičního procesu, developer zahajuje investiční fázi a snaží se držet vzniklý realizační harmonogram.

2.1. Plánování

Důležitou a rozhodující částí investiční fáze je plánování, které má obrovský vliv na úspěšnost investice. Plánování v sobě zahrnuje přípravu projektu, předprojektovou a projektovou část. Příprava projektu se zabývá získáváním důležitých podkladů pro následující předprojektovou a projektovou část. Předprojektová část řeší možné nuance, které koordinuje hlavní projektant se všemi účastníky investičního procesu.

2.2. Příprava projektu

Základním a důležitým podkladem pro řešení projektové dokumentace je polohové a výškové zaměření stávající lokality a vyhotovení geometrického plánu stávajících parcel úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem³⁹. Hlavní projektant, který musí být také autorizovanou osobou⁴⁰, využívá digitálního geometrického zaměření, aplikuje vyhotovené studie, které upravuje do podoby budoucí stavu navrhované lokality. Mezi další nutné podklady patří geologický a hydrogeologický průzkum, na jehož základě v rámci pozdější koordinace s příslušnými úřady a ostatními přizvanými specializovanými projektanty navrhuje způsob řešení zakládání komunikace, odtok splaškových a dešťových vod.

Projektant v neposlední řadě zjišťuje od místních správců sítí možnou existenci stávajících sítí a také vyskytující se případná ochranná pásma nebo oblasti, které lze rozdělit takto:

- ochranné pásmo vodovodu VN
- ochranné pásmo rádiových tras
- ochranné pásmo z titulu z důvodu možného archeologického nálezu
- ochranné pásmo lesa
- památková zóna
- chráněná krajinná oblast
- ochranné pásmo vodního zdroje
- záplavové území

³⁹ Zákon č.200/1994 Sb., *Zákon o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením*, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁰ Zákon č.360/1992Sb., *Zákon České národní rady o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě*, ve znění pozdějších předpisů.

2.3. Předprojekt

Hlavní projektant je povinen koordinovat vyhotovení projektu pro územní a stavební zřízení se specialisty, kterými jsou autorizované osoby⁴¹ v oboru technologické zařízení staveb, požární bezpečnost staveb a dopravní stavby, dále se státní správou a těmi jsou zejména dopravní inspektorát policie ČR, státní požární dozor, krajský hasičský záchranný sbor, stavební úřad, krajská hygienická stanice, místně příslušný odbor dopravy a životního prostředí, odbor vodního a lesního hospodářství a nakonec samosprávou (obec).

2.4. Projekt

Dle platného stavebního zákona⁴² průběh schvalování projektu lokalit satelitních městeček je dvoustupňový. V prvním stupni projektant zhotoví dokumentaci pro územní rozhodnutí⁴³ v rozsahu dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb ve znění pozdějších předpisů. Celkový investiční záměr je nutno jak v projektové přípravě tak i při vlastní realizaci rozdělit na tyto jednotlivé stavební objekty:

- souhrnná a stavební část
- komunikace
- vodovod a kanalizace (splašková, dešťová)
- plynovod
- veřejné osvětlení
- požárně bezpečnostní řešení

Rozvody nízkého napětí (NN), které jsou nedílnou součástí technické vybavenosti, jsou řešeny na základě smluvního vztahu investora s distributorem média. Poté majitel a správce sítí NN připojí rodinné domy na hranici stavební parcely samostatně od projektu až po realizaci.

⁴¹ Zákon č.360/1992 Sb., *Zákon České národní rady o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě*, ve znění pozdějších předpisů.

⁴² Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* ve znění pozdějších předpisů.

⁴³ Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* ve znění pozdějších předpisů., §92

Po vyhotovení projektové dokumentace projektant žádá o vyjádření dotčených orgánů a zúčastněných správců sítí. Obvyklá struktura vyjádření je rozdělena následujícím způsobem:

- smlouva o budoucím předání komunikací a sítí s obcí
- vyjádření telekomunikací o existenci stávajících sítí
- vyjádření k bezpečnosti provozu dopravním inspektorátem Policie České republiky
- vyjádření správce vodovodní sítě k vlastní stavbě a k existenci stávajících sítí
- vyjádření odboru dopravy místně příslušného silničního úřadu
- vyjádření odboru životního prostředí místně příslušného úřadu
- vyjádření správce plynovodu k vlastní stavbě a k existenci stávajících sítí
- souhlasné stanovisko příslušné Krajské hygienické stanice
- souhlasné stanovisko příslušného Hasičského záchranného sboru
- vyjádření správce rozvodů NN
- vynětí ze zemědělského půdního fondu na základě souhlasu příslušného stavebního úřadu
- v případě, že je lokalita přímo napojená státní silnici, je potřeba vyjádření správce předmětné komunikace (Správa a údržba silnic)
- další vyjádření určené stavebním úřadem (např. VÚSS, správce povodí či správce sdělovacích kabelů)

Pro získání těchto vyjádření je nutné doložit čisté majetkoprávní vztahy včetně souhlasů, případně smluv o právu stavby, či případně plné moci. Dokumentace pro územní řízení se předloží příslušnému stavebnímu úřadu s žádostí o územní rozhodnutí. Vyhotovení projektové dokumentace, v případě, že je stavební úřad v místě, je provedeno ve dvou kopiích. Pokud není stavební úřad v místě, je předkládána projektová dokumentace třikrát. První kopie zůstává v rukou žadatele, druhou zakládá do archivu příslušný stavební úřad, třetí kopii obdrží příslušná obec.

Po zdárném průběhu územního řízení vydává příslušný stavební úřad územní rozhodnutí. Celá tato fáze končí v okamžiku, kdy územní rozhodnutí nabývá právní moci. Projekt pro stavební povolení má podobnou strukturu jako projekt pro územní řízení.

Projektová dokumentace pro stavební povolení⁴⁴ musí být vypracována v souladu s pravomocným územním rozhodnutím. Stavební povolení se rozděluje dle kompetencí a struktury na tyto tři stavební úřady:

- stavební povolení na komunikace vydává speciální stavební úřad silniční, kterým je zpravidla odbor dopravy místně příslušného stavebního úřadu
- veřejné osvětlení a plynovod povoluje místně příslušný obecný stavební úřad
- stavební povolení týkající se vodovodu, kanalizace a likvidace dešťových a splaškových vod je vydáváno vodoprávním stavebním úřadem

Ke každému ze tří stavebních povolení se předkládá kopie územního rozhodnutí s vyznačením právní moci. Pro účely speciálních stavebních úřadů (stavební povolení na komunikace a povolení vodoprávní) vydává místně příslušný obecný stavební úřad souhlas dle §15⁴⁵.

3. Realizace

K realizaci projektu dochází až po nabytí právní moci všech tří výše uvedených stavebních povolení.

3.1. Příprava realizace

Nyní investor předává staveniště vybranému dodavateli, který připraví staveništní plochu. Dodavatel provede skrývku ornice a uloží ji na deponii určenou buď k odvezení, nebo k případnému ohumusování zelených ploch.

3.2. Vlastní realizace

Nelze předepisovat způsoby a postupy realizace prováděné stavebními firmami, protože každá z nich má různé zvyklosti a strojní vybavení. Obecně lze ale říci, že pro zahájení stavby je nutné, aby stavbu vytyčil oprávněný zeměměřičský inženýr (dále geodet). Geodet zpravidla vytyčí osu budoucí komunikace výškově (niveleta) a polohově. Osa komunikace pak slouží k odměřování vozovky a jednotlivých inženýrských sítí. Dále dodavatel za pomoci správců sítí vytyčí stávající inženýrské sítě. Veškeré nové sítě se

⁴⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* ve znění pozdějších předpisů., §115 a násl.

⁴⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* ve znění pozdějších předpisů.

realizují vždy směrem od nápojného místa na sítě stávající. A to z důvodu, že správce sítě v podkladech zpravidla neuvádí skutečnou hloubku uložení, ale pouze půdorysné umístění (polohu). Dodavatel dle podmínek určených správcí sítí je povinen předávat určité části jejich technikům.

3.3. Závěr realizace

Vzhledem k tomu, že povolení vydávají tři příslušné úřady, tak i kolaudace jednotlivých částí probíhá zpravidla odděleně. V této fázi předává stavbu dodavatel developerovi.

4. Provozní fáze

4.1. Provoz

Provozní část životního cyklu u nemovitostí již není v rukou developera, nýbrž koncového uživatele (vlastníka). U technické vybavenosti pozemků (inženýrské sítě a silnice) existuje několik variant. V drtivé většině případů developer sítě a komunikace prodá za symbolickou 1 Kč obci a ta ulice spravuje a udržuje. V další variantě se jednotliví koncoví uživatelé stávají podílovými vlastníky komunikace a sítí, případně každý vlastní určitou část přilehlou k jejich pořízené nemovitosti a příjezd na vlastní nemovitost je řešen věcným břemenem jízdy a chůze. V mnohých případech často dochází k oddělení od obce pomocí závor a oplocení s nápisy „*soukromý pozemek*“ apod. Dochází tak k častým problémům s údržbou komunikace, sítí a uličního osvětlení, kterou si musí hradit a hlídat sami vlastníci, dalším problémem může být například odvoz komunálního odpadu.

5. Likvidační fáze

Další částí je fáze likvidační, která ale není předmětem zvoleného tématu, a proto v diplomové práci není řešena.

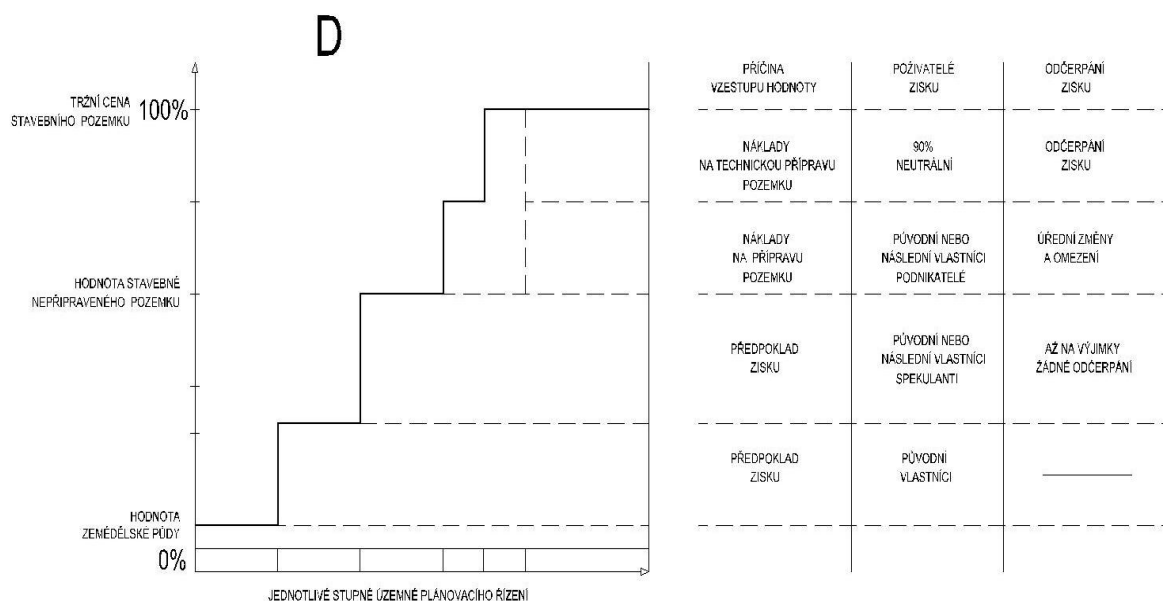
3.4 ZHODNOCOVÁNÍ POZEMKŮ

Autor v diplomové práci aplikuje získaná ekonomická data z projektové dokumentace a informace developerů v několika již realizovaných projektech výstavby lokalit čistého

bydlení na teoretický model vývoje cen dle prof. Bradáče⁴⁶ popisující, jakým způsobem dochází k tvorbě cen pozemků.

Prof. Bradáč říká, že cena pozemku se mění dle jeho předpokládaného využití a stoupá postupným přibližováním realizace stavby. Dále tvrdí, že vliv na cenu samotného pozemku má jeho technická vybavenost, do které patří například silnoproudé a slaboproudé elektrorozvody, teplovody, plynovody, vodovod a kanalizace.⁴⁷

V následujících grafech prof. Bradáč popisuje teoretický vývoj ceny pozemků vzhledem k jednotlivým stupňům stavebního řízení v okolních evropských zemích:

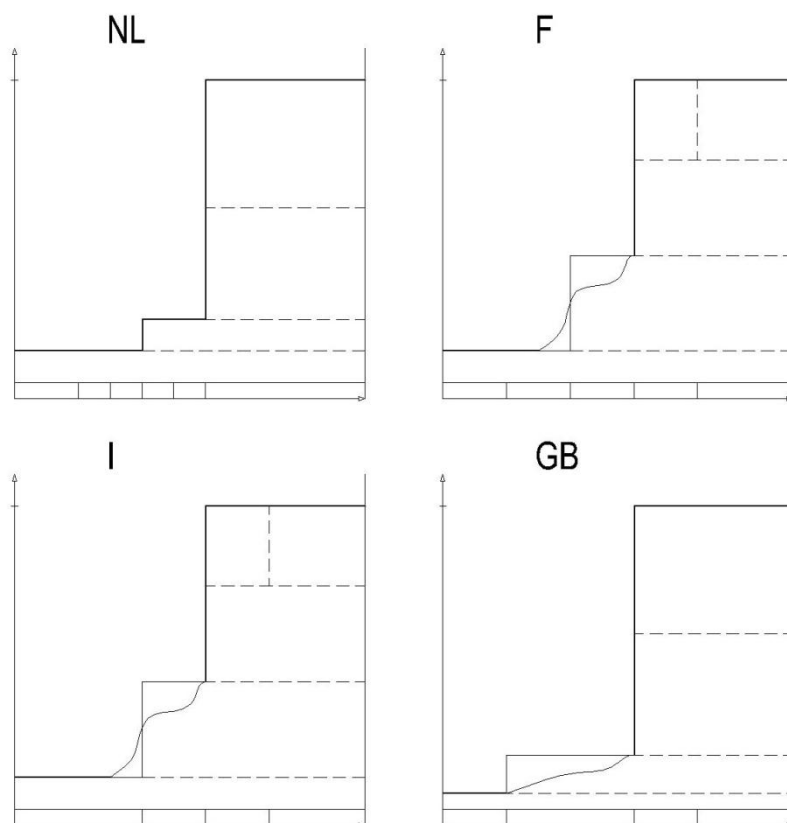


Graf 1 – Vývoj ceny pozemků určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN (přepis autorem)⁴⁸

⁴⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., kap. 8

⁴⁷ BRADÁČ, A. a kol. Op. Cit., kap. 8, obr. 387

⁴⁸ BRADÁČ, A. a kol. Op. Cit., kap. 8, obr. 8.1, s. 388



Graf 2 – Vývoj ceny pozemků určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení – Nizozemí, Francie, Itálie, Velká Británie⁴⁹

Pro oceňování pozemků se používá několik metod snažících se cenu určit administrativně, nebo suplovat trh, a těmi jsou⁵⁰:

- oceňování pozemků podle cenových předpisů
- Naegeliho metoda třídy polohy (upraveno pro ČR)
- Sammetova metoda
- indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků
- cenová mapa pozemků
- stopceny pozemků
- ceny zemědělských pozemků
- oceňování lesních pozemků

⁴⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., kap. 8, obr. 8.2, s. 388

⁵⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0., kap. 8, s. 387 - 455

Vzhledem k tématu diplomové práce bude využita pouze metoda cen zemědělských pozemků, pomocí které bude doplněna hodnota zemědělských ploch dle bonity půdních ekologických jednotek.

4 METODY ŘEŠENÍ

Jak již bylo uvedeno v úvodu, cílem diplomové práce je **analyzovat a porovnat projekty stavebně připravených pozemků pro výstavbu satelitních městeček, jejich vhodnost a vynaložené investiční náklady s plánovaným prodejem**, a to na základě získaných údajů od developerů a informací z projektové dokumentace. Podrobnější informace o jednotlivých lokalitách byly dále získávány z veřejně dostupných zdrojů, rozhovorem s některými developery, případně se starosty dotčených obcí.

Pro analýzu a porovnání v případové studii je zvoleno pět lokalit, z nichž každá se nachází v jiné obci. Čtyři lokality se nachází v obcích ve vzdálenosti 20 km od Brna. Pátá lokalita, nacházející se v obci ve vzdálenosti 40 km od Brna, je vložena do případové studie z důvodu porovnání vzdálenější oblasti s přepokládanou řádově nižší prodejní cenou.

Všechny projekty satelitních městeček mají několik společných vlastností. Jedná se o lokality určené k residenčnímu bydlení v samostatně stojících rodinných domech se sedlovými střechami. Důležitou součástí investic do stavebně připravených parcel k prodeji je jejich technická vybavenost a dostupnost. Technická vybavenost obsahuje veškeré inženýrské sítě, mezi které patří potřebná kanalizace, vodovod, elektroinstalace, sdělovací kabely, veřejné osvětlení a plynovod (plyn není vždy dostupnou komoditou v obci). Pro náležitou dostupnost k parcele patří zhotovená silnice včetně parkovacího stání, chodníku a dopravního značení. Případová studie neřeší jednotlivé rodinné domy, ale ve smyslu územně plánovací dokumentace je vymezuje, jaké regulace ovlivňují budoucí zástavbu jak pro developera, tak i pro koncového vlastníka.

Případová studie rozděluje problematiku do tří částí.

ČÁST I. – POROVNÁNÍ LOKALIT A ŘEŠENÝCH PROJEKTŮ

V části první je postupováno následujícím způsobem:

- zpracování charakteristik dotčených obcí a k jejich vzájemnému porovnání,
- zpracování charakteristik projektových záměrů, příp. již realizovaných projektů a jejich vzájemné podrobné porovnání,
- porovnání a analýza investičních nákladů v tomto členění: náklady na nákup potřebných parcel developerem, náklady na potřebnou technickou vybavenost parcel s předpokládaným výnosem z prodeje hotových stavebních parcel.

ČÁST II. – VÝVOJ CENY POZEMKŮ

V části druhé je postupováno následujícím způsobem:

- na základě zjištění potřebných cenových údajů z první části a zvolených výpočtových metod budou zhotoveny grafy vývoje cen pozemků pro jednotlivé lokality
- získané vývojové cenové grafy autor porovná, analyzuje jednotlivé odchylky a vytvoří univerzální teoretický cenový graf možného vývoje cen pozemků do podoby stavebních parcel určených pro výstavbu rodinných domů.

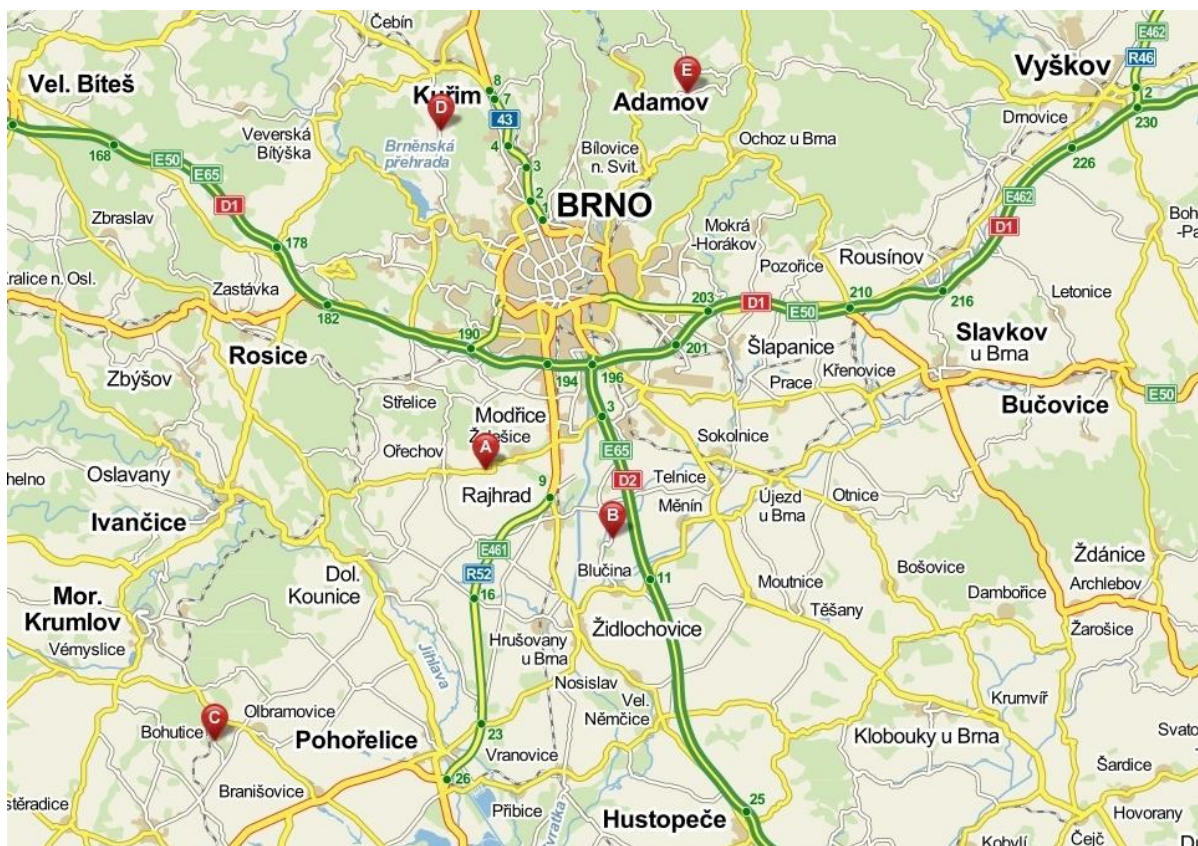
ČÁST III. – ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PŘIMĚŘENÝCH NÁKLADŮ DEVELOPERA VE VAZBĚ NA DOSAŽITELNOU CENU POZEMKŮ

Na základě získaných údajů z části I. a II. se ve zvláštní kapitole autor věnuje předběžnému teoretickému výpočtu, pomocí kterého může developer zjistit úspěšnost zvoleného projektu satelitního městečka. Z řešení části II. jsou vymezeny náklady v jednotlivých fázích a z toho je dovozena maximální cena výkupu tak, aby nedocházelo ke ztrátě při realizaci projektů satelitních městeček.

5 ČÁST I. – POROVNÁNÍ LOKALIT

5.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DOTČENÝCH OBCÍCH

Pro případovou studii je zvoleno pět lokalit v Jihomoravském kraji. První čtyři lokality se nachází v blízkosti města Brna. Zvolené lokality (viz Obr. 7) se nachází v obcích Hajany, Opatovice u Rajhradu, Jinačovice a Babice nad Svitavou. Pro lepší srovnání byla přidána i lokalita v obci Bohutice v blízkosti města Moravský Krumlov. Řešená výstavba satelitních městeček byla zvolena rozmanitě tak, aby obsáhla co nejširší okolí kolem Brna.



Obr. 8 – Umístění řešených lokalit

A – Hajany, B – Opatovice u Rajhradu, C – Bohutice, D – Jinačovice, E – Babice nad Svitavou

Mezi důležitá kritéria pro kvalitní porovnání a analýzu lokalit patří také charakteristika dotčených obcí. Všechny obce, v nichž se satelitní městečka nacházejí, nemají více než 1000 obyvatel. Obce Opatovice, Bohutice, Jinačovice a Babice nad Svitavou mají velmi podobnou občanskou vybavenost. Hajany nemají občanskou vybavenost téměř žádnou a výstavba kanalizace je plánovaná až na rok 2014. Všechny vybrané obce, kromě Babic nad Svitavou, jsou plynofikované.

5.1.1 Lokalita A – Hajany

Hajany patří mezi poslední obce v těsné blízkosti od města Brna, které se začaly rozšiřovat a rozvíjet. Až v roce 2010, na základě prvního územního plánu obce, který nabyl účinnosti 26. 10. 2010⁵¹, započala rozlehlá výstavba residenčního bydlení na obou stranách Hajanského potoku, protékajícího středem území obce. Řešená lokalita v diplomové práci je pouze jedna z dílčích částí plánovaného území k zastavění a nachází se v oblasti Z1 a Z2⁵². Po ukončení veškeré plánované residenční výstavby by mělo dojít ke zdvojnásobení stávajícího počtu obyvatel. Hajany se léta potýkaly s malým počtem obyvatel (viz Tab. 4), což znemožňovalo rozvoj v oblasti občanské vybavenosti (v minulých letech bylo zde několik pokusů otevřít obchod s potravinami a zprovoznění dodnes chátrajícího kulturního domu).

