




GENERÁLNÍ PROJEKTANT: Architekti Headhand, s.r.o. , U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 tel: +420 222 310 403, e-mail: architekti@headhand.cz		
PROJEKTANT ČÁSTI: Architekti Headhand, s.r.o. , U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 tel: +420 222 310 403, e-mail: architekti@headhand.cz		
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Zdeňka Zymáková	SCHVÁLIL: Ing. arch. Miroslav Šajtar	
AKCE: VYUŽITÍ POZEMKŮ PŘI ULICI BROUMARSKÁ S POLYFUNKČNÍM ZAMĚŘENÍM, K. Ú. KYJE, PRAHA 14		
NÁZEV VÝKRESU: EKONOMICKÁ BILANCE		
STUPEŇ DOKUMENTACE: ÚZEMNÍ STUDIE	ČÁST DOKUMENTACE: C - přílohy	
FORMÁT: A4	MĚŘÍTKO: -	
DATUM: 06/2016	ČÍSLO VÝKRESU: C1	
INVESTOR: MČ Praha 14, Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9		

## EKONOMICKÁ BILANCE ÚZEMÍ

Předmětem ekonomické bilance je zhodnocení navrženého uspořádání území z hlediska jeho nákladů a výnosů. Posuzovaná situace vychází z těchto premis:

- Městská část jako klíčový vlastník vytvoří v území podmínky pro realizaci záměru.
- Objekt stávajícího kamenictví (parc. č. 84/3) bude Městskou částí vykoupen a území tak bude majetkově sceleno.
- Městská část dosáhne projednané dohody s PVS/PVK o změně hranice oplocení dešťové usazovací nádrže (umožnění vjezdu do areálu budoucí veřejné vybavenosti).
- Pozemky, které jsou předmětem změny ÚP č. Z2962/00, nebudou do doby provedení změny územního plánu předmětem dalšího prodeje (nejsou zahrnuty v kalkulaci).
- Vlastníkem a provozovatelem přírodního koupacího biotopu by měla být Městská část (biotop je tedy investičním nákladem).
- Území určené pro rezidenční výstavbu a veřejnou vybavenost jsou zamýšleny k prodeji privátnímu investorovi, z hlediska bilance jsou proto uvažovány jako výnos (prodej pozemku se stanovenou funkční a prostorovou regulací).