Základní podmínkou obce při tvorbě územního plánu bylo zhotovení studie zastavění na náklady investora. V průběhu tvorby územního plánu developer při nákupu zemědělských pozemků riskoval zmaření investice na základě možné výstavby silničního obchvatu v rámci plánovaného regionálního rozvoje. Obci se podařilo prosadit nejvhodnější variantu silničního obchvatu tak, aby nebyli poškozeni stávající vlastníci (vlastníkem pozemků byla převážně obec) nemovitostí a developer, který již zemědělské pozemky vykupoval. V případě, že by došlo k prosazení jiné varianty silničního obchvatu, obec by nezískala potřebné finanční prostředky z prodeje na její další rozvoj.

V současné době probíhá v této lokalitě výstavba technické vybavenosti. V obci Hajany bude velmi záležet na průběhu a způsobu realizace rozsáhlé residenční výstavby. Pozitivní ovlivnění, či negativní dopad na obec závisí na samotných developerech, zda budou dodržovat navrhované projekty.

⁵¹ Územní plány obcí správního obvodu: Obecné informace. ŠLAPANICE. *Šlapanice: oficiální stránky* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.slapanice.cz/obecne-informace/uzemni-plany-obci-spravniho-obvodu/?highlight=%C3%BAzemn%C3%AD%20pl%C3%A1n>

⁵² Územní plán obce. Hajany: *Oficiální web obce* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hajany.cz/uzemni-plan-obce/ms-1342/p1=1342>

Tab. 4 – Základní údaje o obci Hajany k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit

Datum vypr. projektové dok.	Počet ob. ⁵³	Kat. území	Pošta	Škola	Zdrav. Zař.	Policie	Kanalizace	Vodovod	Plynovod
05/2011	354	636541	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano	Ano

5.1.2 Lokalita B – Opatovice u Rajhradu

Řešená lokalita residenčního bydlení na severním okraji obce Opatovice vznikla na základě změny územního plánu⁵⁴ ze dne 16. 1. 2010 označené jako plocha Z. II 6. Obec s necelým tisícem obyvatel má rozvinutou občanskou vybavenost, je zde mateřská škola, základní škola pro žáky prvního stupně, centrum pro volnočasové aktivity, několik obchodů a dvě restaurace. Obec ve změnách územního plánu řeší jednotlivé oblasti menších rozměrů a snaží se udržovat stávající urbánní ráz obce bez větších zásahů, které by mohly výrazně negativně ovlivnit chod technické a občanské vybavenosti obce (viz Tab. 5).

Technická vybavenost lokality je již hotova a nyní je zde prodána přibližně polovina stavebních parcel.

Tab. 5 – Základní údaje o obci Opatovice k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit

Datum vypr. projektové dok.	Počet ob. ⁵⁵	Kat. území	Pošta	Škola	Zdrav. Zař.	Policie	Kanalizace	Vodovod	Plynovod
08/2009	987	711527	Ne	Ano	Ne	Ne	Ano	Ano	Ano

⁵³ Počet obyvatel se vztahuje k datu projektové dokumentace a vychází z Malého lexikonu obcí z Českého statistického úřadu (www.czso.cz).

⁵⁴ Obec Opatovice: Změna č. II ÚPO Opatovice. MĚSTO ŽIDLOCHOVICE. *Město Židlochovice: brána do vinařského kraje* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.zidlochovice.cz/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-uzemniho-planovani-a-stavebni-urad/uzemni-plany-obci-orp-zidlochovice/204-obec-opatovice?phpMyAdmin=beff70ba8988e9ee9d806f1dbb625cb5>

⁵⁵ Počet obyvatel se vztahuje k datu projektové dokumentace a vychází z Malého lexikonu obcí z Českého statistického úřadu (www.czso.cz).

5.1.3 Lokalita C – Bohutice

V obci Bohutice na základě změny územního plánu v roce 2010⁵⁶ vznikl projekt pro výstavbu souboru rodinných domů v oblasti „Panská zahrada“. Obec má 603 obyvatel, nachází se mezi městy Pohořelice a Moravský Krumlov. Dále je vybavena mateřskou školou, základní školou pro první stupeň, knihovnou, restaurací a několika kluby pro volnočasovou aktivitu (viz Tab. 6).

Developer doposud nezačal s výstavbou, pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zahrada a vlastníkem je stále developer.

Tab. 6 – Základní údaje o obci Bohutice k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit

Datum vypr. projektové dok.	Počet ob. ⁵⁷	Kat. území	Pošta	Škola	Zdrav. Zař.	Policie	Kanalizace	Vodovod	Plynovod
08/2009	603	606677	Ne	Ano	Ne	Ne	Ano	Ano	Ano

5.1.4 Lokalita D – Jinačovice

Obec se nachází severozápadně od Brna, v přímé blízkosti města Kuřim. Jinačovice vzhledem ke své poloze a občanské vybavenosti patřila a patří mezi lukrativní místo pro residenční bydlení. V obci je provozována mateřská škola, několik pohostinských zařízení, sportoviště, knihovna a několik sdružení a klubů pro volnočasové aktivity. Základní informace jsou uvedeny v tabulce 7.

Lokalita pro zastavění vznikla na základě nového územního plánu schváleného zastupitelstvem obce dne 29. 11. 2006. Oblast k zastavění je označena v územním plánu Br 27 a je určena k čistému bydlení. Developer nakupoval zemědělskou půdu již určenou k zastavění za mnohem vyšší cenu.

⁵⁶ Informace o změně územního plánu byla sdělena developerem, příčinou je nynější nedostupnost a nefunkčnost příslušného webu.

⁵⁷ Počet obyvatel se vztahuje k datu projektové dokumentace a vychází z Malého lexikonu obcí z Českého statistického úřadu (www.czso.cz).

Tab. 7 - Základní údaje o obci Jinačovice k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit

Datum vypr. Projektové dok.	Počet ob. ⁵⁸	Kat. území	Pošta	Škola	Zdrav. Zař.	Policie	Kanalizace	Vodovod	Plynovod
08/2009	582	660272	Ano	Ne	Ne	Ne	Ano	Ano	Ano

5.1.5 Lokalita E – Babice nad Svitavou

Obec se nachází severně od Brna v přímé blízkosti Bílovic nad Svitavou. V obci se nachází mateřská škola, základní škola pro žáky prvního stupně, tělovýchovná jednota Sokol, sdružení dobrovolných hasičů, praktický lékař, restaurace a penzion. Základní informace jsou uvedeny v tabulce 8.

Lokalita pro zastavění vznikla na základě změny územního plánu č. 3 v roce 2004⁵⁹. Oblast, kde se projekt satelitního městečka nachází, se jmenuje „Stádla“. Lokalita je umístěna na severovýchodním okraji obce a je určena pouze k čistému bydlení. Developer nakupoval zemědělskou půdu, kde byl znám záměr k zastavění, proto ji kupoval za mnohem vyšší cenu.

Lokalita je určena k výstavbě 54 rodinných domů, jedná se tedy o rozsáhlé území, které zásadně ovlivní infrastrukturu obce. Výstavba zvýší nárůst potřeby obce na údržbu komunikací a provoz stávajících inženýrských sítí. Developer v rámci lokality prodává stavební parcely větších rozměrů a bude velmi záležet na druhu poptávky. Současný stav trhu nutí developera již vybudované stavební parcely dělit a upravovat nynější nabídku, protože se nabízené stavební parcely prodávají pomalu. Nyní se také obec potýká s problémy spojenými se stávajícími inženýrskými sítěmi a nutí developera, aby sponzoroval výstavbu nové čističky odpadních vod.

⁵⁸ Počet obyvatel se vztahuje k datu projektové dokumentace a vychází z Malého lexikonu obcí z Českého statistického úřadu (www.czso.cz).

⁵⁹ OBEC BABICE NAD SVITAVOU. *Babice nad Svitavou - oficiální stránky obce: Vyhlášky a usnesení zastupitelstva* [online]. 2004 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: http://www.babice-nad-svitavou.cz/e_download.php?file=data/editor/65cs_2.pdf&original=3.pdf

Tab. 8 – Základní údaje o obci Babice nad Svitavou k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit

Datum vypr. Projektové dok.	Počet ob. ⁶⁰	Kat. území	Pošta	Škola	Zdrav. Zař.	Policie	Kanalizace	Vodovod	Plynovod
08/2009	995	600695	Ne	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano	Ne

5.2 SHRnutí ZÁKLADNÍCH ÚDAJŮ O OBCÍCH

V tabulce č. 9 a 10 jsou porovnány základní obcí a řešených lokalit čistého bydlení. Všechny získané údaje se vztahují k datu vypracování projektové dokumentace.

Tab. 9 – Základní údaje o obcích k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit

Název	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
Datum vypr. Projektové dokumentace	05/2011	08/2009	08/2009	11/2008	01/2008
Počet ob. ⁶¹	354	987	603	582	995
Katastrální území	636541	711527	606677	660272	600695
Vzdálenost od Brna	5 km	12 km	40 km	10 km	20 km

⁶⁰ Počet obyvatel se vztahuje k datu projektové dokumentace a vychází z Malého lexikonu obcí z Českého statistického úřadu (www.czso.cz).

⁶¹ Počet obyvatel se vztahuje k datu projektové dokumentace a vychází z Malého lexikonu obcí z Českého statistického úřadu (www.czso.cz).

Tab. 10 - Občanská vybavenost obcí

Název	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
Pošta	Ne	Ne	Ne	Ano	Ne
Škola	Ne	Ano	Ano	Ano	Ano
Zdravotnické zařízení	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano
Policie	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Kanalizace	Ne	Ano	Ano	Ano	Ano
Vodovod	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Plynofikace	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne

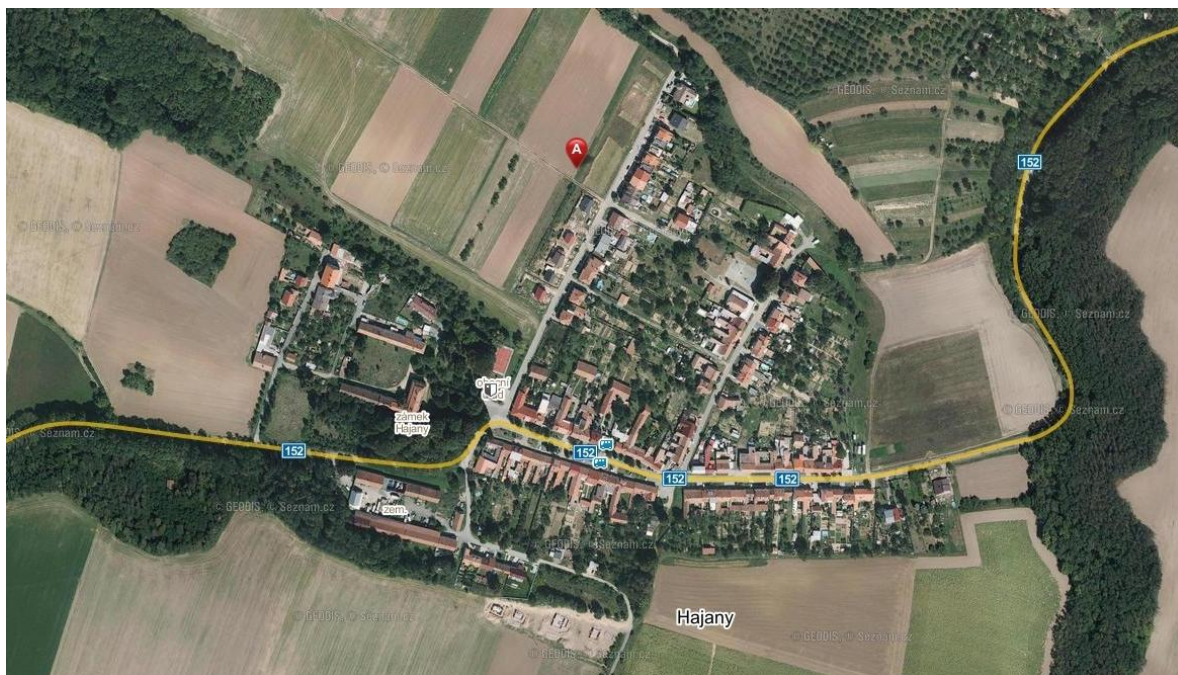
5.3 POSUZOVANÉ LOKALITY A JEJICH CHARAKTERISTIKA

V následujícím textu jsou podrobně popsány projekty lokalit satelitních městeček, jejich potřebná vykupovaná zemědělská plocha a následné plánované stavební parcely včetně ploch určených pro komunikaci a ostatní plochy (zeleň, nevyužité plochy).

5.3.1 Lokalita A – Hajany

Řešená lokalita se nachází na okraji obce Hajany u Brna (viz Obr. 9). Samotná obec se nachází mezi obcemi Ořechov a Želešice a u rychlostní komunikace E461 s dojezdovou vzdáleností 5km jižně od Brna. Lokalita byla stavebně připravena na 25 samostatně stojících rodinných domů.

Developer pro potřebu investice vykoupil 3,26 ha orné půdy a ostatních ploch (viz Tab. 11). Parcela č. 1165 je uvedena v katastru nemovitostí jako ovocný sad, který v době prodeje již fyzicky neexistoval, parcela byla v době výkupu využívána jako orná půda.



Obr. 9 – Umístění lokality A – Hajany

Tab. 11 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu A – Hajany (kat. úz. 63651)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku	BPEJ
1002/1	5 492	Orná půda	21010	1165	5 181	Ovocný sad	21010(94%) 20840(6%)
1001/1	7 024	Orná půda	21010	1270	1 131	Ostatní plocha	-
1003	6 006	Orná půda	21010(80%) 20850(20%)	1269	3 633	Ostatní plocha	-
1004	4 157	Orná půda	21010	-	-	-	-
Výměra parcel celkem (m²)				32 624			

Lokalita byla rozdělena na 25 stavebních parcel (viz Tab. 12), jelikož se jedná pouze o dílčí část plánované výstavby, objekty v projektové dokumentaci (viz Obr. 10) byly označeny čísla 12 až 36. Plánovaná plocha stavebních parcel určených prodeji činí 1,95 ha. Zbývající plocha 1,3 ha (viz Tab. 13) byla použita pro novou komunikaci nebo zůstala nevyužita. Developer v budoucnosti plánuje vykupovat a postupovat dále ve výstavbě.

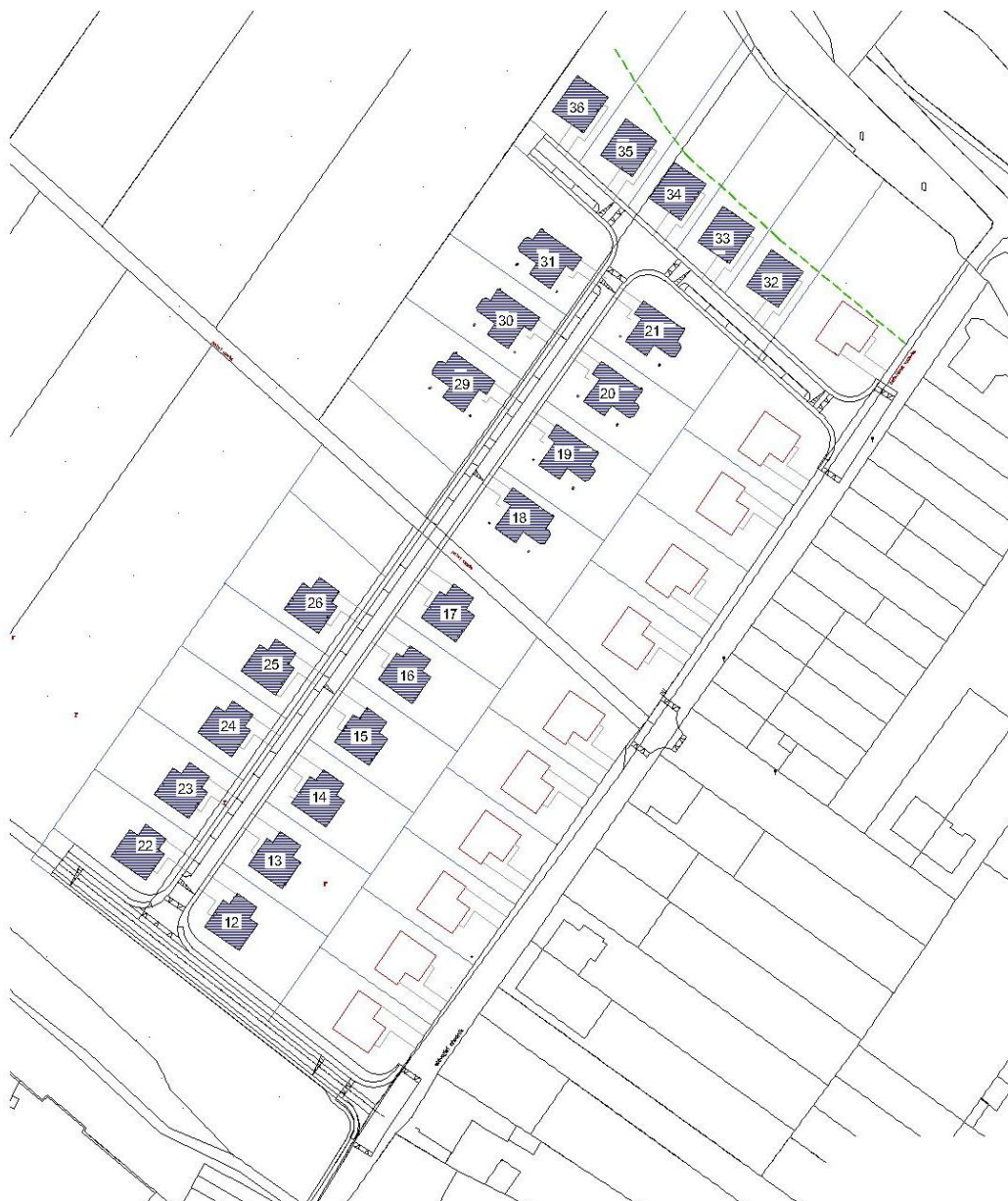
Tab. 12 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu A – Hajany (kat. úz. 63651)

Označení RD	Parcelní číslo ⁶²	Výměra (m ²)	Označení RD	Parcelní číslo	Výměra
12	-	703	25	-	675
13	-	680	26	-	950
14	-	680	27	-	513
15	-	680	28	-	530
16	-	680	29	-	1 093
17	-	647	30	-	787
18	-	852	31	-	1 023
19	-	731	32	-	882
20	-	697	33	-	898
21	-	753	34	-	925
22	-	662	35	-	1 017
23	-	680	36	-	1 126
24	-	680	-	-	-
Výměra parcel celkem (m²)			19544		

Tab. 13 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu A – Hajany (kat. úz. 63651)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
1269	3 633	Ostatní plocha	-	4 266	Ostatní plocha
1165	5 181	Ovocný sad	-	-	-
Výměra parcel celkem (m²)			13 080		

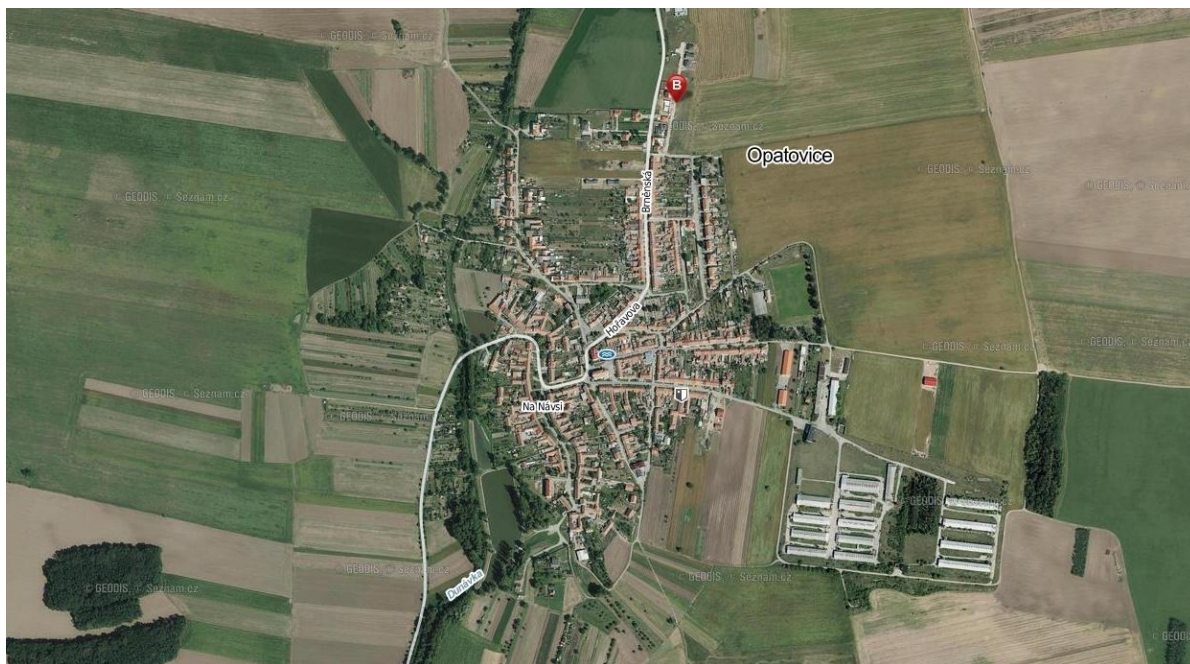
⁶² Vzhledem ke stále probíhající výstavbě není zde stále změněno částečné přeparcelování na stavební pozemky. Došlo také ke změnám velikosti parcel a ke zhuštění výstavby. Autor vychází z původního schváleného projektu.



Obr. 10 – Výstavba rodinných domů v lokalitě A – Hajany

5.3.2 Lokalita B – Opatovice u Rajhradu

Řešená lokalita se nachází na okraji obce Opatovice u Brna. Samotná obec je spojnicí obcí Rajhradice a Blučina a mezi rychlostní komunikací E461 a dálnicí D2 s dojezdovou vzdáleností 12km jižně od Brna. Lokalita byla stavebně připravena na 22 samostatně stojících rodinných domů.



Obr. 11 – Umístění lokality B – Opatovice u Rajhradu

Developer pro potřebu investice vykoupil 1,55 ha orné půdy a ostatních ploch (viz Tab. 14). Lokalita byla rozdělena na 22 stavebních parcel (viz Tab. 15, Obr. 12). Plánovaná plocha stavební parcel určených prodeji činí 1,25 ha (viz Tab. 15). Zbývající plocha 0,3 ha (viz Tab. 16) byla použita pro novou komunikaci nebo zůstala nevyužita.

Tab. 14 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu B – Opatovice u Rajhradu (kat. úz. 711527)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ
1209/30	3 858	Orná půda	00501	1210/3	71	Orná půda	00501
1209/26	1 761	Orná půda	00501	1210/4	65	Orná půda	00501
1209/27	1 774	Orná půda	00501	1210/5	67	Orná půda	00501
1209/25	1 556	Orná půda	00501	1210/6	69	Orná půda	00501
1209/24	2 026	Orná půda	00501	1210/7	117	Orná půda	00501
1209/23	2 339	Orná půda	00501	1210/2	131	Orná půda	00501
1209/22	1 649	Orná půda	00501	1210/1	89	Orná půda	00501
Výměra parcel celkem (m ²)				15 572			

Tab. 15 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu B – Opatovice u Rajhradu (kat. úz. 711527)

Označení RD	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Označení RD	Parcelní číslo	Výměra (m ²)
01	1209/132	732	12	1209/22	498
02	1209/131	643	13	1209/23	532
03	1209/130	642	14	1209/24	528
04	1209/129	540	15	1209/116	519
05	1209/128	509	16	1209/117	509
06	1209/26	509	17	1209/118	499
07	1209/27	508	18	1209/119	490
08	1209/30	504	19	1209/120	723
09	1209/127	500	20	1209/125	516
10	1209/126	497	21	1209/124	474
11	1209/125	494	22	1209/145,142,141,122	1 136
Výměra parcel celkem (m ²)			12 502		

Tab. 16 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu B – Opatovice u Rajhradu (kat. úz. 711527)

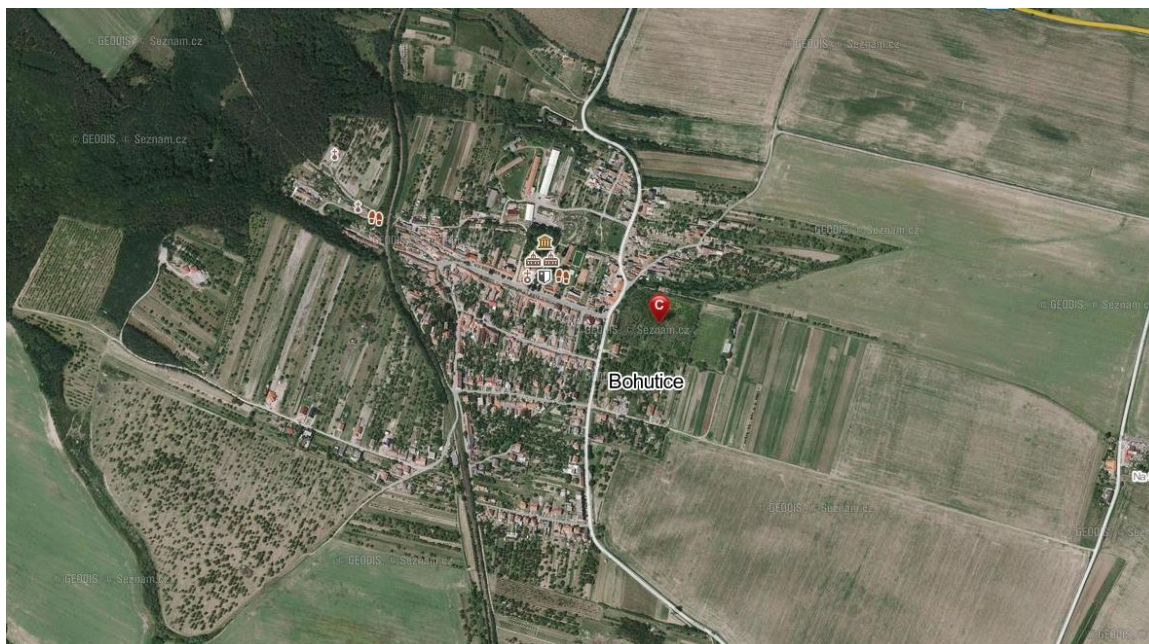
Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku
1209/121	157	Orná půda	1210/2	130	Ostatní plocha
1209/25	2 066	Ostatní plocha	1210/1	88	Ostatní plocha
1210/3	400	Ostatní plocha	1210/8	115	Ostatní plocha
1209/133	114	Orná půda	1209/21	7	Orná půda
1209/20	5	Orná půda	-	-	-
Výměra parcel celkem (m ²)			3 070		



Obr. 12 – Výstavba rodinných domů v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu

5.3.3 Lokalita C – Bohutice

Řešená lokalita se nachází na východním okraji obce Bohutice (viz Obr. 13). Samotná obec je umístěna mezi Pohořeliciemi a Moravským Krumlovem ve vzdálenosti 40 km jižně od Brna (obec spadá pod okres Znojmo). Lokalita byla stavebně připravena na 21 samostatně stojících rodinných domů.



Obr. 13 – Umístění lokality C – Bohutice

Developer pro potřebu investice vykoupil 1,90 ha orné půdy a ostatních ploch (viz Tab. 17). Lokalita byla rozdělena na 21 stavebních parcel (viz Tab. 18, Obr. 14). Plánovaná plocha stavební parcel určených prodeji činí 1,68 ha. Zbývající plocha 0,2 ha (viz Tab. 19) byla použita pro novou komunikaci nebo zůstala nevyužita.

Tab. 17 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu C – Bohutice (kat. úz. 606677)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ
29/5	9 292	Orná půda	00100(90%) 00810(10%)	29/4	9 689	Orná půda	00100
Výměra parcel celkem (m ²)				18 981			

Tab. 18 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu C – Bohutice (kat. úz. 606677)

Označení RD	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Označení RD	Parcelní číslo	Výměra
01	29/4 – 29/34	1 458	12	29/23	541
02	29/33	964	13	29/22	541
03	29/32	964	14	29/21	630
04	29/31	965	15	29/18	821
05	29/30	965	16	29/20	583
06	29/29	584	17	29/19	589
07	29/28	579	18	29/17	976
08	29/27	756	19	29/16	969
09	29/26	630	20	29/15	960
10	29/25	541	21	29/5	1 281
11	29/24	541	-	-	-
Výměra parcel celkem (m²)			16 838		

Tab. 19 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu C – Bohutice (kat. úz. 606677)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
29/35	2 062	Zahrada	29/36	81	Zahrada
Výměra parcel celkem (m²)			2 143		



Obr. 14 – Výstavba rodinných domů v lokalitě C – Bohutice

5.3.4 Lokalita D – Jinačovice

Řešená lokalita se nachází na severním okraji obce Jinačovice (viz Obr. 15). Samotná obec je umístěna severozápadně od Brna ve vzdálenosti 10 km. Lokalita byla stavebně připravena na 12 samostatně stojících rodinných domů.



Obr. 15 – Umístění lokality D – Jinačovice

Developer pro potřebu investice vykoupil 1,22 ha orné půdy a ostatních ploch (viz Tab. 20). Lokalita byla rozdělena na 12 stavebních parcel (viz Tab. 21, Obr. 16). Plánovaná plocha stavební parcel určených prodeji činí 0,85 ha. Zbývající plocha 0,37 ha (viz Tab. 22) byla použita pro novou komunikaci nebo zůstala nevyužita.

Tab. 20 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu D – Jinačovice (kat. úz. 660272)

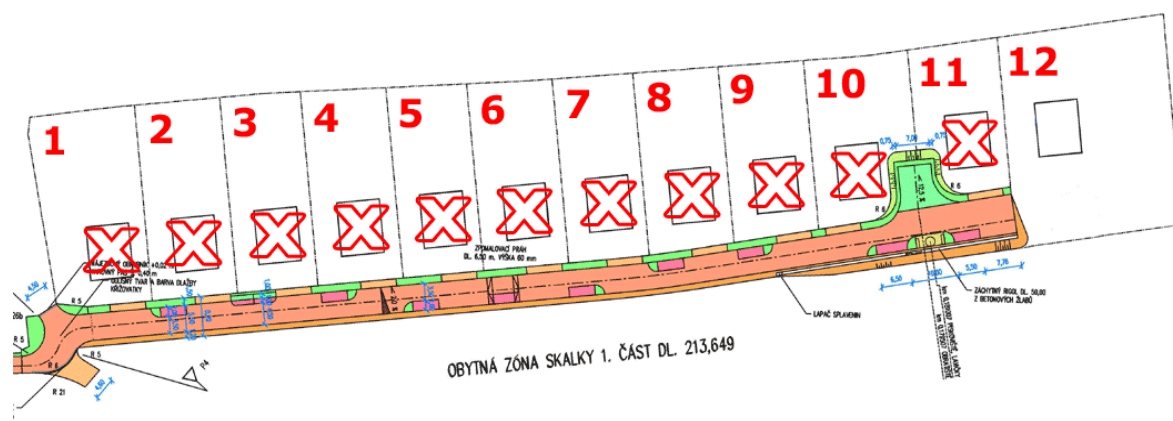
Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku	BPEJ
232	10 002	Orná půda	30850	233	2 173	Orná půda	30850
Výměra parcel celkem (m²)				12175			

Tab. 21 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu D – Jinačovice (kat. úz. 660272)

Označení RD	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Označení RD	Parcelní číslo	Výměra
01	648/16	784	07	648/22	641
02	648/17	725	08	648/23	663
03	648/18	686	09	648/24	638
04	648/19	717	10	648/25	686
05	648/20	659	11	648/26	551
06	648/21	685	12	648/28	1 058
Výměra parcel celkem (m²)			8 493		

Tab. 22 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu D – Jinačovice (kat. úz. 660272)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
648/27	2 024	Ostatní plochy	648/28	1 058	Orná půda
Výměra parcel celkem (m²)			3 682		



Obr. 16 – Výstavba rodinných domů v lokalitě D – Jinačovice

5.3.5 Lokalita E – Babice nad Svitavou

Řešená lokalita se nachází na severním okraji obce Babice nad Svitavou (viz Obr. 17). Samotná obec je umístěna severovýchodně od Brna ve vzdálenosti 20km. Lokalita byla stavebně připravena na 54 samostatně stojících rodinných domů.



Obr. 17 – Umístění lokality E – Babice nad Svitavou

Developer pro potřebu investice vykoupil 5,49 ha orné půdy a ostatních ploch (viz Tab. 23). Lokalita byla rozdělena na 54 stavebních parcel (viz Tab. 24, Obr. 18 a 19). Plánovaná plocha stavebních parcel určených prodeji činí 4,69 ha. Zbývající plocha 0,8 ha (viz Tab. 25) byla použita pro novou komunikaci nebo zůstala nevyužita.

Tab. 23 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695)

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	BPEJ
983/105	719	Orná půda	51814	983/70	27	Orná půda	51410
983/104	2 821	Orná půda	51410	983/69	42	Orná půda	51410
983/103	3 196	Orná půda	51410	126/36	77	Orná půda	51410
983/102	3 594	Orná půda	51410	126/35	142	Orná půda	51410
983/101	1 157	Orná půda	51410	126/34	77	Orná půda	51410
983/100	2 145	Orná půda	51410	126/33	95	Orná půda	51410
983/99	2 142	Orná půda	51410	126/32	42	Orná půda	51410
983/98	2 574	Orná půda	51410	126/31	116	Orná půda	51410
983/97	5 154	Orná půda	51410	126/30	155	Orná půda	51410
983/96	1 382	Orná půda	51410	126/29	118	Orná půda	51410
983/95	1 385	Orná půda	51410	126/28	189	Orná půda	51410
983/94	4 984	Orná půda	51814	126/27	74	Orná půda	51410
984/93	2 852	Orná půda	51814	126/26	76	Orná půda	51410
983/92	2 462	Orná půda	51814	126/25	181	Orná půda	51410
983/91	2 669	Orná půda	51814	126/24	94	Orná půda	51410
983/90	2 583	Orná půda	51814	126/23	97	Orná půda	51410
983/89	2 964	Orná půda	51814	126/22	86	Orná půda	51410
983/88	2 709	Orná půda	51814	126/21	76	Orná půda	51410
983/87	39	Orná půda	51410	126/20	10	Orná půda	51410
983/86	87	Orná půda	51410	126/19	91	Orná půda	51410
983/85	3 275	Orná půda	51410	126/18	154	Orná půda	51410
36/5	289	Orná půda	51410	36/4	119	Orná půda	51410
126/1	257	Orná půda	51410	983/57	1 294	Orná půda	51410
Výměra parcel celkem (m²)				54 871			

Tab. 24 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695)

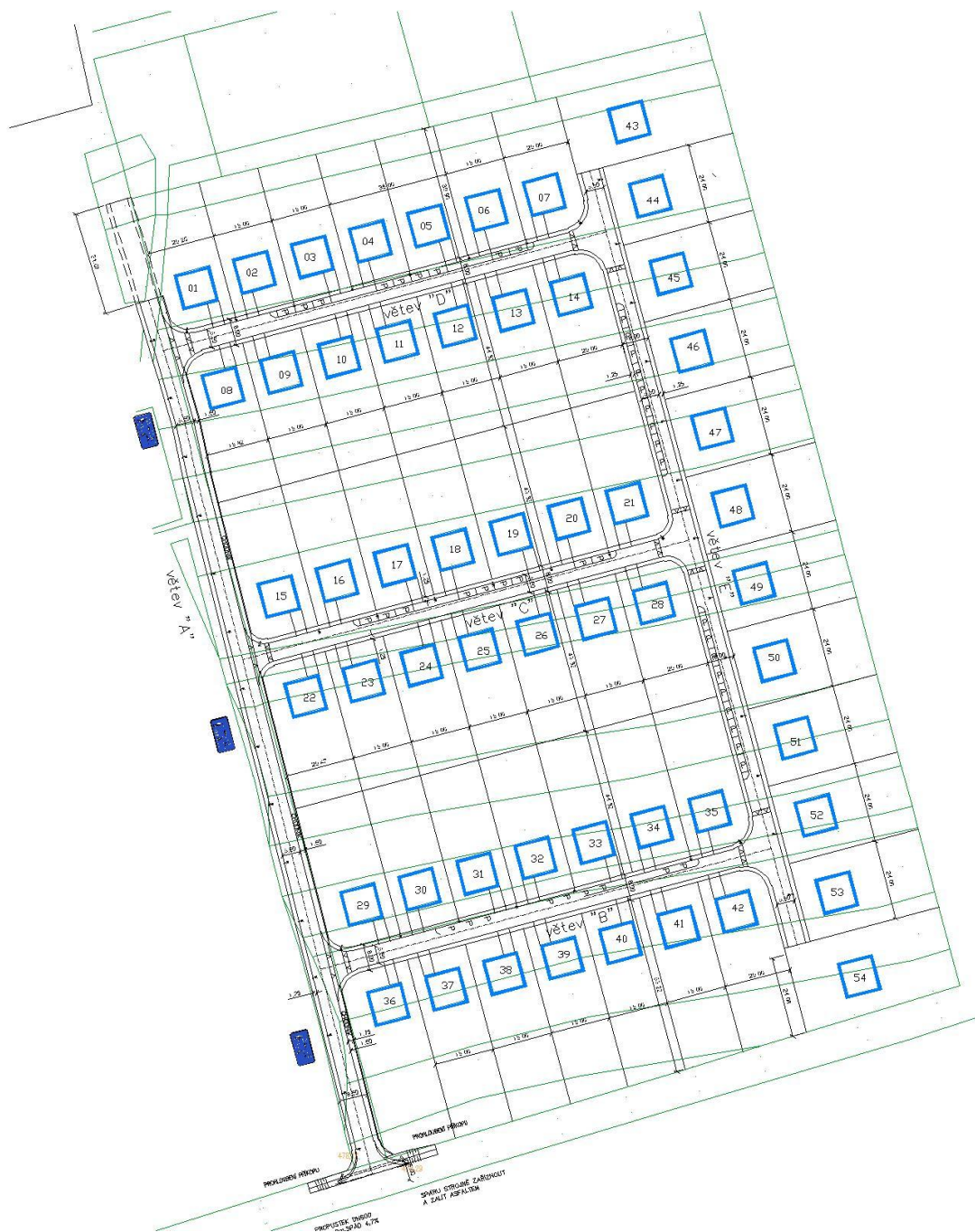
Označení RD	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Označení RD	Parcelní číslo	Výměra
01	983/134	658	28	983/95	861
02	983/261	749	29	983/167	920
03	983/152	741	30	983/166	798
04	983/151	732	31	983/165	798
05	983/150	724	32	983/101	798
06	983/88	715	33	983/100	798
07	983/85	772	34	983/99	798
08	983/155	817	35	983/98	876
09	983/154	798	36	983/170	1 195
10	983/153	798	37	983/169	992
11	983/92	798	38	983/168	983
12	983/91	798	39	983/105	973
13	984/90	798	40	983/104	963
14	983/89	876	41	983/103	953
15	983/160	843	42	983/102	1 035
16	983/159	780	43	983/57	1 129
17	983/158	780	44	983/171	965
18	983/157	780	45	983/172	965
19	983/156	780	46	983/173	965
20	983/94	780	47	983/174	964
21	983/93	861	48	983/175	963
22	983/164	876	49	983/176	963
23	983/163	780	50	983/177	962
24	983/162	780	51	983/178	961
25	983/161	780	52	983/179	960

26	983/97	780	53	983/180	959
27	983/96	780	54	983/181	1 210
Výměra parcel celkem (m²)			46 861		

↑Tab. 24(dokončení)

Tab. 25 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695)

Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695)					
Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
983/182	5 395	Ostatní plochy	126/36	77	Orná půda
126/25	181	Orná půda	126/35	142	Orná půda
126/24	94	Orná půda	126/34	77	Orná půda
126/23	97	Orná půda	126/33	95	Orná půda
126/22	86	Orná půda	126/32	42	Orná půda
126/21	76	Orná půda	126/31	116	Orná půda
126/20	10	Orná půda	126/30	155	Orná půda
126/19	91	Orná půda	126/29	118	Orná půda
126/18	154	Orná půda	126/28	189	Orná půda
36/4	119	Orná půda	126/27	74	Orná půda
126/1	257	Orná půda	126/26	76	Orná půda
36/5	289	Orná půda	-	-	-
Výměra parcel celkem (m²)			8 010		



Obr. 18 – Výstavba rodinných domů v lokalitě E – Babice nad Svitavou



Obr. 19 – 3D Vizualizace lokality E – Babice nad Svitavou

5.4 NÁKLADY PROJEKTŮ SATELITNÍHO MĚSTEČKA

Náklady developera lze obecně rozdělit do dvou hlavních oblastí a těmi jsou náklady na technickou vybavenost stavebních parcel a náklady na pořízení potřebných pozemků pro investici.

5.4.1 Náklady na technickou vybavenost parcel

Náklady na technickou vybavenost stavebních pozemků v residenčních lokalitách jsou obsaženy v příložených rozpočtech k projektové dokumentaci. Součástí technické vybavenosti jsou inženýrské sítě, komunikace a veřejné osvětlení. Mezi inženýrské sítě patří kanalizace (dešťová, splašková nebo jednotná), vodovod, plynovod (obec Babice nad Svitavou není plynofikovaná, plynovod není součástí rozpočtu) a rozvody elektřiny. Vodovody a plynovody jsou napojeny na stávající sítě v obcích. Kanalizace je řešena v jednotlivých lokalitách odlišně. Všechny inženýrské sítě jsou u nově vybudovaného hlavního řádu vyvedeny na hranici jednotlivých stavebních pozemků, přípojky na jednotlivých stavebních parcelách jsou individuálně řešeny a hrazeny až koncovými vlastníky.

Nápojení elektrické sítě je výhradně projektováno a navrženo distributorem média, developer na základě smlouvy s distributorem hradí pouze rozvodné skříně na hranicích jednotlivých stavebních parcel. Do rozpočtu budou započítány pouze rozvodné skříně podle počtu stavebních parcel. Rozvodné skříně podle příkonu lze rozdělit do dvou kategorií, v lokalitách s předpokládaným vytápěním pomocí plynu je projektován příkon 3x25A, v případě nemožnosti napojení na plynovod je příkon rozvodné skříně projektován na 3x32A.

Cena rezervovaného příkonu na základě smlouvy s distributorem (E. ON pro Jihomoravský kraj) je 500 Kč za každý 1A.⁶³ Pro případ nižšího příkonu 3x25A je cena 12500 Kč a pro vyšší příkon 16000 Kč. Náklad na elektroinstalace je započítán do investice.

Jednotlivé nákladové položky technické vybavenosti jsou obsaženy v objednaném rozpočtu developerem (Souhrnný přehled v Tab. 26,27,28,29 a 30). Rozpočty jsou zhotoveny dle běžných tržních cen vydávaných ve sbornících URS a RTS pro vyhodnocení, zda bude dosaženo požadovaného zisku a pro výkaz výměr (tzv. slepý rozpočet) sloužící jako podklad pro nacenění dodavatelů, kteří se uchází o zakázku při výběrovém řízení. Autor vychází z předběžných rozpočtů objednané developerem. Je nutné oddělit rozpočet developera a rozpočet dodavatele, který uspěl ve výběrovém řízení. Developer primárně zjišťuje rentabilitu podle běžných cen, teprve až při samotné realizaci může investor počítat s nižšími náklady, pokud na základě soutěže vybraný dodavatel půjde pod cenu stanovenou rozpočtem investora. Všechny položky kromě elektroinstalace (viz Tab. 26, 27, 28, 29, 30) jsou uváděny v tabulkách primárně bez DPH, jelikož zakázky, změněné sazbou o jeden procentní bod jsou daněním rozdílné. Položka elektroinstalace je upravena legislativou a jedná se o jednorázový poplatek, který není navyšován DPH, proto se započítává až ke zdaněnému celkovému nákladu ostatních položek.

Tab. 26 – Rozpočet lokality A – Hajany

Položka	Cena (Kč) bez DPH	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena (Kč) s DPH
Komunikace	7 881 147,00	20,00	1 576 229,40	9 457 376,40
Kanalizace dešťová	1 333 956,00	20,00	266 791,20	1 600 747,20
Kanalizace splašková	1 252 245,00	20,00	250 449,00	1 502 694,00
Vodovod	1 190 181,00	20,00	238 036,20	1 428 217,20
Plynovod	704 111,00	20,00	140 822,20	844 933,20
Veřejné osvětlení	855 342,00	20,00	171 068,40	1 026 410,40
Celkem bez DPH (Kč)	13 216 982,00	20,00	2 643 396,40	15 860 378,40
Elektroinstalace (s DPH)				312 500,00
Celkem s DPH (Kč)				16 172 878,40

⁶³ Vyhláška č. 51/2006 Sb., O podmínkách připojení k elektrizační soustavě

Tab. 27 – Rozpočet lokality B – Opatovice u Rajhradu

Položka	Cena (Kč) bez DPH	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena (Kč) s DPH
Komunikace	5 897 866,00	19,00	1 120 594,54	7 018 460,54
Kanalizace dešťová	156 144,00	19,00	29 667,36	185 811,36
Kanalizace splašková	1 904 505,00	19,00	361 855,95	2 266 360,95
Vodovod	707 612,00	19,00	134 446,28	842 058,28
Plynovod	647 494,00	19,00	123 023,86	770 517,86
Veřejné osvětlení	555 458,00	19,00	105 537,02	660 995,02
Celkem bez DPH (Kč)	9 869 079,00	19,00	1 875 125,01	11 744 204,01
Elektroinstalace (s DPH)				275 000,00
Celkem s DPH (Kč)				12 019 204,01

Tab. 28 – Rozpočet lokality C – Bohutice

Položka	Cena (Kč) bez DPH	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena (Kč) s DPH
Komunikace	4 988 417,00	20,00	997 683,40	5 986 100,40
Kanalizace dešťová	1 191 622,00	20,00	238 324,40	1 429 946,40
Kanalizace splašková	328 736,00	20,00	65 747,20	394 483,20
Vodovod	1 071 756,00	20,00	214 351,20	1 286 107,20
Plynovod	372 817,00	20,00	74 563,40	447 380,40
Veřejné osvětlení	302 466,00	20,00	60 493,20	362 959,20
Celkem bez DPH (Kč)	8 255 814,00	20,00	1 651 162,80	9 906 976,80
Elektroinstalace (s DPH)				262 500,00
Celkem s DPH (Kč)				10 169 476,80

Tab. 29 – rozpočet lokality D – Jinačovice

Položka	Cena (Kč) bez DPH	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena (Kč) s DPH
Komunikace	3 757 674,00	19,00	713 958,06	4 471 632,06
Kanalizace dešťová	1 627 736,00	19,00	309 269,84	1 937 005,84
Kanalizace splašková	1 247 410,00	19,00	237 007,90	1 484 417,90
Vodovod	615 999,00	19,00	117 039,81	733 038,81
Plynovod	272 966,00	19,00	51 863,54	324 829,54
Veřejné osvětlení	410 993,00	19,00	78 088,67	489 081,67
Celkem bez DPH (Kč)	7 932 778,00	19,00	1 507 227,82	9 440 005,82
Elektroinstalace (s DPH)				150 000,00
Celkem s DPH (Kč)				9 590 005,82

Tab. 30 – Rozpočet lokality E – Babice nad Svitavou

Položka	Cena (Kč) bez DPH	DPH (%)	DPH (Kč)	Cena (Kč) s DPH
Komunikace	16 827 229,00	19,00	3 197 173,51	20 024 402,51
Kanalizace dešťová	5 402 572,00	19,00	1 026 488,68	6 429 060,68
Kanalizace splašková	4 398 536,00	19,00	835 721,84	5 234 257,84
Vodovod	2 733 009,00	19,00	519 271,71	3 252 280,71
Plynovod	-	19,00	-	-
Veřejné osvětlení	1 779 772,00	19,00	338 156,68	2 117 928,68
Celkem bez DPH (Kč)	31 141 118,00	19,00	5 916 812,42	37 057 930,42
Elektroinstalace (s DPH)				864 000,00
Celkem s DPH (Kč)				37 921 930,42

Tab. 31 – Přehled nákladů na technickou vybavenost v řešených lokalitách

Název	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
Kanalizace	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Vodovod	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Plynofikace	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne
Komunikace	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Veřejné osvětlení	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Elektroinstalace	3x25A	3x25A	3x25A	3x25A	3x32A
Rozpočtovaná výše nákladů na stavební připravenost parcel vč. DPH (Kč)	16 172 879	12 019 205	10 169 477	9 590 006	37 921 931

V tabulce 31 je vyobrazen přehled položek pro jednotlivé lokality a výsledná rozpočtová výše nákladů na stavební připravenost parcel vycházející z rozpočtových tabulek 26, 27, 28, 29 a 30.

5.4.2 Náklady developera na pořízení pozemků

Další důležitou položkou pro developera je potřebný náklad na pořízení zemědělských ploch, na kterých plánuje realizovat projekt satelitního městečka. Přehled těchto nákladů je v tabulce 32. Tento náklad je vypočítáván z celkové rozlohy vykoupných zemědělských

parcel a průměrné výkupní ceny získané na základě ústního a písemného vyjádření developera.

Tab. 32 – Přehled nákladů na pořízení zemědělských pozemků v řešených lokalitách

Název	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
Rozloha (m ²)	32 624	15 572	18 981	12 175	54 871
Průměrná výkupní cena pozemků (Kč/m ²)	290	310	150	1000	550
Náklad na pořízení zemědělských ploch (Kč)	9 460 960	4 827 320	2 847 150	12 175 000	30 179 050

5.4.3 Předpokládaný výnos developera

Předpokládaný výnos je vypočítán z celkové rozlohy plánovaných stavebních parcel pro rodinné domy a průměrné prodejní ceny (viz Tab. 33). Rozloha stavební parcel vychází z výměr uvedených v projektové dokumentaci a průměrná prodejní cena vychází z dostupných veřejných zdrojů a vyjádření developera.

Jelikož v lokalitě Opatovice u Rajhradu nebyla developerem stanovena pevná prodejní cena, resp. na každou stavební parcelu se jednotkové ceny za metr čtvereční lišily (rozdíly v jednotkách korun), autor práce pro jednotlivé ceny stavebních parcel vydělil plochou a stanovil jejich průměrnou prodejní cenu.

V lokalitě Hajany nejsou stavební parcely primárně prodávány jako stavební místo pro rodinný dům, ale jako kompletní balíček v podobě nabízené katalogového rodinného domu se stavební parcelou zhotovené developerem. V rámci nabízeného balíčku developer prodává stavební parcelu levněji, než kdyby byla prodána samostatně. V případové studii je použita cena za m² v případě, že by kupující zvolil variantu nákupu pouze samostatné stavební parcely. V lokalitách Bohutice, Jinačovice a Babice nad Svitavou je developerem stanovena prodejní cena pevná.

Tab. 33 – Základní údaje o výnosu v řešených lokalitách

Název	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
Rozloha parcel RD celkem (m²)	19 544	12 502	16 838	8 493	46 861
Rozloha ostatních ploch celkem ⁶⁴ (m ²)	13 080	3 070	2 143	3 682	8 010
Průměrná prodejní cena (Kč/m²)	2 000	2 760	690	2 800	1 690
Předpokládaný výnos z prodeje stavebních parcel RD (Kč)	39 088 000	34 505 520	11 618 220	23 780 400	79 195 090

5.5 SHRNUÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

V následující tabulce 34 jsou porovnány jednotlivé parametry řešených lokalit čistého bydlení a je zde proveden v celkovém nákladu na pořízení zemědělských ploch a nákladu na technickou vybavenost stavebních parcel.

Tab. 34 – Shrnutí nákladů a výnosů ve všech lokalitách

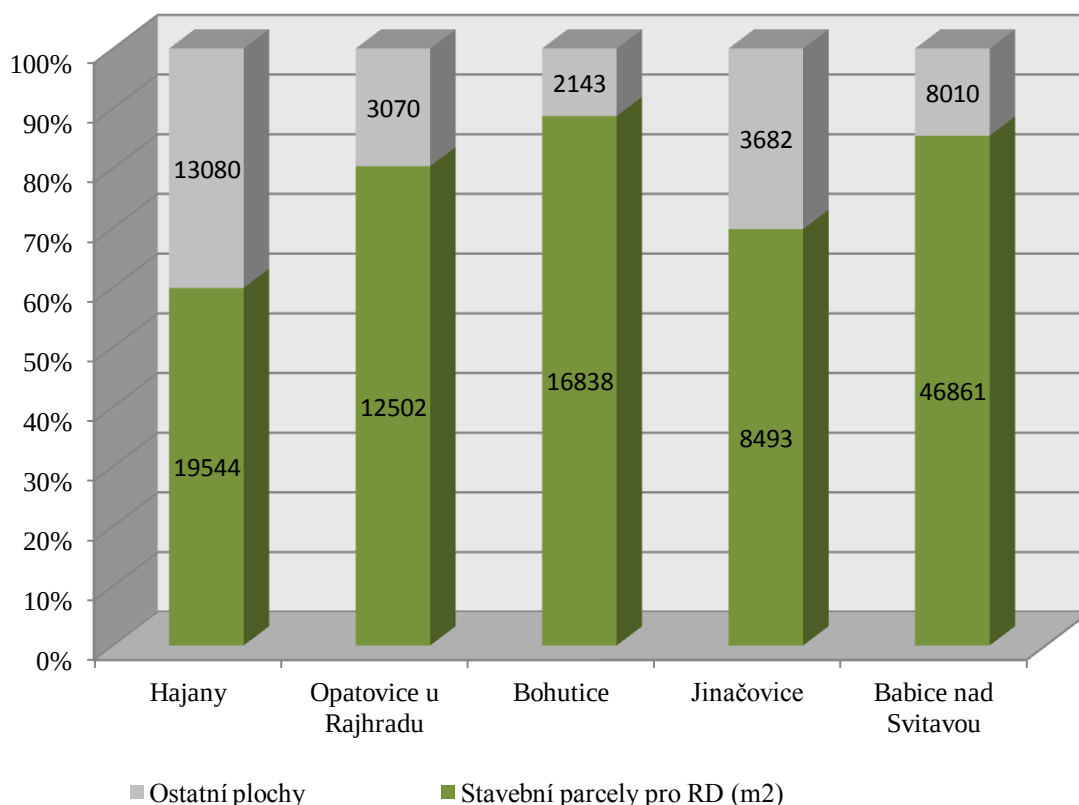
Název	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
Náklad na pořízení zemědělských ploch (Kč)	9 460 960	48 27 320	2 847 150	12 175 000	30 179 050
Rozpočtovaná výše nákladů na stavební připravenost parcel vč. DPH (Kč)	16 172 879	12 019 205	10 169 477	9 590 006	37 921 931
Celkový náklad (Kč)	25 633 839	16 846 525	13 016 627	21 765 006	68 100 981
Předpokládaný výnos z prodeje st. parcel (Kč)	39 088 000	34 505 520	11 618 220	23 780 400	79 195 090

⁶⁴ Mezi ostatní plochy patří nevyužité zemědělské plochy, veřejná prostranství, komunikace aj.

5.6 PREZENTACE VÝSLEDKŮ – ČÁST I.

5.6.1 Využití plochy určené k prodeji

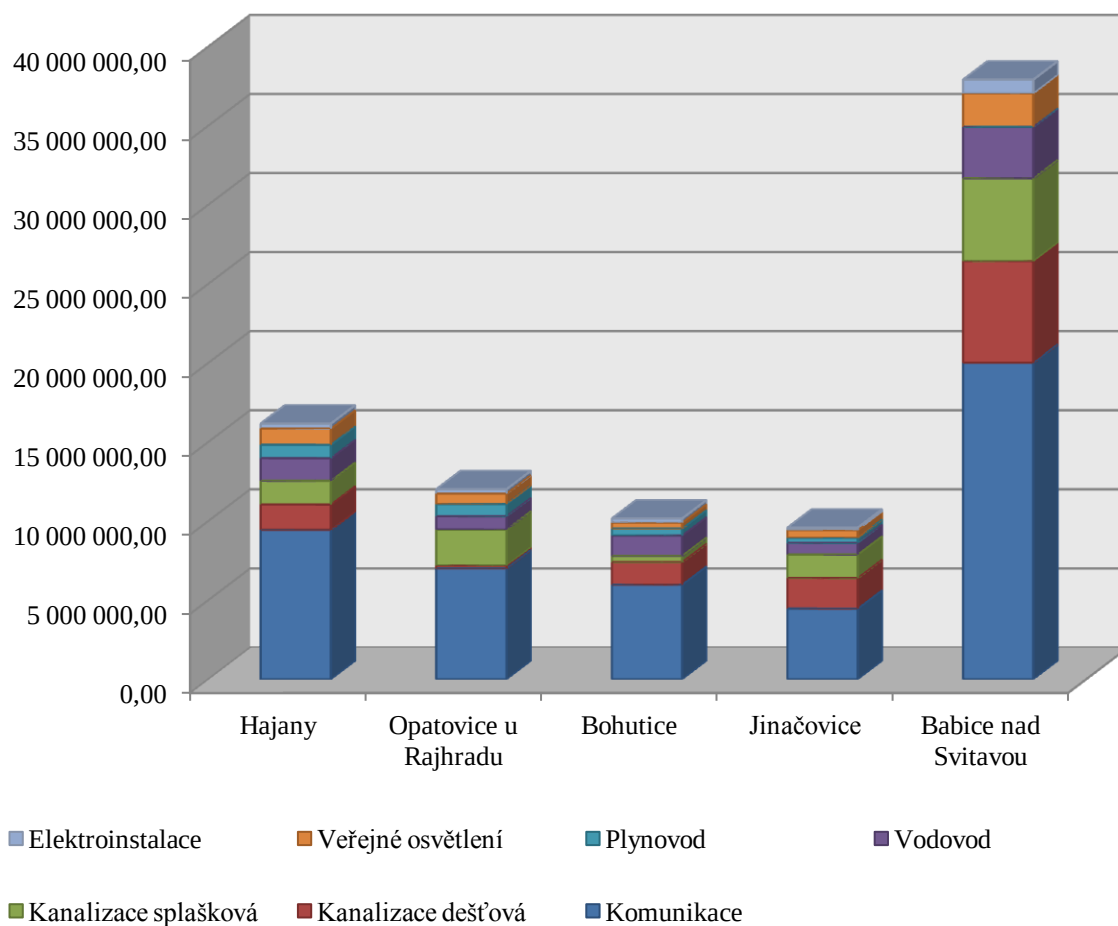
Jedním ze základních předpokladů úspěchu projektu satelitního městečka je co nejefektivnější plošné využití vykoupených zemědělských ploch tak, aby co největší plocha byla určená k prodeji a byl správným způsobem využitý každý m². Z grafu 3 vyplývá, že nejméně efektivně byly využity vykoupené zemědělské plochy v lokalitě Hajany (60%), druhou lokalitou s nejméně využitou plochou pro k prodeji je lokalita v obci Jinačovice (70%). Mnohem efektivněji byly využity plochy k prodeji v Opatovicích u Rajhradu (80%), a Babicích nad Svitavou (85%), Bohuticích (89%). Mezi ostatní plochy patří plochy určené pro komunikaci a plochy bez využití, které byl developer nucen koupit například z důvodu potřeby napojení lokality ke stávající zástavbě a zároveň zakoupená plocha nemohla být z důvodu umístění nebo tvaru využita k zastavění.



Graf 3 – Porovnání využití ploch pro stavební parcely a ostatních ploch

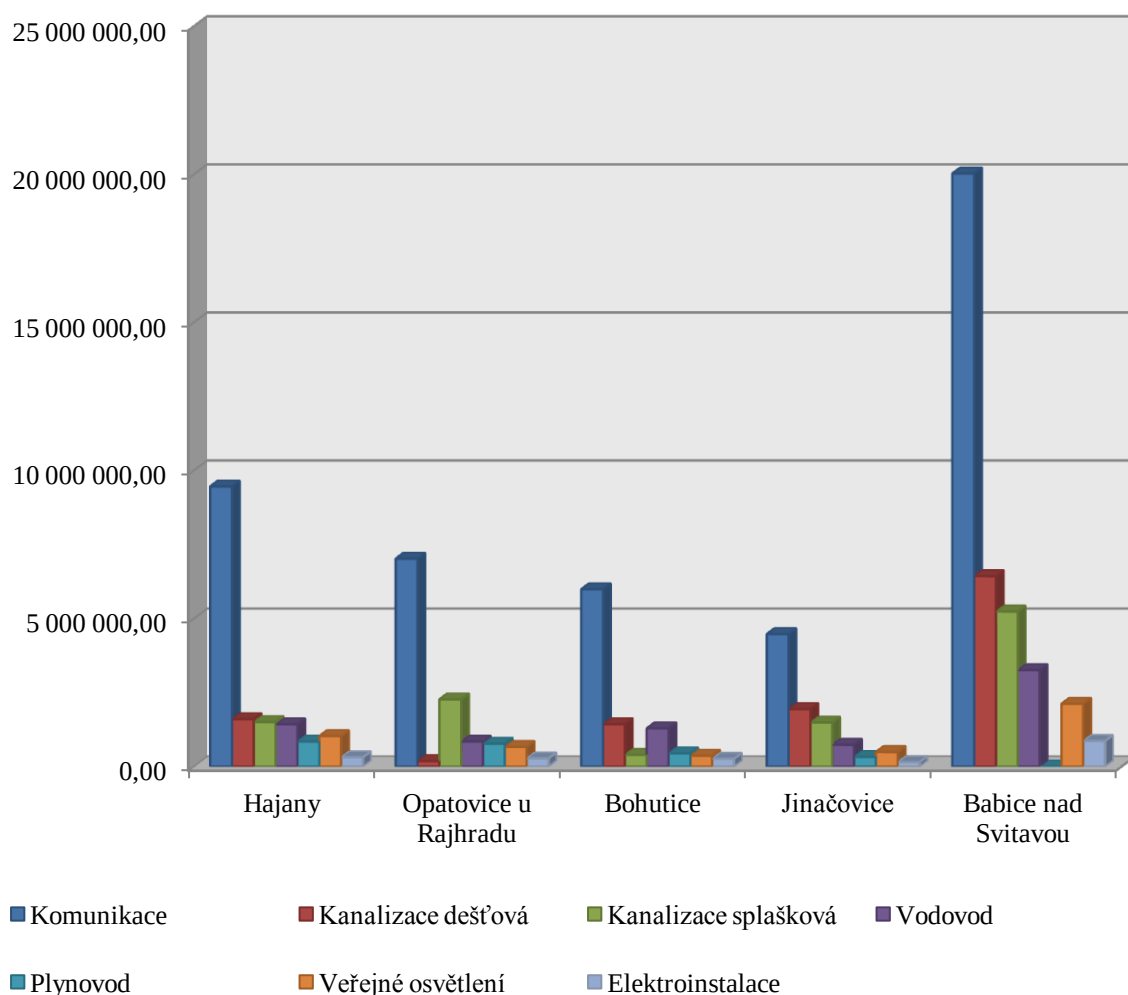
5.6.2 Složení nákladů na technickou vybavenost

V grafech 4, 5 a 6 je znázorněna skladba jednotlivých položek z rozpočtu na technickou vybavenost jednotlivých lokalit. V grafu 4 je znázorněn celkový objem vynaložených finančních prostředků na vybudování komunikace včetně kanalizace dešťové a splaškové, vodovodu, plynovodu, veřejného osvětlení a elektroinstalace. Z grafu je patrné, že největší objem prostředků jsou vynaloženy na lokalitu v Babicích nad Svitavou (37,9 mil. Kč). Druhým nejvyšším nákladem na technickou vybavenost je v lokalitě Hajany (16,2 mil. Kč). V ostatních lokalitách byly vynaloženy prostředky podobného objemu (Opatovice u Rajhradu 12 mil. Kč, Bohutice 10,2 mil. Kč, Jinačovice 9,6 mil. Kč). Největší procentní podíl (kolem 50 - 60%) v nákladech má komunikace. Sítě včetně elektroinstalace a osvětlení dohromady zaujímají druhou polovinu.

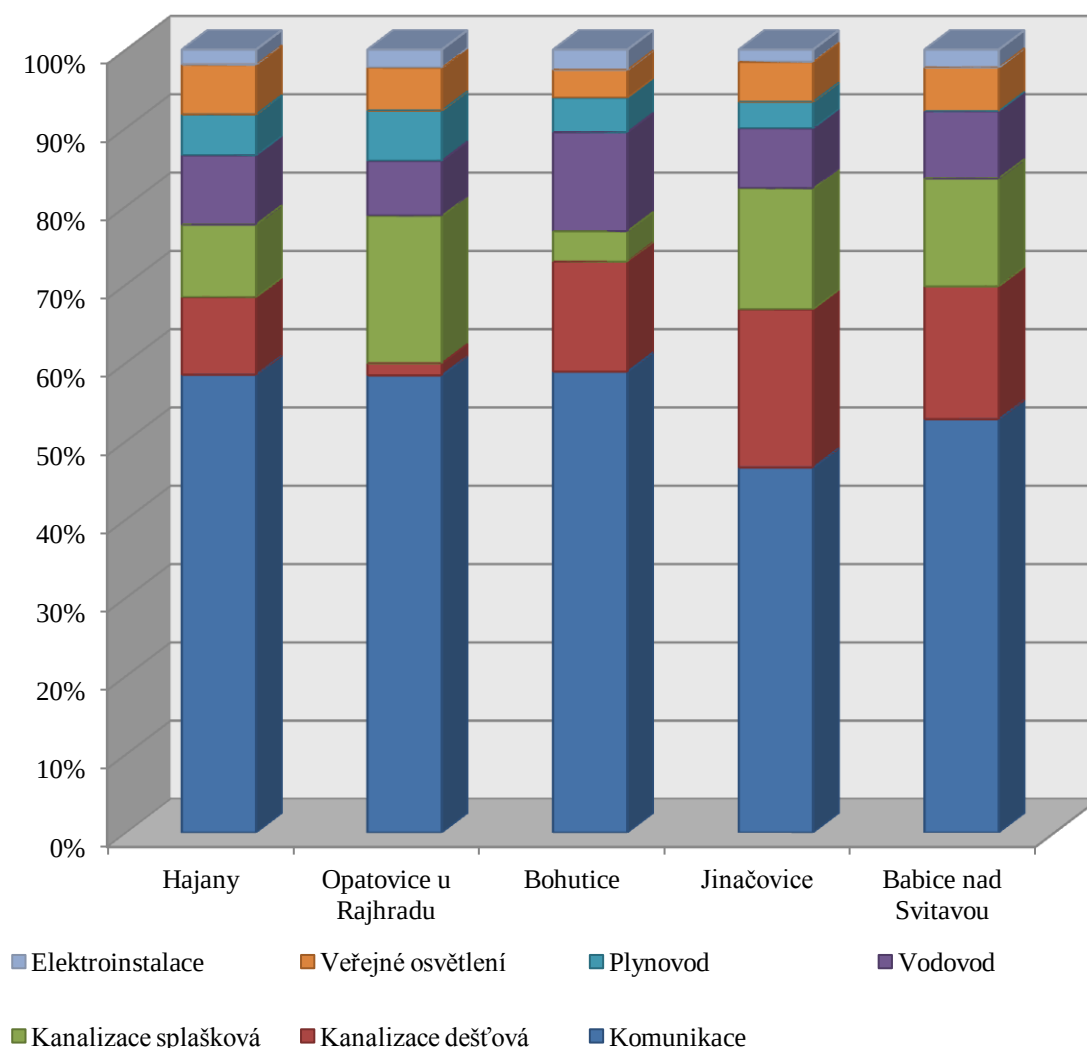


Graf 4 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost v Kč ve všech lokalitách

Graf 5 znázorňuje objem vynaložených finančních prostředků pro jednotlivé části odděleně. V grafu jsou jednotlivé položky seřazeny sestupně. V jednotlivých lokalitách jsou poměry nákladů (viz Graf 5 a 6) odlišné. Konstantní růst vzhledem k objemu je zřejmě u položek komunikace a veřejného osvětlení. Podobně je tomu u elektroinstalace s výjimkou lokality Babice nad Svitavou, kde se náklad plynovodu (obec není plynofikována) přesunul do elektroinstalace. Vlivem nutnosti zhotovení tlakové kanalizace se náklad zvýšil v lokalitě Opatovice u Rajhradu. V Bohuticích je vyšší náklad na vodovod z důvodu přeložení stávající vodovodní sítě, která svým umístěním znemožňovala výstavbu rodinných domů. Vyšší položka dešťové kanalizace vznikla na základě požadavku odvodnění travivodem v blízkosti hřiště. Důvodem vyššího nákladu na dešťovou a splaškovou kanalizaci je vzdálenost možného napojení na stávající síť.



Graf 5 – Podrobnější porovnání nákladů na technickou vybavenost v Kč v lokalitách

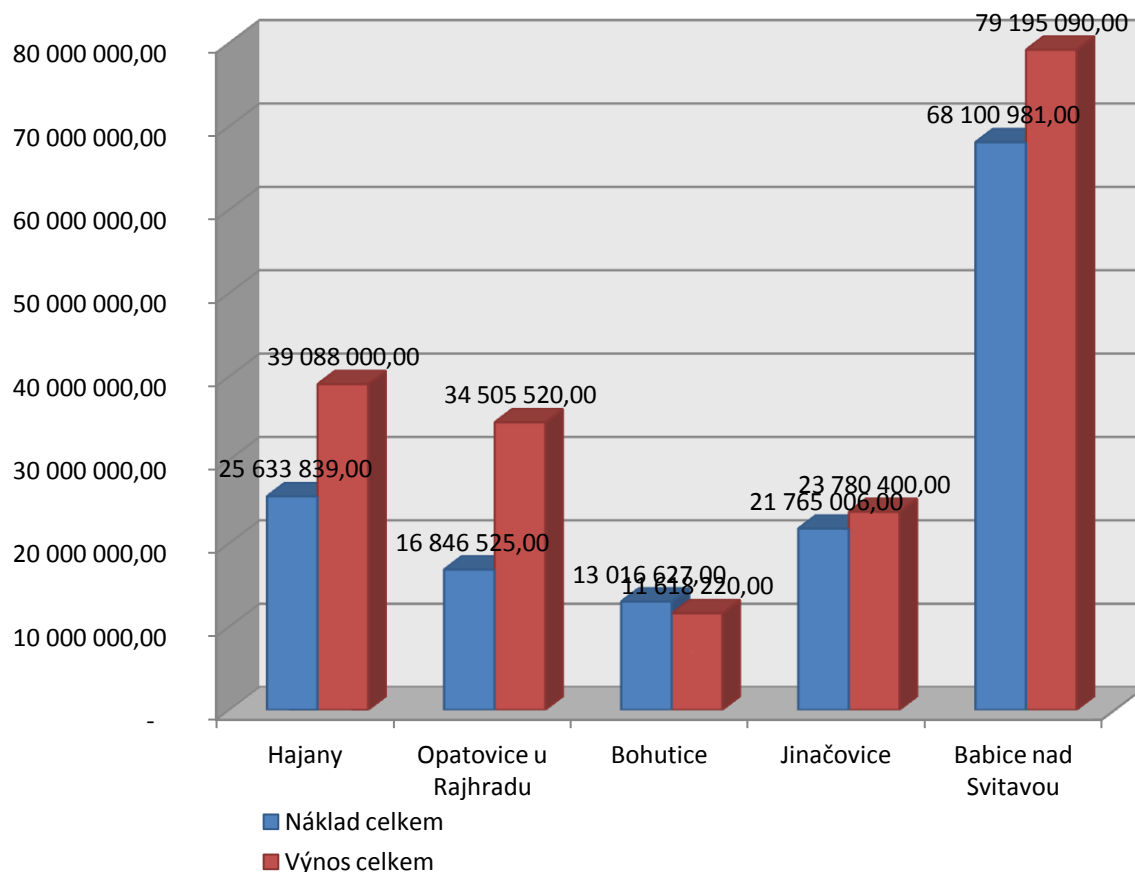


Graf 6 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost v % ve všech lokalitách

5.6.3 Porovnání celkových nákladů s předpokládanými výnosy

V grafu 7 je znázorněn poměr celkových vynaložených nákladů k předpokládanému výnosu. Z pohledu výnosnosti se jeví pro developera nejlépe vyhodnocený projekt v lokalitě Opatovice u Rajhradu, zde stačí prodat pouhou polovinu stavebních parcel, aby pokryl vynaložené náklady. Druhou nejlepším investicí je lokalita v obci Hajany, kde developer při prodeji 65% stavebních parcel získá zpět vložené peníze. S jistým ziskem je také lokalita Babice nad Svitavou, kde developer pokrývá náklad na investici při 85% prodeji stavebních parcel. Nejistou investicí se naproti tomu jeví lokalita v Jinačovicích, při neočekávaných vícenákladech by se mohla stát ztrátovou. V záporných číslech se pohybuje lokalita Bohutice, kde náklady převyšují předpokládaný výnos. V nákladech nejsou započítávány správní

poplatky (zanedbatelný náklad vzhledem k objemu zakázky), náklad na projektovou dokumentaci (všechny vybrané lokality zhotovil jeden projektant, proto náklad nelze použít jako objektivní hodnotu).



Graf 7 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost v Kč ve všech lokalitách

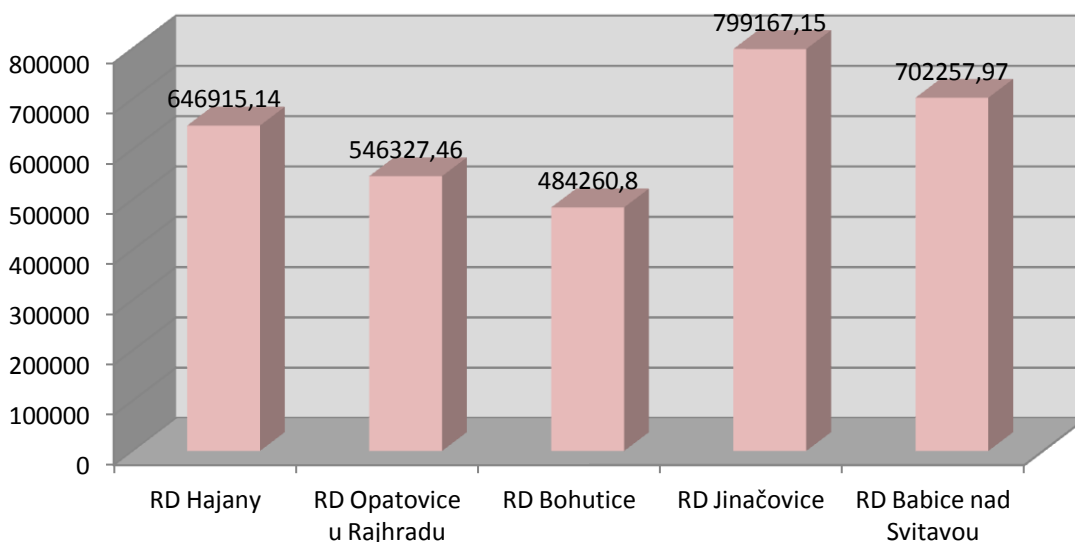
5.6.4 Podrobný rozbor nákladů a předkládaných výnosů

Ze základních celkových údajů lze zjistit kolik průměrně může předpokládat developer náklad na jeden rodinný dům. V tabulce 35 a grafu 8 je vypočítán průměrný náklad na jeden rodinný dům. V případě, že je předpokládaná vzdálenost napojení na stávající síť větší a rodinné domy jsou umístěny z jedné strany komunikace, náklad by se měl pohybovat okolo 800 tis. Kč. Pokud projektový návrh umožňuje umístění rodinných domů na obou stranách komunikace, náklad na jeden rodinný dům může developer předpokládat v rozmezí 500 až 600 tis. Kč. Cena vyššího nákladu se pohybuje v rozmezí 650 až 700 tis. Kč na rodinný dům v lokalitách Babice nad Svitavou a Hajany je způsobena větší projektovanou

rozlohou stavebních parcel (čím větší rozloha stavebních parcel, tím delší pravděpodobná délka uliční strany pozemku).

Tab. 35 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost na každý rodinný dům v jednotlivých lokalitách

Lokalita	Počet RD	Náklady na TV celkem vč. DPH	Náklad na RD
Hajany	25	16172878,40	646 915,14
Opatovice u Rajhradu	22	12019204,01	546 327,46
Bohutice	21	10169476,80	484 260,80
Jinačovice	12	9590005,82	799 167,15
Babice nad Svitavou	54	37921930,42	702 257,97
Průměrný náklad na technickou vybavenost RD			635785,7

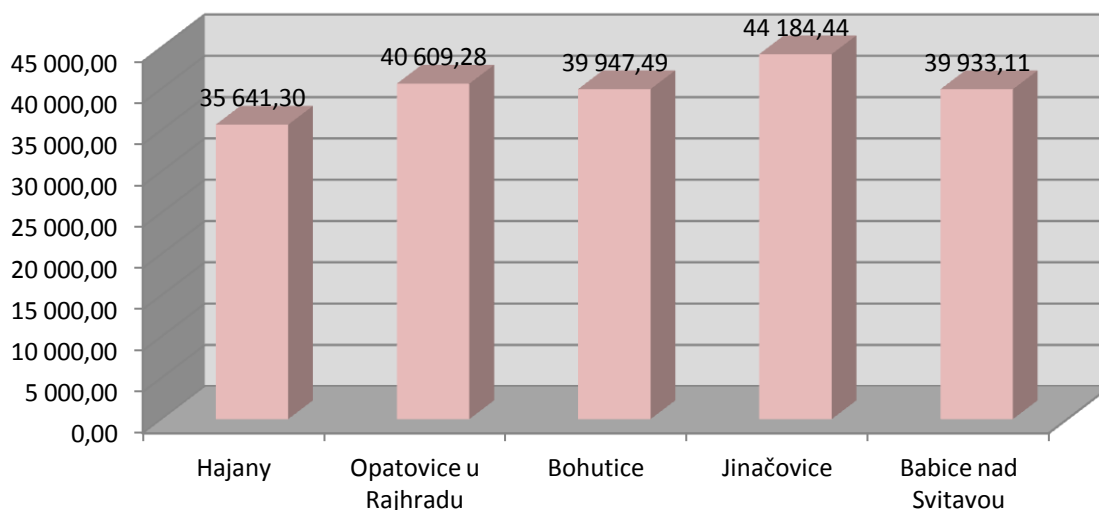


Graf 8 – Náklad na technickou vybavenost na stavební parcelu pro 1 RD

Dalším orientačním údajem pro kalkulaci developera je náklad 1bm komunikace s inženýrskými sítěmi a veřejným osvětlením (kromě elektroinstalace, ta je započítávána podle počtu rodinných domů určených k připojení). Z tabulky 36 a grafu 9 je zřejmé že hodnota na 1bm komunikace se v jednotlivých lokalitách neliší. Vyšší hodnota u lokality Jinačovice je způsobena vyššími náklady na delší připojení ke stávajícím sítím. Developer tedy může na základě předpokládané délky komunikace předpokládat 40 tis. Kč za 1bm.

Tab. 36 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost na 1bm v jednotlivých lokalitách

Lokalita	Počet m komunikace vč sítí a VO	Náklady na TV celkem vč. DPH (bez Elektroinstalace)	Náklad na RD
Hajany	445	15 860 378	35 641,30
Opatovice u Rajhradu	289,2	11 744 204	40 609,28
Bohutice	248	9 906 977	39 947,49
Jinačovice	213,65	9 440 006	44 184,44
Babice nad Svitavou	928	37 057 930	39 933,11
Průměrný náklad na technickou vybavenost na 1bm komunikace			40 063,12

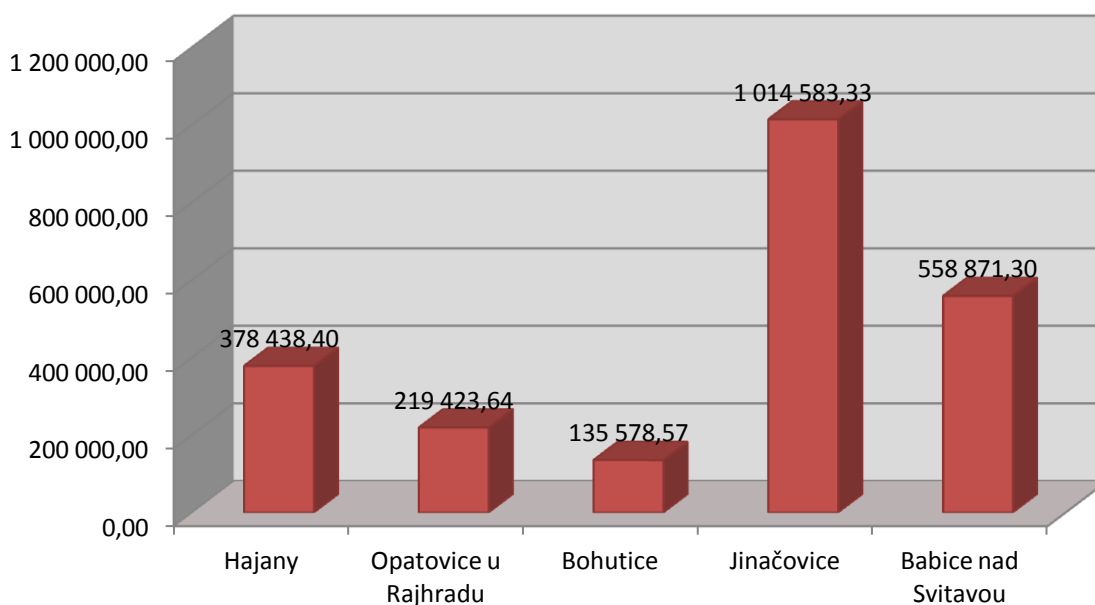


Graf 9 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost na 1bm v jednotlivých lokalitách

V tabulce 37 a grafu 10 jsou porovnány náklady v jednotlivých lokalitách na pořízení potřebné plochy na každý rodinný dům. Nejvyšší náklad na pořízení potřebné plochy na jeden rodinný dům vynaložil developer v lokalitě Jinačovice (1 mil. Kč), naopak nejméně zaplatil v lokalitě Bohutice (136 tis. Kč). Získané údaje, vlivem jedinečnosti každé lokality a v závislosti na lidském faktoru, nejsou porovnatelné. Developer na základě těchto propočtů může upravovat svůj záměr například změnou velikosti prodáváných stavebních parcel nebo úpravou předpokládané prodejní ceny koncovému vlastníkov.

Tab. 37 – Porovnání nákladů na pořízení potřebné plochy na každý rodinný dům v jednotlivých lokalitách

Lokalita	Počet RD	Celková plocha lokality (m ²)	Plocha na RD (m ²)	Průměrná výkupní cena pozemků (Kč/m ²)	Náklad na pořízení plochy pro RD (Kč)
Hajany	25	32 624,00	1 304,96	290,00	378 438,40
Opatovice u Rajhradu	22	15 572,00	707,82	310,00	219 423,64
Bohutice	21	18 981,00	903,86	150,00	135 578,57
Jinačovice	12	12 175,00	1 014,58	1 000,00	1 014 583,33
Babice nad Svitavou	54	54 871,00	1 016,13	550,00	558 871,30

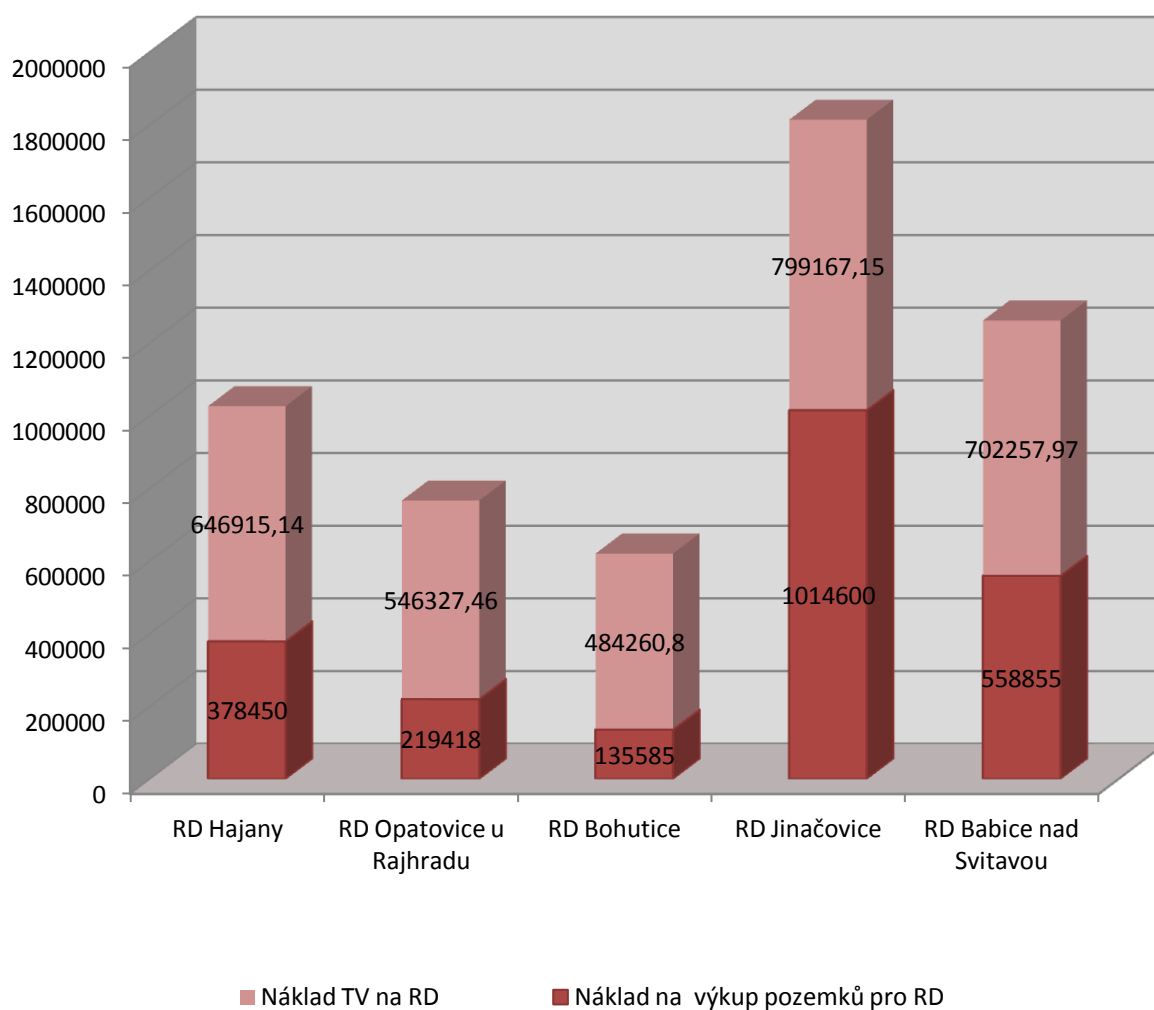


Graf 10 – Náklad na výkup pozemků pro RD

V tabulce 38 a grafu 11 jsou porovnány celkové náklady na přípravu stavebních parcel určených k prodeji. Nejvyšší finanční prostředky vynaložil developer v lokalitě Jinačovice (1,81 mil. Kč), naopak nejmenší částku zaplatil developer v lokalitě Bohutice (620 tis. Kč).

Tab. 38 – Rekapitulace celkových nákladů na RD

Lokalita	Náklad na TV pro RD (Kč)	Náklad na pořízení plochy pro RD (Kč)	Celkový náklad na RD (Kč)
Hajany	646915,14	378450	1025365,14
Opatovice u Rajhradu	546327,46	219418	765745,46
Bohutice	484260,8	135585	619845,8
Jinačovice	799167,15	1014600	1813767,15
Babice nad Svitavou	702257,97	558855	1261112,97

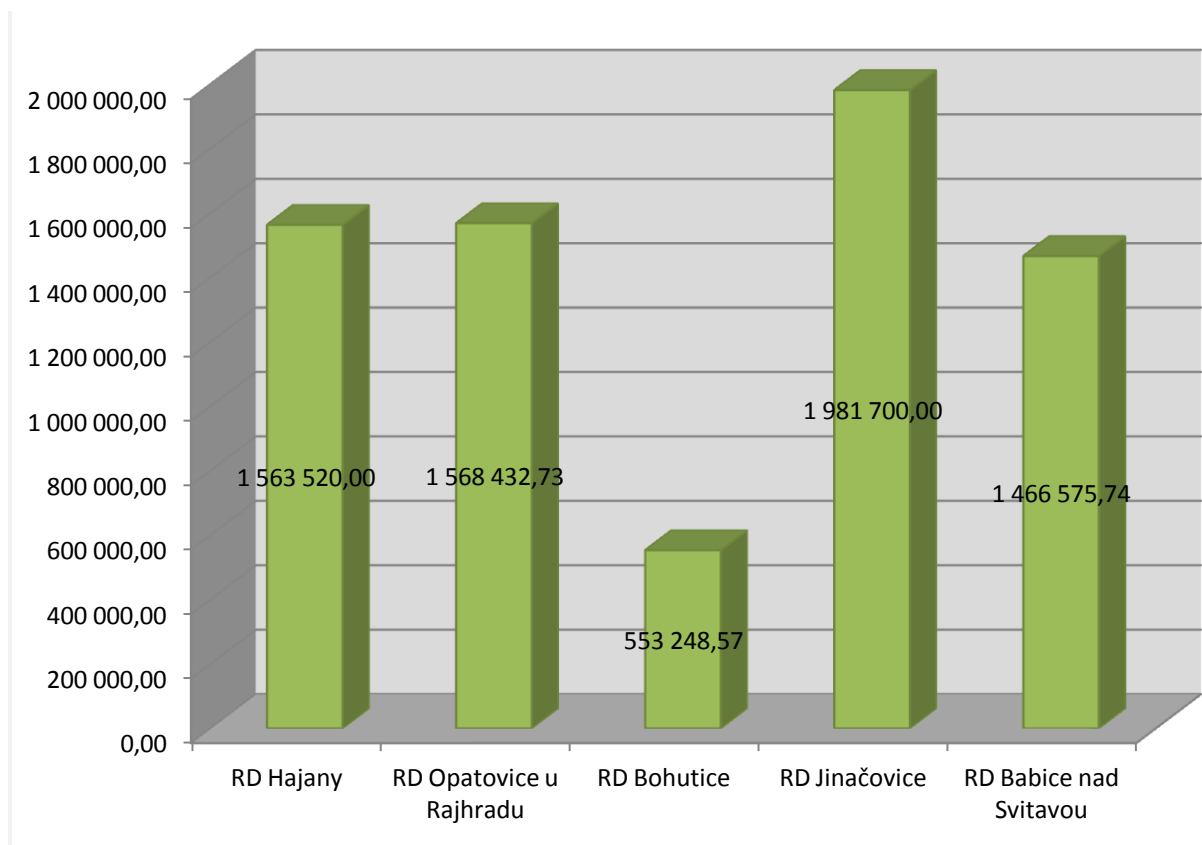


Graf 11 – Celkový náklad na stavební parcelu pro RD

Tabulka 39 a graf 12 porovnávají předpokládaný průměrný výnos na prodanou stavební parcelu určenou k výstavbě rodinného domu. Nejvyšší předpokládaný výnos je v lokalitě Jinačovice (1,98 mil. Kč). V lokalitě Bohutice je očekávaný výnos nejnižší (553 tis. Kč). V ostatních lokalitách se předpokládaný výnos pohybuje kolem 1,5 mil. Kč.

Tab. 39 – Porovnání předpokládaného výnosu za každou stavební parcelu na rodinný dům v jednotlivých lokalitách

Lokalita	Počet RD	Předpokládaný celkový výnos (Kč)	Výnos na RD (Kč)
Hajany	25	39 088 000	1 563 520,00
Opatovice u Rajhradu	22	34 505 520	1 568 432,73
Bohutice	21	11 618 220	553 248,57
Jinačovice	12	23 780 400	1 981 700,00
Babice nad Svitavou	54	79 195 090	1 466 575,74



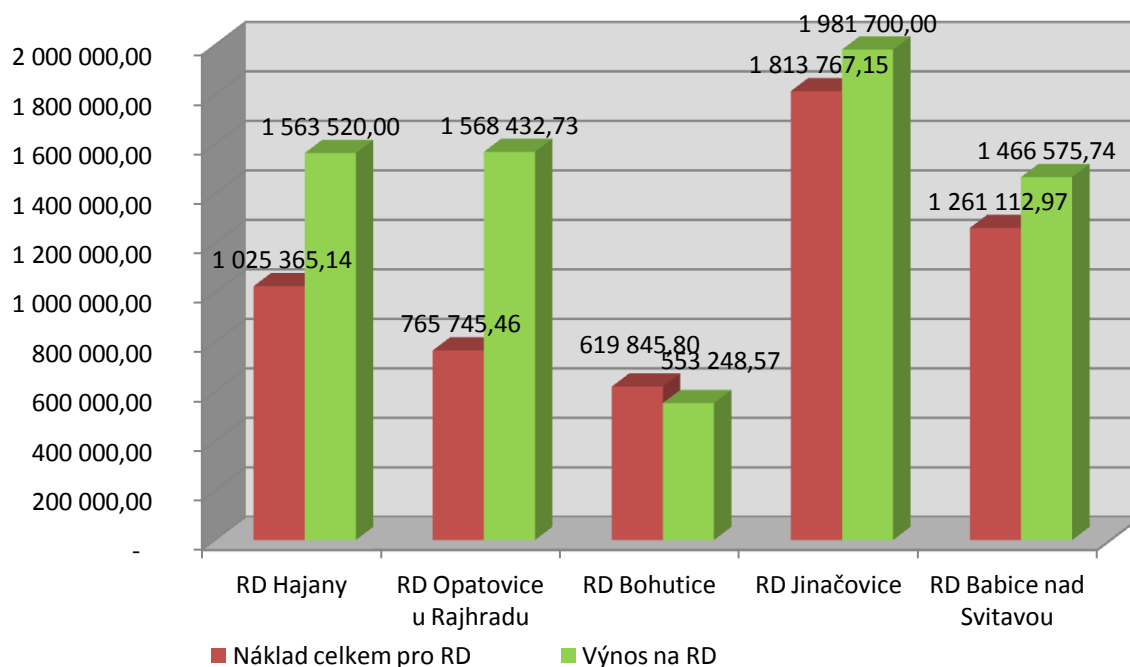
Graf 12 – Porovnání předpokládaného výnosu za každou stavební parcelu na rodinný dům v jednotlivých lokalitách

5.6.5 Bilance předpokládaného výnosu

Poslední oblastí k porovnání je předpokládaný zisk developera (viz Tab. 40, 41, graf 13, 14 a 15). V tabulce 40 a grafu 13 je znázorněno porovnání předpokládaného průměrného výnosu s průměrnými vynaloženými náklady na stavební parcelu pro rodinný dům. Vysoký zisk je předpokládán (viz Tab. 41, graf 14 a 15) v lokalitách Hajany (538 tis. Kč na RD a 13,45 mil. Kč celkem) a Opatovice u Rajhradu (802 tis. Kč na RD a 17,66 mil. Kč celkem). K podstatně menšímu zisku přichází developer v lokalitách Jinačovice (167 tis. Kč na RD a 2,02 mil. Kč celkem) a Babice nad Svitavou (205 tis. Kč na RD a 11,09 mil. Kč celkem). Ztrátovým projektem je lokalita Bohutice (-66,5 tis. Kč na RD a -1,4 mil. Kč celkem).

Tab. 40 – Přehled celkových nákladů a předpokládaných výnosů na RD

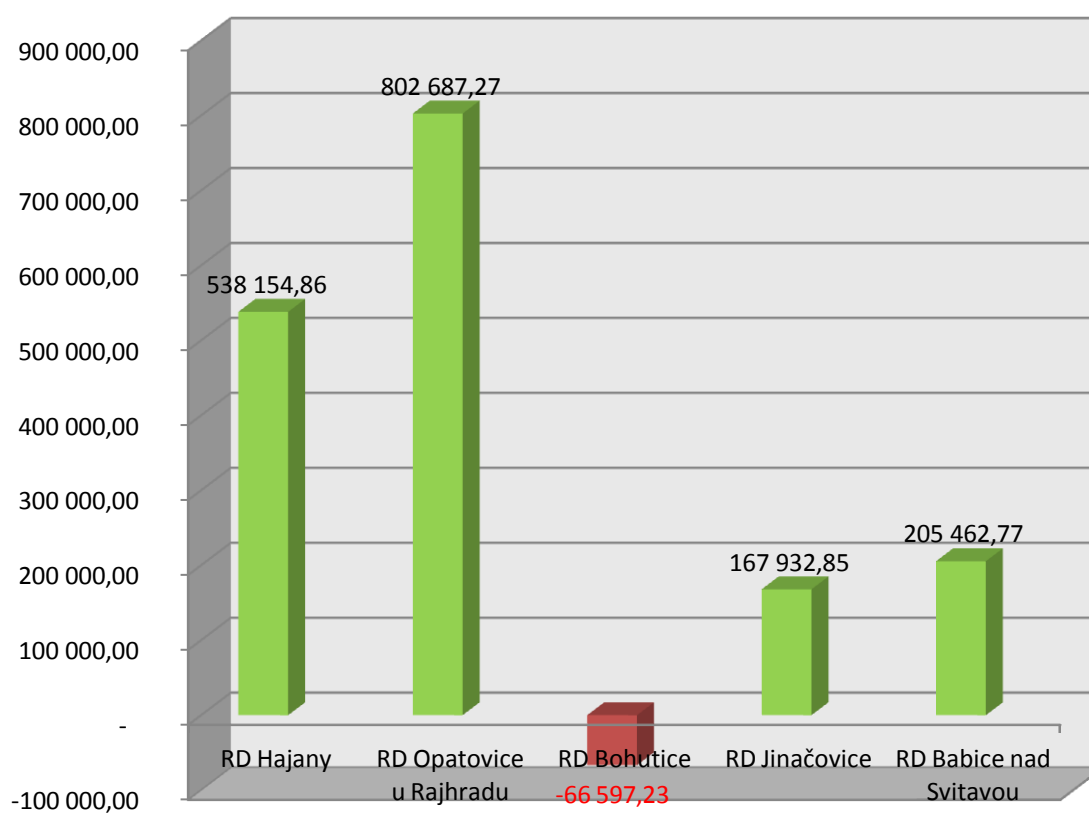
Lokalita	Počet RD	Celkový náklad na RD (Kč)	Předpokládaný výnos na RD (Kč)
Hajany	25	1 025 365,14	1 563 520,00
Opatovice u Rajhradu	22	765 745,46	1 568 432,73
Bohutice	21	619 845,8	553 248,57
Jinačovice	12	1 813 767,15	1 981 700,00
Babice nad Svitavou	54	1 261 112,97	1 466 575,74



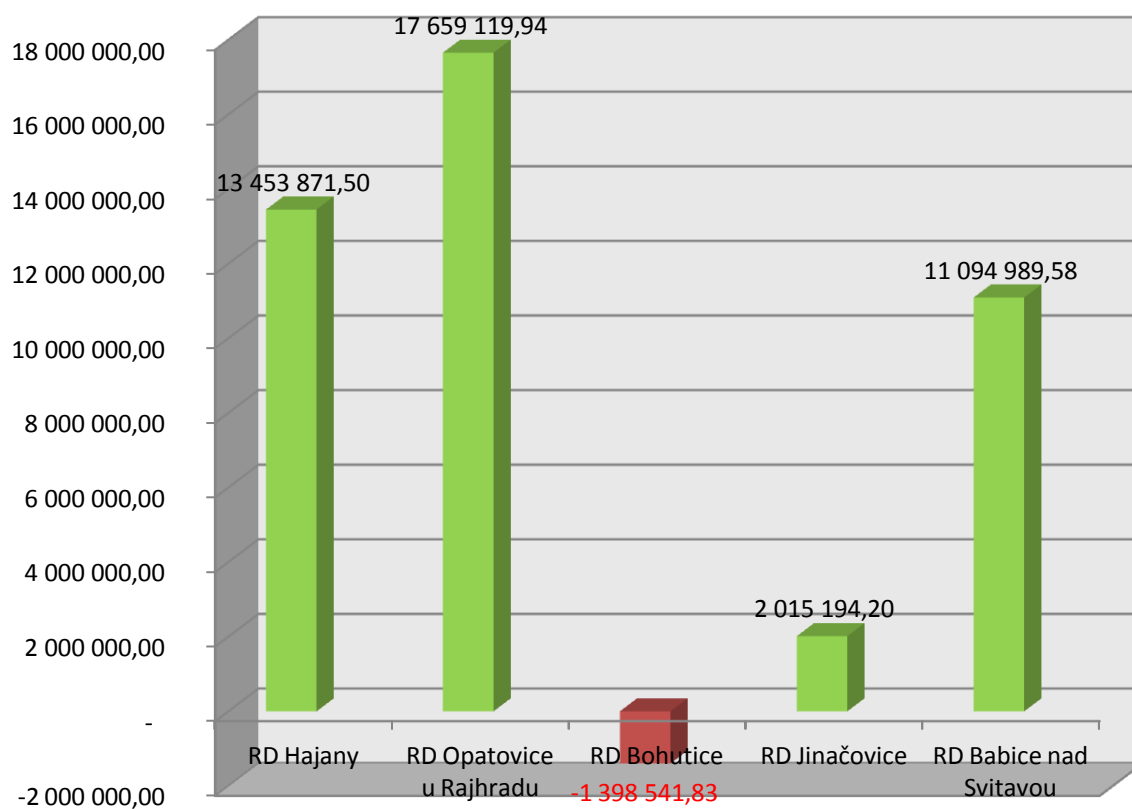
Graf 13 – Porovnání předpokládaného výnosu a celkového nákladu za každou stavební parcelu na rodinný dům v jednotlivých lokalitách

Tab. 41 – Předpokládaný zisk na RD

Lokalita	Počet RD	Celkový náklad na RD (Kč)	Předpokládaný výnos na RD (Kč)	Bilance na RD(Kč)	Bilance celkem (Kč)
Hajany	25	1 025 365,14	1 563 520,00	538 154,86	13 453 871,5
Opatovice u Rajhradu	22	765 745,46	1 568 432,73	802 687,27	17 659 119,94
Bohutice	21	619 845,8	553 248,57	-66 597,23	-1 398 541,83
Jinačovice	12	1 813 767,15	1 981 700,00	167 932,85	2 015 194,2
Babice nad Svitavou	54	1 261 112,97	1 466 575,74	205 462,77	11 094 989,58



Graf 14 – Předpokládaný zisk za každou stavební parcelu na RD v jednotlivých lokalitách



Graf 15 – Předpokládaný celkový zisk v jednotlivých lokalitách

5.7 ANALÝZA VÝSLEDKŮ – ČÁST I.

Zvolení vhodného umístění lokality na základě průzkumu blízkého tržního okolí, resp. za kolik by bylo možné prodávat budoucí stavební parcely. Příkladem špatné volby je lokalita Bohutice, důvodem je nevhodně nastavená prodejní cena m^2 690 Kč, kde původní cena stanovená developerem byla 790 Kč/ m^2 . Cenový rozdíl mezi nákupem a prodejem tedy činí 540 Kč/ m^2 , ale náklad na m^2 je asi 550 Kč/ m^2 . Během namátkového průzkumu bylo zjištěno, že m^2 běžné stavební parcely v blízkém okolí je prodáván v rozmezí 300 až 500 Kč/ m^2 . I přesto, že developer snížil cenu o 100 Kč/ m^2 (prohloubil ztrátu), byl stále nejdražším prodejcem v okolí. Z předběžné ceny na technickou vybavenost, pohybující se okolo 40 tis. Kč na 1bm komunikace vč. všech sítí, si může developer spočítat, je – li vůbec vhodné pokračovat v investici. Současný stav projektu je takový, že developer nakoupil zemědělské pozemky za nízkou cenu, dokonce v katastru je plocha přeparcelovaná a nachystaná k investici, od roku 2010 se však nepodařilo prodat žádnou ze stavebních parcel.

Na základě využitelnosti vybraného území je nutné zvážit vhodný způsob zástavby. Při srovnání vynaložených nákladů na stavební parcelu v lokalitách Opatovic u Rajhradu a Jinačovic je zřejmé, že náklad v Opatovicích je výrazně nižší. Důvodem je rozdělení nákladů na 1bm komunikace na stavební parcely situované proti sobě. Lokalita v Jinačovicích má situované stavební parcely jen z jedné strany komunikace, proto je předpokládán zisk nižší.

Posledním důležitým faktorem je velikost nabízených stavebních parcel. Z předchozího porovnání průměrná velikost stavebních parcel je vyhodnocena jako největší v lokalitě Hajany. Jedinou celou prodanou lokalitou jsou Jinačovice. Vzhledem nynějšímu trendu prodávat spíše parcely o velikosti do 700 m^2 , všechny zbylé lokality, které jsou stále nabízeny, mají stavební parcely zbytečně velké. Proto se developer nynějšímu trendu přizpůsobuje a dochází k postupnému rozdrobení původních stavebních parcel na menší.

Z výsledného provnání je zřejmé, že nejlépe vyhodnocený a provedený projekt je v lokalitě Opatovice u Rajhradu.

6 ČÁST II. – VÝVOJ CENY POZEMKŮ

Na základě získaných údajů z části první a zvolených výpočtových metod, uvedených v následujících kapitolách autor graficky znázorní vývoj ceny zemědělských pozemků až do podoby stavebních parcel připravených k výstavbě rodinných domů.

Postup zhodnocování pozemků autor rozděluje do tří oblastí.:

Oblast A – hodnota zemědělské půdy

Oblast B – hodnota stavebně nepřipraveného pozemku

Oblast C – hodnota stavebně připraveného pozemku

Postup zvyšování nákladů v průběhu vývoje pozemků rozděluje do tří oblastí.:

Oblast A_N – náklady spojené s výkupem zemědělské půdy

Oblast B_N – náklady spojené se stavebně nepřipraveným pozemkem

Oblast C_N – náklady spojené se stavebně připraveným pozemkem

6.1 OBLASTI ZHODNOCOVÁNÍ POZEMKŮ

Oblast ceny zemědělské půdy lze rozdělit na cenu zemědělské půdy v extravilánu (Oblast A₁) a na cenu zemědělské půdy v intravilánu. Cena zemědělské půdy v extravilánu se rozumí cenou orné půdy mimo oblasti určené k zastavění, v časovém rozmezí, kdy není znám záměr dotčené obce ji začlenit vlivem změny územního plánu do intravilánu. Cenou zemědělské půdy v intravilánu (Oblast A₂) se rozumí zemědělské pozemky začleněné územním plánem k zastavění.

Všechny zmíněné lokality byly již vykoupeny v době, kdy byl znám záměr obce je začlenit v územním plánu do ploch určených k zastavění, proto se cena zemědělské půdy pohybuje v oblasti A₂.

Protože není známa cena zemědělské půdy v oblasti (A₁), autor s pomocí úředního ocenění⁶⁵ simuluje cenu pozemků.

⁶⁵ Vyhláška č. 3/2008 Sb., *O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška).*

Oblast stavebně nepřipraveného pozemku (B_1) je cena zemědělského pozemku v intravilánu obce vyjmuté ze zemědělského půdního fondu. Jedná se o cenu stavebního pozemku bez technické vybavenosti vycházející z průměrné výkupní ceny zaplacené developerem zvýšenou o správní poplatky. V další oblasti (B_2) je cena stavebně nepřipraveného pozemku.

Poslední oblastí (C) je vývoj ceny stavebně připraveného pozemku určeného k prodeji (C_1) a výsledná cena (C_2) vycházející z částky předpokládaného výnosu.

Jak již bylo uvedeno, při plánování investičního záměru lze pořídit potřebné plochy pro zainvestování do podoby stavebních parcel dvěma způsoby. První způsob je, že developer koupí zemědělské pozemky na okraji obce a požaduje po obci změnu územního plánu. Z toho vyplývá, že zisk developera bude vyšší a s vyšším rizikem neúspěchu investice. Naopak druhý způsob je koupě zemědělských pozemků určených územním plánem k zastavění za vyšší cenu, s vyšší jistotou úspěchu, ale podstatně nižším ziskem.

V případové studii jsou porovnávány lokality, které investor koupil za cenu vyšší s nižším rizikem, protože na základě nového územního plánu či změny stávajícího územního plánu byly pořízené zemědělské plochy určené k zastavění.

V následujícím výpočtu na základě použití bonity půdních ekologických jednotek⁶⁶ autor simuluje prodej zemědělské půdy v případě, že není znám záměr zastavění.

V tabulkách 42, 43, 44, 45 a 46 je vypočítána cena zemědělského pozemku k datu projektové dokumentace a upravená přírážkami a srážkami. Koeficient K_p nebyl použit, důvodem je neúměrné snížení ceny, která neodpovídá ani vzdáleně tržním cenám.

⁶⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., *O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška).*

Tab. 42 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě A - Hajany

Orná půda (m2)	26 347,94	Orná půda (m2)	1 201,20	Orná půda (m2)	310,86
BPEJ	21010	BPEJ	20850	BPEJ	20840
příl. 22 vyhl.3/2008 Sb. (Kč)	12,76	příl. 22 vyhl.3/2008 Sb. (Kč)	8,80	příl. 22 vyhl.3/2008 Sb. (Kč)	8,23
Celkem BPEJ*m2	336 199,71	Celkem BPEJ*m2	10 570,56	Celkem BPEJ*m2	2 558,38
Celkem (Kč)				349 328,65	
Přirážka (příloha č. 23, vyhl. 3/2008 Sb.)				20%	
Cena celkem upravená				419 194,38	

Tab. 43 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu

Orná půda (m2)	15 572,00
BPEJ	00501
příl.22 vyhl.3/2008 Sb.(Kč)	8,00
Celkem BPEJ*m2(Kč)	124 576,00
Přirážka (příloha č. 23, vyhl. 3/2008 Sb.)	20%
Cena celkem upravená	149 491,20

Tab. 44 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě C – Bohutice

Orná půda (m2)	18 051,80	Orná půda (m2)	929,20
BPEJ	00100	BPEJ	00810
příl. 22 vyhl.3/2008 Sb.(Kč)	14,62	příl. 22 vyhl.3/2008 Sb.(Kč)	10,29
Celkem BPEJ*m2	263 917,32	Celkem BPEJ*m2	9 561,47
Celkem (Kč)		273 478,78	
Přirážka (příloha č. 23, vyhl. 3/2008 Sb.)		20%	
Cena celkem upravená		328 174,54	

Tab. 45 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě D – Jinačovice

Orná půda(m2)	12 175,00
BPEJ	30850
příl.22 vyhl.3/2008 Sb.(Kč)	8,43
Celkem BPEJ*m2 (Kč)	102 635,25
Přirážka (příloha č. 23, vyhl. 3/2008 Sb.)	20%
Cena celkem upravená	123 162,30

Tab. 46 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě E – Babice nad Svitavou

Orná půda (m2)	21 942,00	Orná půda (m2)	32 929,00
BPEJ	51814	BPEJ	51410
příl. 22 vyhl.3/2008 Sb.(Kč)	4,04	příl. 22 vyhl.3/2008 Sb.(Kč)	9,50
Celkem BPEJ*m2	88 645,68	Celkem BPEJ*m2	312 825,50
Celkem (Kč)			401 471,18
Přirážka (příloha č. 23, vyhl. 3/2008 Sb.)			20%
Cena celkem upravená			481 765,42

6.2 OBLASTI NÁKLADŮ DEVELOPERA

Další důležitou vývojovou křivkou je křivka nákladová, která je rozdělena na oblasti nákladů spojeným s výkupem zemědělské půdy, kterou lze rozdělit na náklad spojený s výkupem zemědělské půdy v extravilánu (A_{n1}) a intravilánu (A_{n2}), nákladů developera na pořízení stavebně nepřipraveného pozemku (B_{n1}) ve fázi vyjmutí ze zemědělského půdního fondu, náklady developera na stavebně nepřipravený pozemek ve fázi stavebního pozemku bez technické vybavenosti. Poslední oblastí jsou náklady developera stavebně nepřipraveného pozemku v průběhu výstavby technické vybavenosti (C_{n1}) a výsledné náklady developera stavebně připraveného pozemku (C_{n2}).

Všechny zmíněné lokality byly již vykoupěny v době, kdy byl znám záměr obce je začlenit v územním plánu do ploch určených k zastavění, proto se náklad na pořízení zemědělské půdy pohybuje až v oblasti A_{n2} .

Nelze zjistit skutečnou hodnotu v jednotlivých fázích vývoje pozemku, proto autor využívá k určení hodnoty pozemku na základě pořizovací ceny developerem.

6.3 PREZENTACE VÝSLEDKŮ – ČÁST II.

V tabulce 47 a 48 a grafech 16,17,18,19 a 20 je znázorněn teoretický vývoj ceny pozemků a vývoje nákladů developera.

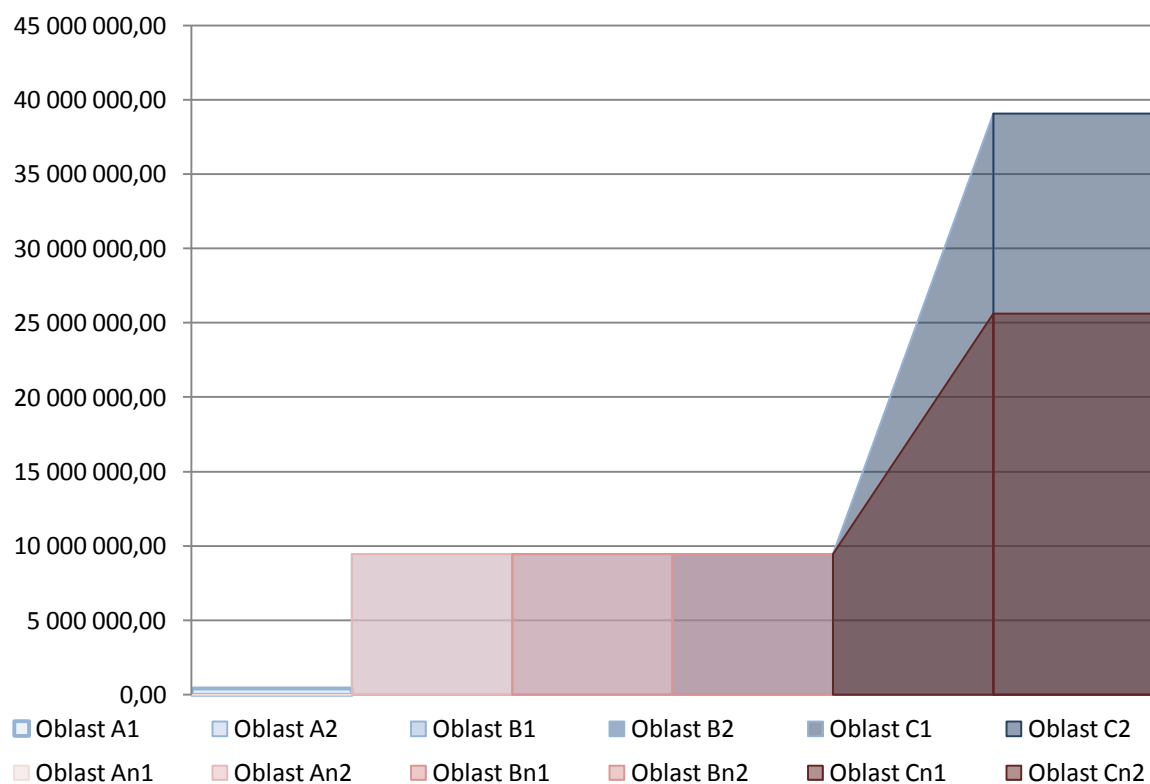
Oblast A_1 vychází z teoretického výpočtu ceny zemědělské půdy úředním způsobem, lze tedy říci, že vypočtená hodnota zemědělských pozemků je rovna hodnotě vynaložených nákladů developera v případě, že by je nakoupil. V oblastech A_2 , B_1 a B_2 se ceny nákladů a pozemků rovnají, lze tedy říci, že reálná hodnotu pozemků se tedy rovná vynaloženému nákladu na pořízení developerem. V oblastech B_1 a B_2 se cena pozemků zvyšuje o správní poplatky, protože dochází pouze k úřednímu procesu začlenění pozemků do podoby nezastavěného stavebního místa. Dochází k rozdílům mezi náklady developera a cenou pozemků až ve fázi C_1 a C_2 . Oblasti A_1 , A_2 , B_1 a A_{n1} , A_{n2} , B_{n1} jsou shodné, protože v oblastech nákladů nejsou započítávány správní poplatky a náklad na projektovou dokumentaci (projektová dokumentace byla vypracována jedním projektantem, nejedná se o objektivní hodnotu).

Tab. 47 – Vývoj ceny pozemků v jednotlivých lokalitách

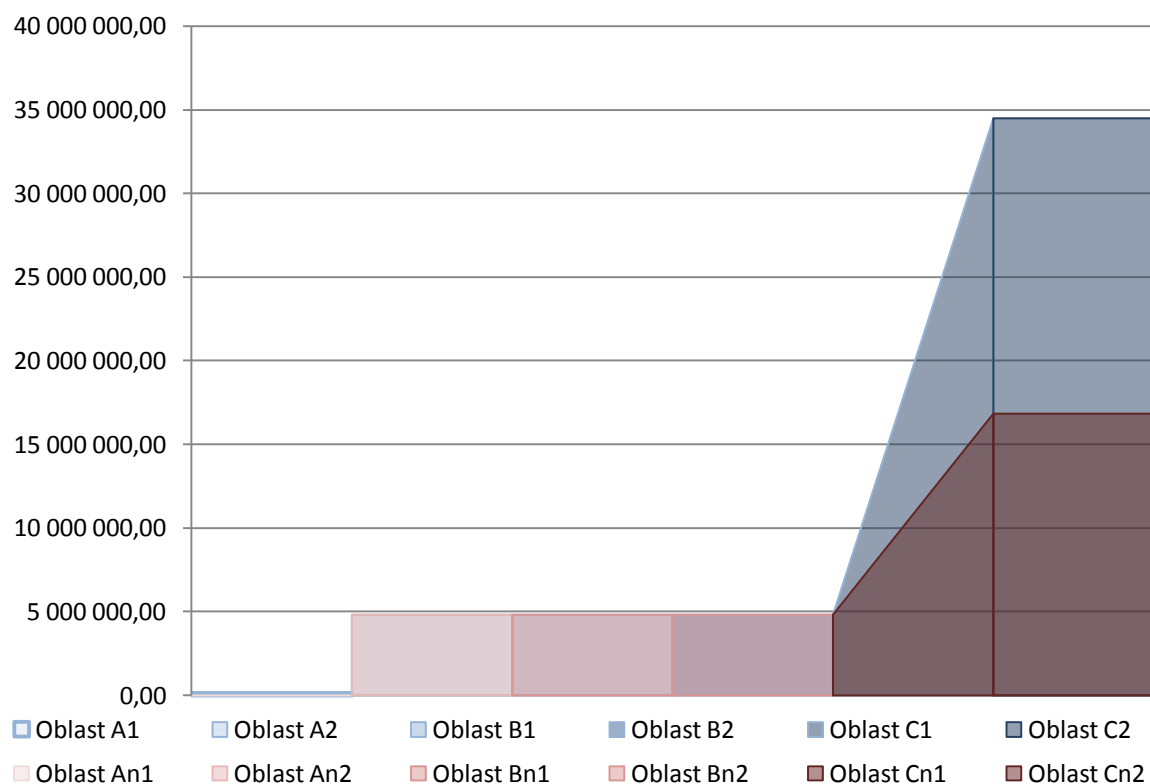
Oblast	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
A1	419 194,38	149 491,20	328 174,54	123 162,30	481 765,42
A2	9 460 960,00	4 827 320,00	2 847 150,00	12 175 000,00	30 179 050,00
B1	9 460 960,00	4 827 320,00	2 847 150,00	12 175 000,00	30 179 050,00
B2	9 460 960,00	4 827 320,00	2 847 150,00	12 175 000,00	30 179 050,00
C1	39 088 000,00	34 505 520,00	11 618 220,00	23 780 400,00	79 195 090,00

Tab. 48 – Vývoj nákladů developera v jednotlivých lokalitách

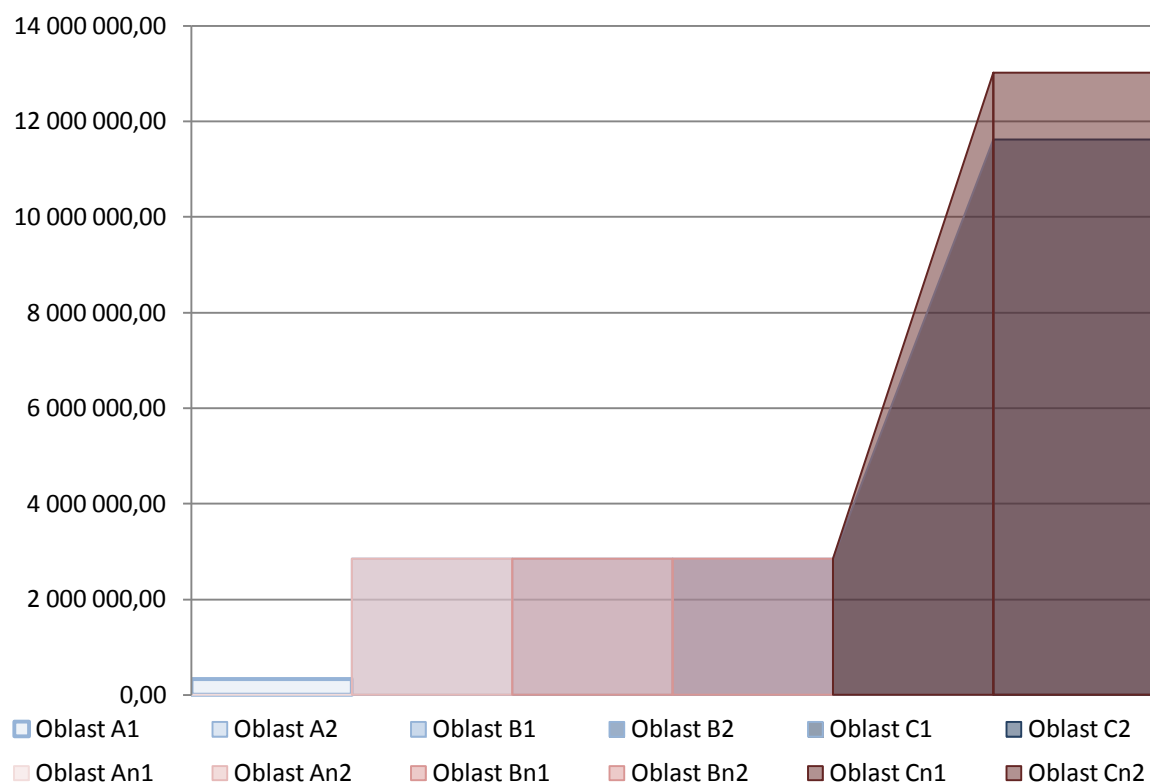
Oblast	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
An1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
An2	9 460 960,00	4 827 320,00	2 847 150,00	12 175 000,00	30 179 050,00
Bn1	9 460 960,00	4 827 320,00	2 847 150,00	12 175 000,00	30 179 050,00
Bn2	9 460 960,00	4 827 320,00	2 847 150,00	12 175 000,00	30 179 050,00
Cn1	25 633 839,00	16 846 525,00	13 016 627,00	21 765 006,00	68 100 981,00



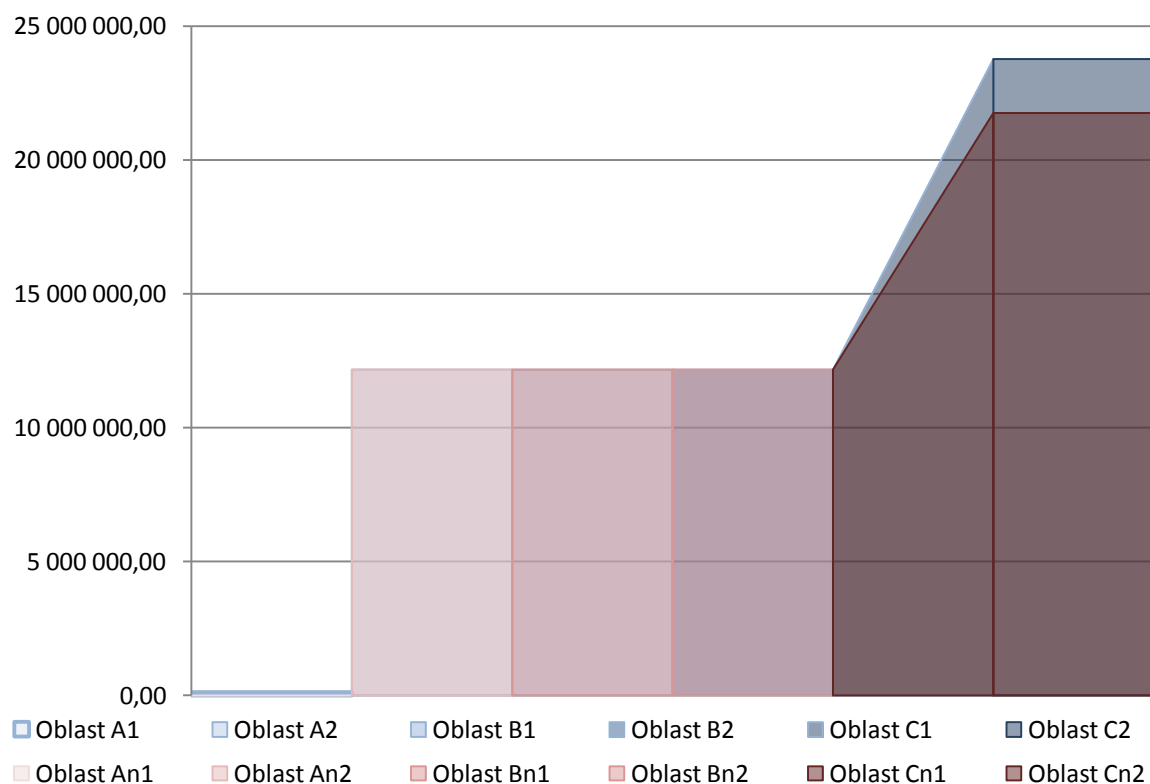
Graf 16 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě A - Hajany



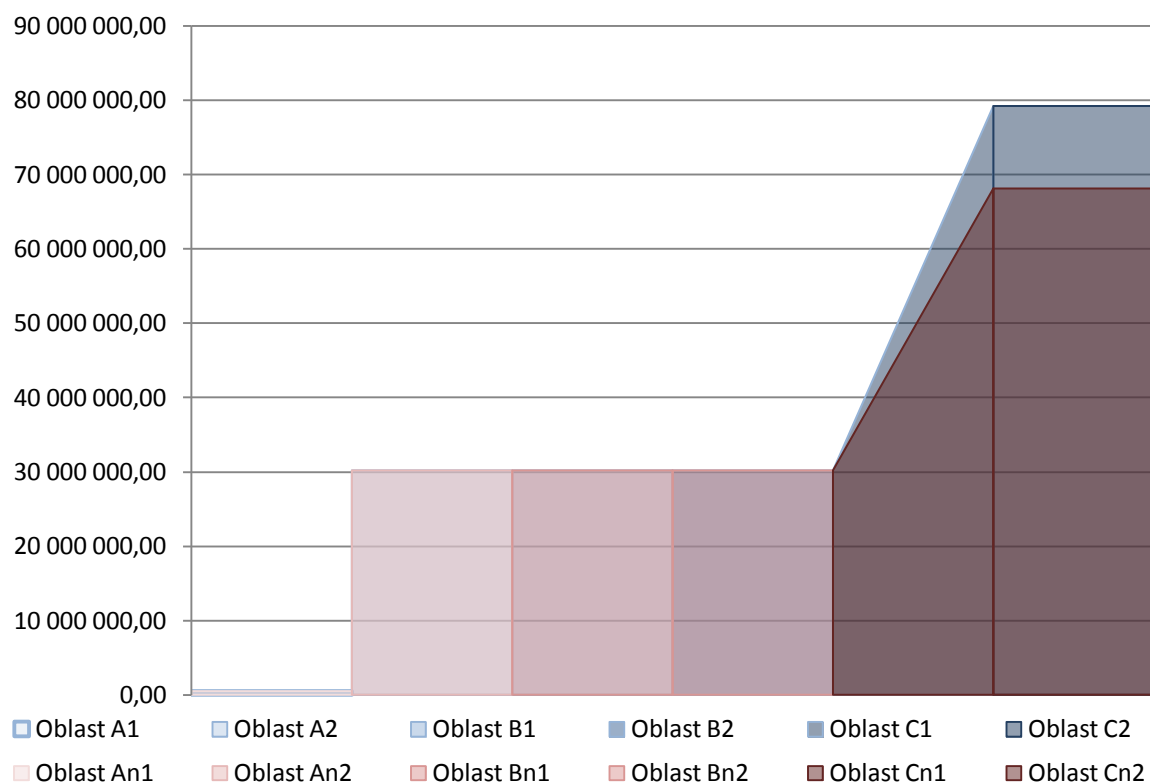
Graf 17 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu



Graf 18 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě C - Bohutice



Graf 19 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě D – Jinačovice



Graf 20 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě E – Babice nad Svitavou

V tabulkách 49 a 50 je znázorněno procentuelní vyjádření k předpokládanému výnosu (Oblast C1).

Tab. 49 – Vývoj ceny pozemků v jednotlivých lokalitách vyjádřené v %

Oblast	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
A1	1,07%	0,43%	2,82%	0,52%	0,61%
A2	24%	14%	25%	51%	38%
B1	24%	14%	25%	51%	38%
B2	24%	14%	25%	51%	38%
C1	100%	100%	100%	100%	100%

Tab. 50 – Vývoj nákladů developera v jednotlivých lokalitách

Oblast	Hajany	Opatovice	Bohutice	Jinačovice	Babice n. S.
An1	1,07%	0,43%	2,82%	0,52%	0,61%
An2	24%	14%	25%	51%	38%
Bn1	24%	14%	25%	51%	38%
Bn2	24%	14%	25%	51%	38%
Cn1	66%	49%	112%	92%	86%

6.4 ANALÝZA VÝSLEDKŮ – ČÁST II.

Z výsledků v druhé části jsou patrné velké rozdíly poměrným složení vynaložených nákladů s předpokládaným prodejem pozemků v jednotlivých lokalitách. Jak již bylo uvedeno v závěru části první, v lokalitě Bohutice náklady developera převyšují předpokládaný výnos. Z tabulek 49 a 50 je zřejmé, že kdyby developer vykupoval v projektu Bohutice pozemky za cenu zemědělských pozemků, snížil by náklad na výkup o 22% a přesunul by se reálně do kladných čísel (pokud by se stavební parcely zdařilo prodat).

Pokud by došlo k započítání nákladů na projektovou dokumentaci a úředních poplatků, lokality Babice nad Svitavou a Jinačovice by se pro developera staly téměř nevýnosné. Pro určení teoretického vývoje cen pozemků v realizovaných projektech satelitních městeček lze tedy vycházet z lokalit A, B.

Z prezentace výsledků v druhé části vyplývá, že výše nákladů na výkup zemědělských pozemků v čase, kdy není pro vykupovanou oblast znám záměr k zastavění, dosahuje v průměru cca 2% z předpokládaného výnosu. V případě výkupu pozemků již určených k zastavění při správném určení prodejní ceny stavebních parcel by měli činit nejvýše 30%, s přihlédnutím na náklady na technickou vybavenost, které jsou hodnotou zcela určitou a lze je jednoduchým způsobem dopočítat. Na základě projektové studie developer zjistí, kolik bm komunikace musí postavit a vynásobí je běžnou cenou za 1bm komunikace. Celkový náklad developera by měl činit max. 80% z celkového předpokládaného výnosu. Zbýlých 20% by měl být zisk developera, v případě pomalého prodeje a vzniklých problémů během výstavby by 80% předpokládaného výnosu měla být hraniční hodnota.

Developer pomocí zpětného výpočtu může zjistit, za jak velkou výkupní cenu lze maximálně vykoupit potřebné pozemky, a to při správném určení prodejní ceny na základě tržního průzkumu a předběžného výpočtu nákladů na technickou vybavenost, které vychází z předběžné studie.

Příkladem špatného vyhodnocení tržní ceny je lokalita v Bohuticích. Pokud by se developer držel hraniční 80% ceny nákladů, musel by snížit náklad na výkup pozemků o 32%. Developer na lokalitě Bohutice nebude profitovat, protože výše nákladu na pořízení zemědělské půdy činí pouze 25% a samotné náklady na technickou vybavenost činí 87% z celkového předpokládaného výnosu.

7 ČÁST III. – ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PŘIMĚŘENÝCH NÁKLADŮ DEVELOPERA VE VAZBĚ NA DOSAŽITELNOU CENU POZEMKŮ

Z analýzy v případové studii (část první a druhá) pro developera vyplývá, že musí vycházet z následujícího postupu. Základní hodnotou, kterou musí developer správně určit, je prodejní cena stavebního pozemku (CPC_{SP}) jejímž podkladem je průzkum historického a současného tržního okolí (tzn. za kolik Kč/m² byly a jsou prodávány stavební parcely v nejbližším okolí, jak rychle byly pozemky prodávány a jak velké pozemky byly prodávány nejrychleji).

Základní výpočet celkové předpokládané prodejní ceny (CPC_{SP}) se skládá z těchto položek:

- Celková předpokládaná prodejní cena (CPC_{SP})
- Celkový předpokládaný zisk (CPZ)
- Celkový předpokládaný náklad (CPN)

$$CPC_{SP} = CPN + CPZ$$

Samotná cena stavebního pozemku (CPC_{SP}) pro developera se podrobně skládá z těchto částí.:

- Celkový předpokládaný zisk (CPZ)
- Celkový předpokládaný náklad (CPN)
- Celkové náklady na pořízení potřebných zemědělských pozemků (CPN_{ZP})
- Celkové náklady na projektovou dokumentaci (CPN_{PD})
- Celkové náklady na úřední poplatky (CPN_{UP})
- Celkové náklady na technickou vybavenost (CPN_{TV})
- Celkové předpokládané reklamní náklady (CPN_R)

$$CPC_{SP} = (CPN_{ZP} + CPN_{PD} + CPN_{UP} + CPN_{TV} + CPN_R) + CPZ$$

Rozhodující položkou pro developera je předpokládaný zisk (CPZ), kterou si určuje developer sám. Minimální by však měl činit 20% z předpokládané prodejní ceny stavebního pozemku (CPC_{SP}), aby v případě vzniklých komplikací developerovi nevznikla ztráta.

$$CPZ \geq 0,2 * CPC_{SP}$$

$$CPN = CPC_{SP} - CPZ$$

S možným dosažením požadovaného zisku je zjištění nejvyšší hranice nákladů na pořízení potřebných zemědělských pozemků (CPN_{ZP}).

$$CPN_{ZP} = CPC_{SP} - CPZ - CPN_{PD} - CPN_{ÚP} - CPN_{TV}$$

Cenu prodeje stavebního pozemku (CPC_{SP}) a předpokládaný zisk (CPZ) jsou již stanoveny developerem. Náklady na projektovou dokumentaci (CPN_{PD}), náklady na úřední poplatky ($PN_{ÚP}$) a náklady na technickou vybavenost (CPN_{TV}) jsou známy a lze je dopočítat. Náklady na projektovou dokumentaci (CPN_{PD}) vychází ze smluvních závazků mezi developerem a projektantem a jedná se o cenu velmi individuální. Pokud developer nezná konkrétní cenu za projektové práce již z konzultací s projektantem ve fázi předběžných studií, které si nechává zhotovit, může postupovat následujícím způsobem. Projektant tvoří cenu z režijního základu (platby zaměstnancům a platby subdodávek) a honorářového řádu vytvořeného Českou komorou architektů a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Jelikož se je honorářový řád pouze doporučeným standardem, nelze se jím primárně řídit. Hodnota předpokládaných nákladů na projektovou dokumentaci vychází ze započitatelných nákladů na výstavbu objednané zakázky (náklady na technickou vybavenost CPN_{TV}). Předpokládaná průměrná hodnota nákladů na projektovou dokumentaci lze počítat v rozmezí (2% až 15% CPN_{TV}).

$$0,02CPN_{TV} \leq CPN_{PD} \leq 0,15 CPN_{TV}$$

Vzhledem k objemu zakázky lze předpokládané náklady na úřední poplatky ($PN_{\text{ÚP}}$)⁶⁷ předpokládané náklady na reklamu (PN_R)v předběžném výpočtu zanedbat.

$$CPN_{\text{ZP}} = CPC_{\text{SP}} - CPZ - CPN_{\text{PD}} - CPN_{\text{TV}}$$

Aplikace uvedených záměrů je ukázána na projektu satelitního městečka v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu. Na základě průzkumu developer zjišťuje, že v rámci územního plánu obec plánuje v rámci změn v územním plánu začlenit oblast o výměře 1,55 ha do ploch určených k zastavění. Kontaktuje vlastníka a informuje se o možném prodeji vybrané plochy. Nechá si vypracovat předběžnou studii o zastavění a spočítá si náklad na technickou vybavenost. Na základě znalosti z předešlých investičních záměrů developer ví, že nejprodávanější stavební parcely pro samostatně stojící rodinné domy (typ domu je určen územním plánem) se pohybují kolem 700m². Z předběžné studie zjistí základní parametry, mezi které patří délka komunikace (300m) a plocha určená k prodeji (1,25 ha) a spočítá náklady na technickou vybavenost.

Na základě délky navržené komunikace a známé ceny za 1bm komunikace vč. sítí je spočítán náklad na technickou vybavenost.

$$CPN_{\text{TV}} (\text{Kč}) = \text{délka komunikace (m)} * \text{cena za 1 bm komunikace (Kč/m)}$$

$$CPN_{\text{TV}} (\text{Kč}) = 300(\text{m}) * 40\,000 (\text{Kč/m})$$

$$CPN_{\text{TV}} (\text{Kč}) = 12\,000\,000$$

Dalším důležitým nákladem je náklad na projektovou dokumentaci (CPN_{PD}), pokud dosud není dohodnuto, počítá developer hraniční hodnotu 15% z nákladů na technickou vybavenost.

$$CPN_{\text{PD}} (\text{Kč}) = 0,15 CPN_{\text{TV}} (\text{Kč})$$

$$CPN_{\text{PD}} (\text{Kč}) = 0,15 * 12\,000\,000 (\text{Kč})$$

$$CPN_{\text{PD}} (\text{Kč}) = 1\,800\,000 (\text{Kč})$$

⁶⁷ Zákon č.634/2004 Sb., *Zákon o správních poplatcích*, ve znění pozdějších předpisů.

Developer si na základě průzkumu trhu určil předpokládanou prodejní cenu 2750 Kč/m² a z předběžné studie ví, že může prodat 1,25 ha a provede výpočet předběžné prodejní ceny stavebních parcel.

$$\text{CPC}_{\text{SP}} (\text{Kč}) = \text{předpokládaná prodejní cena (Kč/m}^2\text{)} * \text{plocha st. parcel (m}^2\text{)}$$

$$\text{CPC}_{\text{SP}} (\text{Kč}) = 2750 (\text{Kč/m}^2) * 12500 (\text{m}^2)$$

$$\text{CPC}_{\text{SP}} (\text{Kč}) = 34\,375\,000 (\text{Kč})$$

Dalším důležitým údajem je určení předpokládaného zisku. Jak již bylo uvedeno v analýze výsledků, části druhé, nejnižší zisk z předpokládané prodejní ceny je 20%, aby developer pokryl mimořádné výdaje.

$$\text{CPZ} (\text{Kč}) = 0,2 * \text{PC}_{\text{SP}} (\text{Kč})$$

$$\text{CPZ} (\text{Kč}) = 0,2 * 34\,375\,000 (\text{Kč})$$

$$\text{CPZ} (\text{Kč}) = 6\,875\,000 (\text{Kč})$$

Posledním krokem předběžného výpočtu je získat potřebný údaj, za jakou maximální průměrnou výkupní cenu může developer pořídit zemědělskou plochu (PN_{ZP}).

$$\text{CPN}_{\text{ZP}} (\text{Kč}) = \text{CPC}_{\text{SP}} (\text{Kč}) - \text{CPZ} (\text{Kč}) - \text{CPN}_{\text{PD}} (\text{Kč}) - \text{CPN}_{\text{TV}} (\text{Kč})$$

$$\text{CPN}_{\text{ZP}} (\text{Kč}) = 34\,375\,000 (\text{Kč}) - 6\,875\,000 (\text{Kč}) - 1\,800\,000 (\text{Kč}) - 12\,000\,000 (\text{Kč})$$

$$\text{CPN}_{\text{ZP}} (\text{Kč}) = 13\,700\,000 (\text{Kč})$$

$$\text{PN}_{\text{ZP}} (\text{Kč/m}^2) = \text{CPN}_{\text{ZP}} (\text{Kč}) / \text{vykupovaná plocha (m}^2\text{)}$$

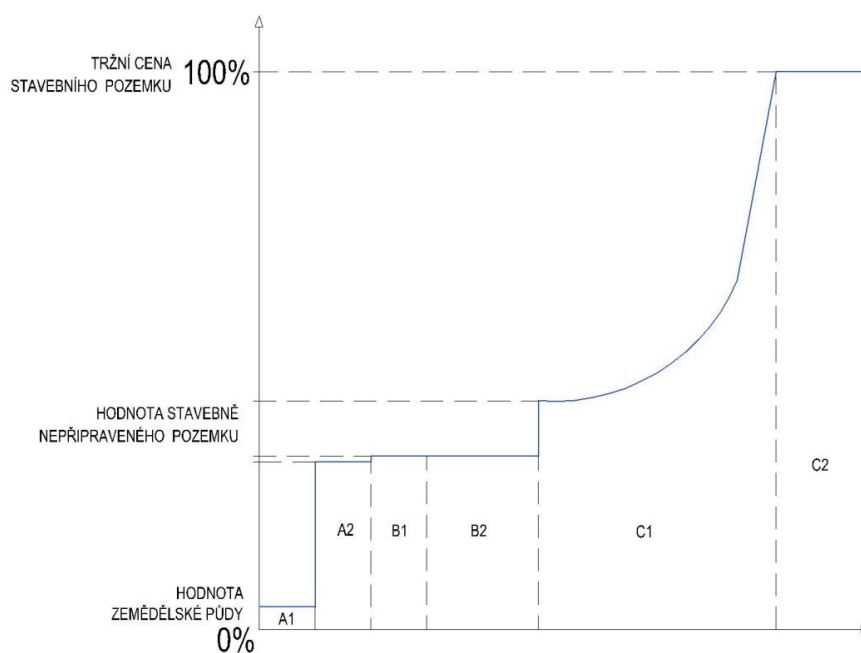
$$\text{PN}_{\text{ZP}} (\text{Kč/m}^2) = 13\,700\,000 (\text{Kč}) / 15\,500 (\text{m}^2)$$

$$\text{PN}_{\text{ZP}} (\text{Kč/m}^2) = 884 (\text{Kč/m}^2)$$

Maximální výkupní cena pro činí 884 Kč. Jelikož developer vykupoval zemědělskou plochu 310 Kč/m², rozdíl ceny každého m² je počítán do zisku developera.

V následujícím rozboru autor využívá obecných poznatků a teoretických grafů dle prof. Bradáče a aplikuje postupné náklady investora a porovnání zisku v jednotlivých vývojových fázích. V následujících ilustrativních grafech (Graf 21, 22 a 23) jsou podrobně popsány jednotlivé oblasti vývoje ceny pozemků a vynaložené náklady investora. Graf 21 znázorňuje vývoj ceny pozemků v jednotlivých etapách vzestupně od ceny zemědělských pozemků bez záměru k zastavění (A1) až po cenu připravených stavebních parcel (C2). Mezi

cenou zemědělského pozemku bez záměru k zastavění (A1) a zemědělským pozemkem určeným územním plánem k zastavění dochází k vysokému nárůstu (A2). Následně dochází k mírnému nárůstu ceny pozemků ve fázi vyjímání ze zemědělského půdního fondu (B1) a uhrazením správních poplatků v územním a stavebním řízení (B2). K dalšímu výraznějšímu zvýšení prodejní ceny pozemků ve fázi ukončení schvalování projektové části (B2). Ve fázi průběhu výstavby technické vybavenosti (C1) dochází prodejní ceny exponenciálně (tzn. se zpožděním), protože prodejnost stavební parcely začíná strmě růst až ve fázi dokončení.



Graf 21 – Odvozený ilustrativní model vývoje ceny pozemků

Vysvětlivky ke grafu 21

Oblast A₁ – hodnota zemědělské půdy v extravilánu

Oblast A₂ – hodnota zemědělské půdy v intravilánu (zemědělský pozemky začleněné do intravilánu obce na základě změny územního plánu)

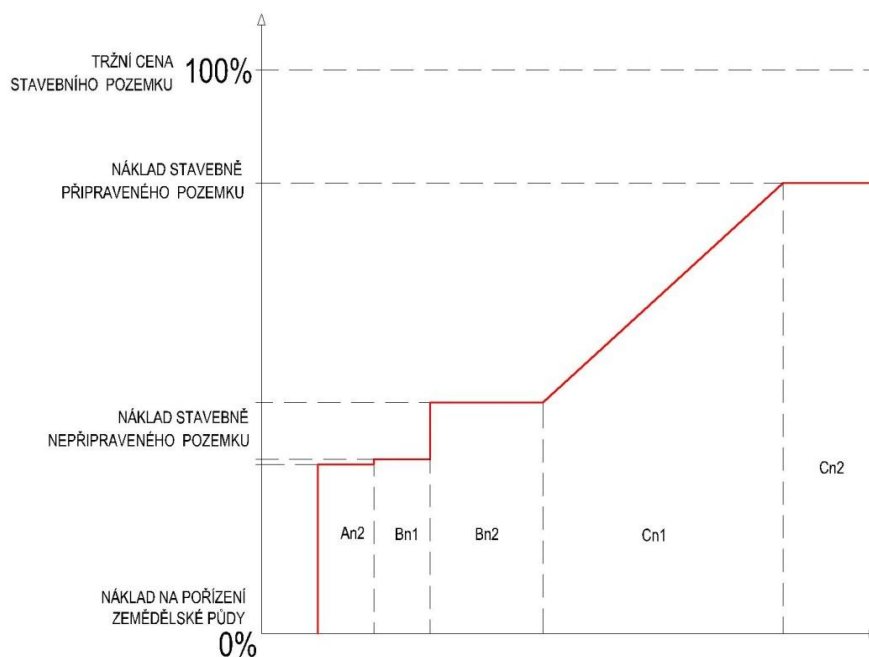
Oblast B₁ – hodnota stavebně nepřipraveného pozemku (zemědělské pozemky v intravilánu obce vyjmuté ze zemědělského půdního fondu)

Oblast B₂ – hodnota stavebně nepřipraveného pozemku (již vyjmuté zemědělské pozemky v intravilánu obce zemědělského půdního fondu – stavební pozemek bez technické vybavenosti)

Oblast C₁ – cena stavebně nepřipraveného pozemku (stavební pozemek v průběhu výstavby technické vybavenosti)

Oblast C₂ – cena stavebně připraveného pozemku (stavební pozemek s technickou vybaveností)

Graf 22 znázorňuje vývoj nákladů developera v případě, že je výkup zemědělských pozemků prováděn ve fázi známého záměru k zastavění (A_{n2}). Mírný skokový nárůst vzniká vyjmutím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (B_{n1}). Vyšší skokový nárůst nastupuje na začátku fáze schvalování projektové dokumentace (B_{n2}). Lineární vzestup nákladů postupuje až při realizaci (C_{n1}). Náklady po kolaudaci stavby už téměř nerostou (C_{n2}).



Graf 22 – Odvozený ilustrativní model vývoje nákladů developera (v případě nákupu zemědělských pozemků zahrnutých v intravilánu)

Vysvětlivky ke grafu 22

Oblast A_{n1} – náklady developera na pořízení zemědělské půdy v extravilánu

Oblast A_{n2} – náklady developera na pořízení zemědělské půdy v intravilánu (zemědělský pozemky začleněné do intravilánu obce na základě změny územního plánu)

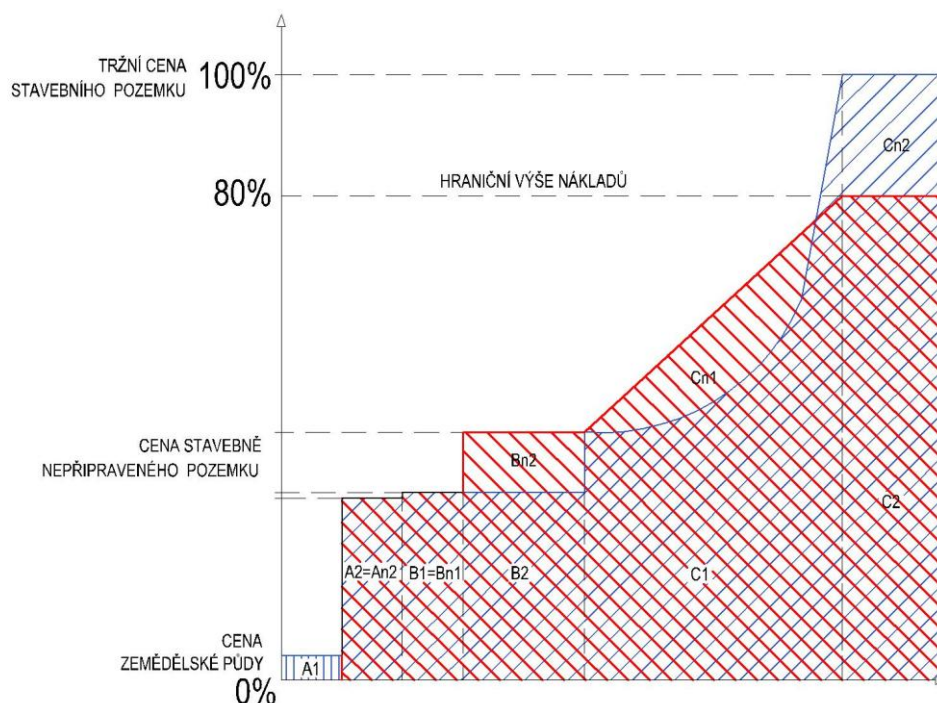
Oblast B_{n1} – náklady developera na pořízení stavebně nepřipraveného pozemku (zemědělské pozemky v intravilánu obce vyjmuté ze zemědělského půdního fondu)

Oblast B_{n2} – náklady developera stavebně nepřipraveného pozemku (již vyjmuté zemědělské pozemky v intravilánu obce zemědělského půdního fondu – stavební pozemek bez technické vybavenosti)

Oblast C_{n1} – náklady developera stavebně nepřipraveného pozemku (stavební pozemek v průběhu realizace technické vybavenosti)

Oblast C_{n2} – náklady developera stavebně připraveného pozemku (stavební pozemek s technickou vybaveností)

Graf 23 porovnává vývoj nákladů developera s vývojem prodejní ceny stavebních parcel v případě, že developer nakoupí zemědělské pozemky určené územním plánem k zastavění ($A_2=A_{n2}$ $B_1=B_{n1}$ v případě že developer nemá v plánu pouze spekulovat se zemědělskými pozemky). Náklady prodejní cenu pozemků převyšují ve fázích schvalování projektové dokumentace a během samotné realizace. V prvním případě je důvodem zvýšení ceny pozemku až při schválení projektové dokumentace, protože dokud není řádně schválena, je pro případného kupce v této fázi bezcenná. V případě druhém, zatímco cena nákladů roste lineárně, prodejní cena pozemků roste až s velkým zpožděním, důvodem je, že pro případného kupce má nedokončená realizace mnohem nižší hodnotu než pro developera, který výstavbu započal.



Graf 23 - Teoretický model vývoje ceny pozemků a vývoje nákladů developera)

Vysvětlivky ke grafu 23

Oblast A_1 – hodnota zemědělské půdy v extravilánu

Oblast A_2 – hodnota zemědělské půdy v intravilánu (zemědělský pozemky začleněné do intravilánu obce na základě změny územního plánu)

Oblast B_1 – hodnota stavebně nepřipraveného pozemku (zemědělské pozemky v intravilánu obce vyjmuté ze zemědělského půdního fondu)

Oblast B_2 – hodnota stavebně nepřipraveného pozemku (již vyjmuté zemědělské pozemky v intravilánu obce zemědělského půdního fondu – stavební pozemek bez technické vybavenosti)

Oblast C_1 – cena stavebně nepřipraveného pozemku (stavební pozemek v průběhu výstavby technické vybavenosti)

Oblast C_2 – cena stavebně připraveného pozemku (stavební pozemek s technickou vybaveností)

Oblast A_{n1} – náklady developera na pořízení zemědělské půdy v extravilánu

Oblast A_{n2} – náklady developera na pořízení zemědělské půdy v intravilánu (zemědělský pozemky začleněné do intravilánu obce na základě změny územního plánu)

Oblast B_{n1} – náklady developera na pořízení stavebně nepřipraveného pozemku (zemědělské pozemky v intravilánu obce vyjmuté ze zemědělského půdního fondu)

Oblast B_{n2} – náklady developera stavebně nepřipraveného pozemku (již vyjmuté zemědělské pozemky v intravilánu obce zemědělského půdního fondu – stavební pozemek bez technické vybavenosti)

Oblast C_{n1} – náklady developera stavebně nepřipraveného pozemku (stavební pozemek v průběhu realizace technické vybavenosti)

Oblast C_{n2} – náklady developera stavebně připraveného pozemku (stavební pozemek s technickou vybaveností)

8 ZÁVĚR

Úkolem zvoleného tématu diplomové práce bylo zvýšení informační určitosti v oblasti vývoje cen pozemků do podoby stavebních parcel určených k výstavbě residenčního bydlení. Výzkum se v případové studii soustředil na porovnání rozsáhlých developerských projektů satelitních městeček. První část výzkumu se zabývala porovnáním a analýzou nákladů developera s předpokládaným výnosem. Případová studie se v druhé části zabývala samotným vývojem ceny pozemků v průběhu realizace.

Z výzkumu v první části autor zjistil, které zásadní faktory ovlivňují úspěšnost jednotlivých řešených projektů satelitních městeček.

Prvním a zásadním faktorem je lukrativnost lokality ve spojitosti se strukturou dotčeného sídla a vzdálenost spádového území. Příkladem je plánované satelitní městečko v Bohuticích, které je oproti ostatním porovnávaným lokalitám ve dvakrát delší vzdálenosti od města Brna. Navíc developer podcenil průzkum nejbližšího trhu s nemovitostmi, protože pokud by chtěl prodávat stavební parcely za cenu shodnou blízkému okolí, nepokryl by ani náklad na technickou vybavenost. Dalším faktorem ovlivňující prodejnost stavebních parcel je jejich rozměr. Nesprávná velikost stavebních parcel je zvolena v lokalitách Hajany a Babice nad Svitavou, prodejnost stavebních parcel prudce klesá a developer je nucen parcely komplikovaně dělit a tím mu vznikají vícenáklady s dělením a připojením k hlavnímu řádu. Navíc by se dotčená obec mohla bránit proti nepřiměřenému zahušťování lokality a mohla by tím způsobit developerovi značné problémy.

Dále na základě výzkumu bylo zjištěno, že výsledná prodejní cena stavebních parcel se skládá z nákladů na technickou vybavenost, nákladů na projektovou dokumentaci, nákladů na úřední poplatky, nákladů na reklamu, nákladů na pořízení zemědělských ploch a zisku. Všechny tyto uvedené položky v součtu tvoří předpokládaný výnos z prodeje pozemků. Úkolem každého developera je správné určení prodejní ceny pozemků, které by se měly přibližně shodovat s nejbližším tržním okolím. Dalším důležitým faktorem je správné stanovení rozměrů a výměr jednotlivých stavebních parcel, které jsou nejlépe prodejné a splňují požadavky příslušného územního plánu obce. Všechny tyto faktory ovlivňuje vždy současný stav místního trhu s nemovitostmi (Jihomoravský kraj), vzdálenost nejbližšího spádového území (město Brno) a struktura nejbližšího sídelního celku (dotčené obce).

Všechny již zmíněné položky tvořící cenu stavebních parcel lze rozdělit na položky určité a neurčité. Mezi položky určité patří všechny náklady kromě nákladů na pořízení zemědělských ploch. Developer si všechny určité položky umí stanovit a spočítat. Mezi neurčité položky patří náklad na pořízení zemědělských ploch a zisk. Zisk si určuje developer sám a měly by v něm být zahrnuty i neočekávané výdaje tak, aby se nedostal do ztráty. Náklad pořízení zemědělských ploch nelze nijak stanovit, proto by si měl developer určit maximální průměrnou výkupní cenu, za kterou je ochoten pozemky vykupovat. Jednoduchý zpětný výpočet autor popisuje v kapitole 7.

Výstavba satelitních městeček je značně složitý a nákladný proces, do kterého primárně vstupuje lidský faktor. I přes všechna možná úskalí se jedná o výnosný druh investice. Příkladem správného vyhodnocení projektu satelitního městečka je lokalita Opatovice u Rajhradu. Velikost stavebních parcel byla zvolena přiměřeně a správně stanovená prodejní cena za m² zajistila krátkou návratnost vložených nákladů.

Závěrem lze říci, že nelze procentuelně přesně stanovit jednotlivé etapy ve vývoji cen pozemků. Jediným vodítkem developera je správné určení prodejní ceny pro určenou lokalitu a zjištění možné ziskovosti. Vzhledem k řešenému dílčímu segmentu trhu s nemovitostmi, teoretický vývoj ceny pozemku nelze použít ke stanovení obecného vývoje cen pozemků.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] JANÍČEK, P. a J. MAREK. *Expertní inženýrství v systémovém pojetí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 592 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4127-7.
- [3] OUŘEDNÍČEK, M., P. ŠPAČKOVÁ a J. NOVÁK (EDS.). *Sub urbs: krajina, sídla a lidé*. Vyd. 1. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Praha: Academia, 2013, 338 s. ISBN 978-80-200-2226-4.
- [4] IVANIČKA, K. a kol. *Trh nehnuteľností a developerský proces*. 1. vydanie. Bratislava: STU Bratislava, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0.
- [5] HNILIČKA, P. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dopl. vyd. Editor Martin Ouředníček, Petra Špačková, Jakub Novák. Brno: Host, 2012, 207 s. ISBN 978-807-2945-924.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., *O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*, ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Vyhláška č. 3/2008 Sb., *O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška)*.
- [9] Zákon č.200/1994 Sb., *Zákon o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením*, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č.360/1992Sb., *Zákon České národní rady o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě*, ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Zákon č.634/2004 Sb., *Zákon o správních poplatcích*, ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Vyhláška č. 51/2006 Sb., *O podmínkách připojení k elektrizační soustavě*, ve znění pozdějších předpisů.

ELEKTRONICKÉ PRAMENY

- [13] HOWARD, Ebenezer. THE UNIVERSITY OF ADELAIDE. *Garden Cities of Tomorrow* [online]. II. South Australia 5005: eBooks@Adelaide, 2014, 2014-02-26 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://ebooks.adelaide.edu.au/h/howard/ebenezer/garden_cities_of_tomorrow/complete.html
- [14] PULDOVÁ, Petra. Suburbanizace. UNIVERSITA KARLOVA V PRAZE. *Publikace: Odborné* [online]. 2008, 2014 [cit. 2014-03-21]. Dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/odborne_gans.htm
- [15] OBEC BABICE NAD SVITAVOU. *Babice nad Svitavou - oficiální stránky obce: Vyhlášky a usnesení zastupitelstva* [online]. 2004 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: http://www.babice-nad-svitavou.cz/e_download.php?file=data/editor/65cs_2.pdf&original=3.pdf
- [16] Obec Opatovice: Změna č. II ÚPO Opatovice. MĚSTO ŽIDLOCHOVICE. *Město Židlochovice: brána do vinařského kraje* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.zidlochovice.cz/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-uzemniho-planovani-a-stavebni-urad/uzemni-plany-obci-orp-zidlochovice/204-obec-opatovice?phpMyAdmin=beff70ba8988e9ee9d806f1dbb625cb5>
- [17] Územní plány obcí správního obvodu: Obecné informace. ŠLAPANICE. *Šlapanice: oficiální stránky* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.slapanice.cz/obecne-informace/uzemni-plany-obci-spravniho-obvodu/?highlight=%C3%BAzemn%C3%AD%20pl%C3%A1n>
- [18] Územní plán obce. *Hajany: Oficiální web obce* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hajany.cz/uzemni-plan-obce/ms-1342/p1=1342>
- [19] 4STAV. TÁBORSKÝ, Jan. 4STAV. 4STAV [online]. 2009. vyd. 2009 [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: http://www.4stav.cz/jakub-kyncl-satelitni-mestecka-jsou-zakonzervovany-na-vic-nez-sto-let_4c2627
- [20] Lewittown Historical Society. *Lewittown Historical Society: Lewittown History* [online]. 2007 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.levittownhistoricalsociety.org/history.htm>

- [21] ThirdSight History: The Racial Make-up of Suburbanization. THIRDSIGHT HISTORY. *ThirdSight History: The Racial Make-up of Suburbanization* [online]. 2014[cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://social.rollins.edu/wpsites/thirdsight/2013/11/15/the-racial-make-up-of-suburbanization>
- [22] Budapest index: Living in Budapest, Part I. *Budapest index: Living in Budapest, Part I* [online]. Budapešť, 2011 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.budapestindex.com/blog/editors/031011/budapest-housing-part1>
- [23] SZERETLEK MAGYARORSZAG. *Szeretlek Magyarország: A Wekerletelep zöld szíve* [online]. Budapešť: Szeretlek Magyarország, 2012 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.szeretlekmagyarorszag.hu/a-wekerletelep-zold-szive/>

SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK

Graf 1 – Vývoj ceny pozemků určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN (přepis autorem)	35
Graf 2 – Vývoj ceny pozemků určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení – Nizozemí, Francie, Itálie, Velká Británie	36
Graf 3 – Porovnání využití ploch pro stavební parcely a ostatních ploch	68
Graf 4 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost v Kč ve všech lokalitách	69
Graf 5 – Podrobnější porovnání nákladů na technickou vybavenost v Kč v lokalitách	70
Graf 6 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost v % ve všech lokalitách	71
Graf 7 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost v Kč ve všech lokalitách	72
Graf 8 – Náklad na technickou vybavenost na stavební parcelu pro 1 RD	73
Graf 9 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost na 1bm v jednotlivých lokalitách	74
Graf 10 – Náklad na výkup pozemků pro RD	75
Graf 11 – Celkový náklad na stavební parcelu pro RD	76
Graf 12 – Porovnání předpokládaného výnosu za každou stavební parcelu na rodinný dům v jednotlivých lokalitách	77
Graf 13 – Porovnání předpokládaného výnosu a celkového nákladu za každou stavební parcelu na rodinný dům v jednotlivých lokalitách	78
Graf 14 – Předpokládaný zisk za každou stavební parcelu na RD v jednotlivých lokalitách	79
Graf 15 – Předpokládaný celkový zisk v jednotlivých lokalitách	80
Graf 16 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě A - Hajany	87
Graf 17 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu	88
Graf 18 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě C - Bohutice	88
Graf 19 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě D – Jinačovice	89
Graf 20 – Porovnání ceny pozemků s náklady investora v lokalitě E – Babice nad Svitavou	89
Graf 21 – Odvozený ilustrativní model vývoje ceny pozemků	96
Graf 22 – Odvozený ilustrativní model vývoje nákladů developera (v případě nákupu zemědělských pozemků zahrnutých v intravilánu)	97
Graf 23 - Teoretický model vývoje ceny pozemků a vývoje nákladů developera)	98
Obr. 1 – Grafické ztvárnění idealizace pomocí tří magnetů	14
Obr. 2 – Grafické ztvárnění idealizace zahradních měst	14
Obr. 3 – Centrum části městské čtvrti Wekerle v Budapešti (1926)	15
Obr. 4 – Historické schéma části městské čtvrti Wekerle v Budapešti (1926)	16
Obr. 5 – Příklady několika typů realizovaných rodinných domů v prvním uměle vytvořeném satelitním městečku Levittown ve státě New Jersey v USA	17
Obr. 6 – Letecký snímek prvního satelitního městečka Levittown v New Jersey pořízený v říjnu 1958 (USA)	17

Obr. 7 – Roland Rainer poukazuje na nepřímou úměru mezi podlažností a zastavěností.....	19
Obr. 8 – Umístění řešených lokalit.....	40
Obr. 9 – Umístění lokality A – Hajany.....	47
Obr. 10 – Výstavba rodinných domů v lokalitě A – Hajany.....	49
Obr. 11 – Umístění lokality B – Opatovice u Rajhradu.....	50
Obr. 12 – Výstavba rodinných domů v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu.....	52
Obr. 13 – Umístění lokality C – Bohutice.....	53
Obr. 14 – Výstavba rodinných domů v lokalitě C – Bohutice.....	55
Obr. 15 – Umístění lokality D – Jinačovice.....	55
Obr. 16 – Výstavba rodinných domů v lokalitě D – Jinačovice.....	57
Obr. 17 – Umístění lokality E – Babice nad Svitavou.....	57
Obr. 18 – Výstavba rodinných domů v lokalitě E – Babice nad Svitavou.....	61
Obr. 19 – 3D Vizualizace lokality E – Babice nad Svitavou.....	62
Tab. 1 – Ideové návrhy hustot osídlení(přepis autorem).....	21
Tab. 2 – Porovnání investičního procesu v České republice a developerského procesu v USA.....	23
Tab. 3 – Developerský proces.....	25
Tab. 4 – Základní údaje o obci Hajany k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit.....	42
Tab. 5 – Základní údaje o obci Opatovice k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit.....	42
Tab. 6 – Základní údaje o obci Bohutice k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit.....	43
Tab. 7 – Základní údaje o obci Jinačovice k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit.....	44
Tab. 8 – Základní údaje o obci Babice nad Svitavou k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit.....	45
Tab. 9 – Základní údaje o obcích k datu vypracování projektové dokumentace řešených lokalit.....	45
Tab. 10 – Občanská vybavenost obcí.....	46
Tab. 11 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu A – Hajany (kat. úz. 63651).....	47
Tab. 12 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu A – Hajany (kat. úz. 63651).....	48
Tab. 13 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu A – Hajany (kat. úz. 63651).....	48
Tab. 14 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu B – Opatovice u Rajhradu (kat. úz. 711527).....	50
Tab. 15 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu B – Opatovice u Rajhradu (kat. úz. 711527).....	51
Tab. 16 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu B – Opatovice u Rajhradu (kat. úz. 711527).....	51
Tab. 17 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu C – Bohutice (kat. úz. 606677).....	53
Tab. 18 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu C – Bohutice (kat. úz. 606677).....	54
Tab. 19 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu C – Bohutice (kat. úz. 606677).....	54
Tab. 20 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu D – Jinačovice (kat. úz. 660272).....	56
Tab. 21 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu D – Jinačovice (kat. úz. 660272).....	56
Tab. 22 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu D – Jinačovice (kat. úz. 660272).....	56
Tab. 23 – Základní údaje o vykupovaných parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695).....	58
Tab. 24 – Základní údaje o stavebních parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695).....	59

Tab. 25 – Základní údaje o ostatních parcelách pro lokalitu E – Babice nad Svitavou (kat. úz. 600695)	60
Tab. 26 – Rozpočet lokality A – Hajany.....	63
Tab. 27 – Rozpočet lokality B – Opatovice u Rajhradu	64
Tab. 28 – Rozpočet lokality C – Bohutice	64
Tab. 29 – rozpočet lokality D – Jinačovice	64
Tab. 30 – Rozpočet lokality E – Babice nad Svitavou.....	65
Tab. 31 – Přehled nákladů na technickou vybavenost v řešených lokalitách	65
Tab. 32 – Přehled nákladů na pořízení zemědělských pozemků v řešených lokalitách	66
Tab. 33 – Základní údaje o výnosu v řešených lokalitách	67
Tab. 34 – Shrnutí nákladů a výnosů ve všech lokalitách.....	67
Tab. 35 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost na každý rodinný dům v jednotlivých lokalitách	73
Tab. 36 – Porovnání nákladů na technickou vybavenost na 1bm v jednotlivých lokalitách.....	74
Tab. 37 – Porovnání nákladů na pořízení potřebné plochy na každý rodinný dům v jednotlivých lokalitách.....	75
Tab. 38 – Rekapitulace celkových nákladů na RD	76
Tab. 39 – Porovnání předpokládaného výnosu za každou stavební parcelu na rodinný dům v jednotlivých lokalitách	77
Tab. 40 – Přehled celkových nákladů a předpokládaných výnosů na RD.....	78
Tab. 41 – Předpokládaný zisk na RD.....	79
Tab. 42 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě A - Hajany	84
Tab. 43 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě B – Opatovice u Rajhradu.....	84
Tab. 44 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě C – Bohutice	84
Tab. 45 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě D – Jinačovice	85
Tab. 46 – Výpočet nákladů výkup zemědělských pozemků dle bonity půdní ekologické jednotky v lokalitě E – Babice nad Svitavou	85
Tab. 47 – Vývoj ceny pozemků v jednotlivých lokalitách	86
Tab. 48 – Vývoj nákladů developera v jednotlivých lokalitách	87
Tab. 49 – Vývoj ceny pozemků v jednotlivých lokalitách vyjádřené v %.....	90
Tab. 50 – Vývoj nákladů developera v jednotlivých lokalitách	90

PŘEHLED POUŽITÝCH ZKRATEK

RD – rodinný dům

CPN_{ZP} – Celkové náklady na pořízení potřebných zemědělských pozemků

PN_{ZP} – Náklady na pořízení potřebných zemědělských pozemků

CPN_{PD} – Celkové náklady na projektovou dokumentaci

CPN_{ÚP} – Celkové náklady na úřední poplatky

CPN_{TV} – Celkové náklady na technickou vybavenost

CPN_R – Celkové předpokládané reklamní náklady

CPZ – Celkový předpokládaný zisk

CPC_{SP} – Celková předběžná prodejní cena stavebních parcel

CPN – Celkový předběžný náklad