### NÁKLADY

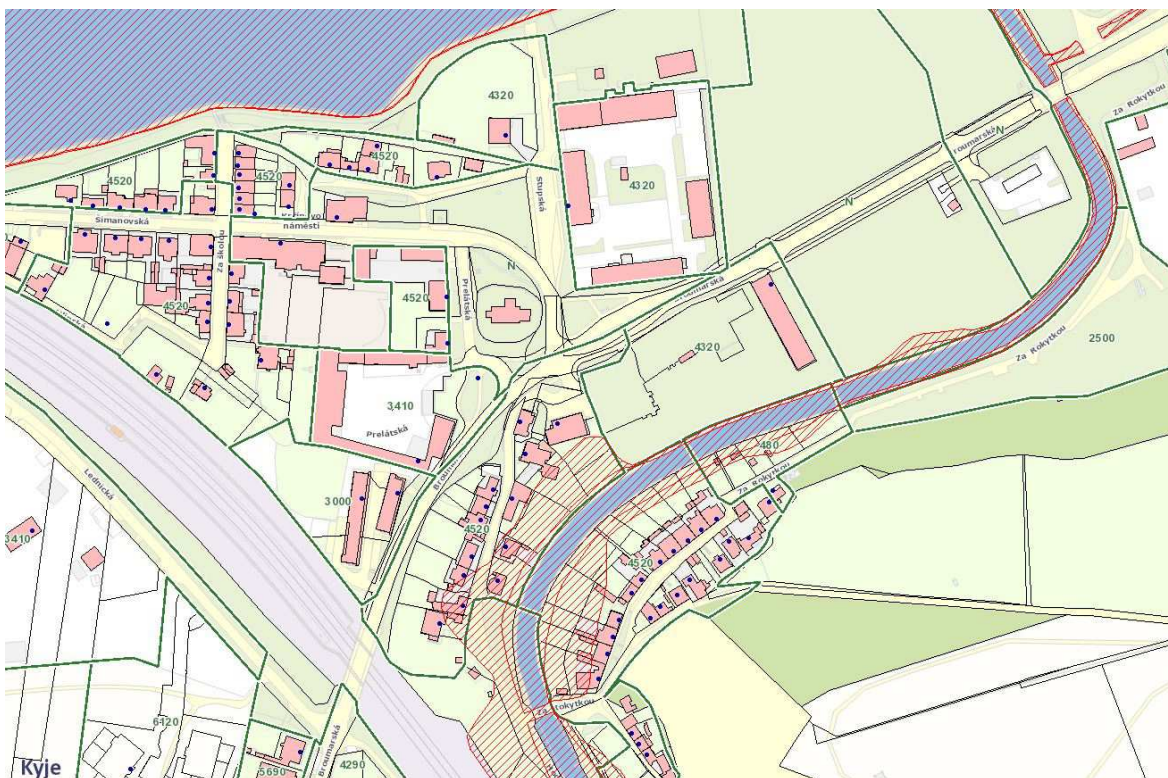
Pro odhad nákladů je využito cenových ukazatelů Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO), doplněných o další podklady z obdobných referenčních projektů; vzhledem k dosažené podrobnosti se jedná o ceny agregované, v dalším stupni je zapotřebí provést detailní rozpočty na bázi výkazu výměr. Do nákladů jsou zahrnuty i vedlejší náklady spojené s přípravou (tzn. projekční práce, management realizace, dozor). Nákladové ceny jsou vyčísleny bez DPH.

Rozsah nákladů zahrnuje ty části staveb, které jsou investované ve veřejném zájmu. Náklady tedy neobsahují vnitřní řešení území vybavenosti a bydlení (plochy 4a, 4b), určená k samostatnému rozvoji. Naopak jsou do nákladů zahrnuty výdaje spojené s majetkovým scelením území tam, kde je to nezbytné, tedy v případě parcely č. 83/4; pozemek 84/5 není nezbytný pro realizaci vybavenosti a proto kalkulován do nákladů není. Navrhované řešení neobsahuje vynucené přeložky inženýrských sítí, vyjma lokálních úprav vyvolaných budováním přípojek.

### OČEKÁVANÉ VÝNOSY

V kalkulaci je zohledněn výrazný rozdíl mezi hodnotou pozemků situovaných podél ulice Broumarské a pozemků orientovaných směrem k Rokytce. Důvodem je zejména nepříznivá akustická situace, která neumožňuje plně využít prostor v blízkosti Broumarské a podmiňuje jeho uspořádání (nutné formované do podoby bariérového domu, vytvářejícího zároveň vhodné podmínky pro dodržení hlukových limitů ve zbývající části rezidenčního území).

Cenová mapa hlavního města Prahy zařazuje pozemky 84/2, 84/3 a 85/1 do skupiny 4 320 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemek 84/1 není přiřazen do konkrétní cenové skupiny (pozemky jsou nehodnocené, pokud tvůrce cenové mapy neměl dostatek informací pro ocenění typově obdobných pozemků). Cenová hladina v okolí (Staré Kyje) se pohybuje v rozmezí 3 000 – 4 520 Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Je nutné podotknout, že cenová mapa je pouze indikativní, neboť nepodchycuje řadu transakcí v území probíhajících (například prodej pozemků formou převodu vlastnictví obchodní společnosti). Lze usuzovat, že očekávané, tržně dosažitelné ceny se mohou pohybovat výše, než je hodnota uvedená v cenové mapě, ovšem s přihlédnutím ke specifikům jednotlivých částí pozemků.



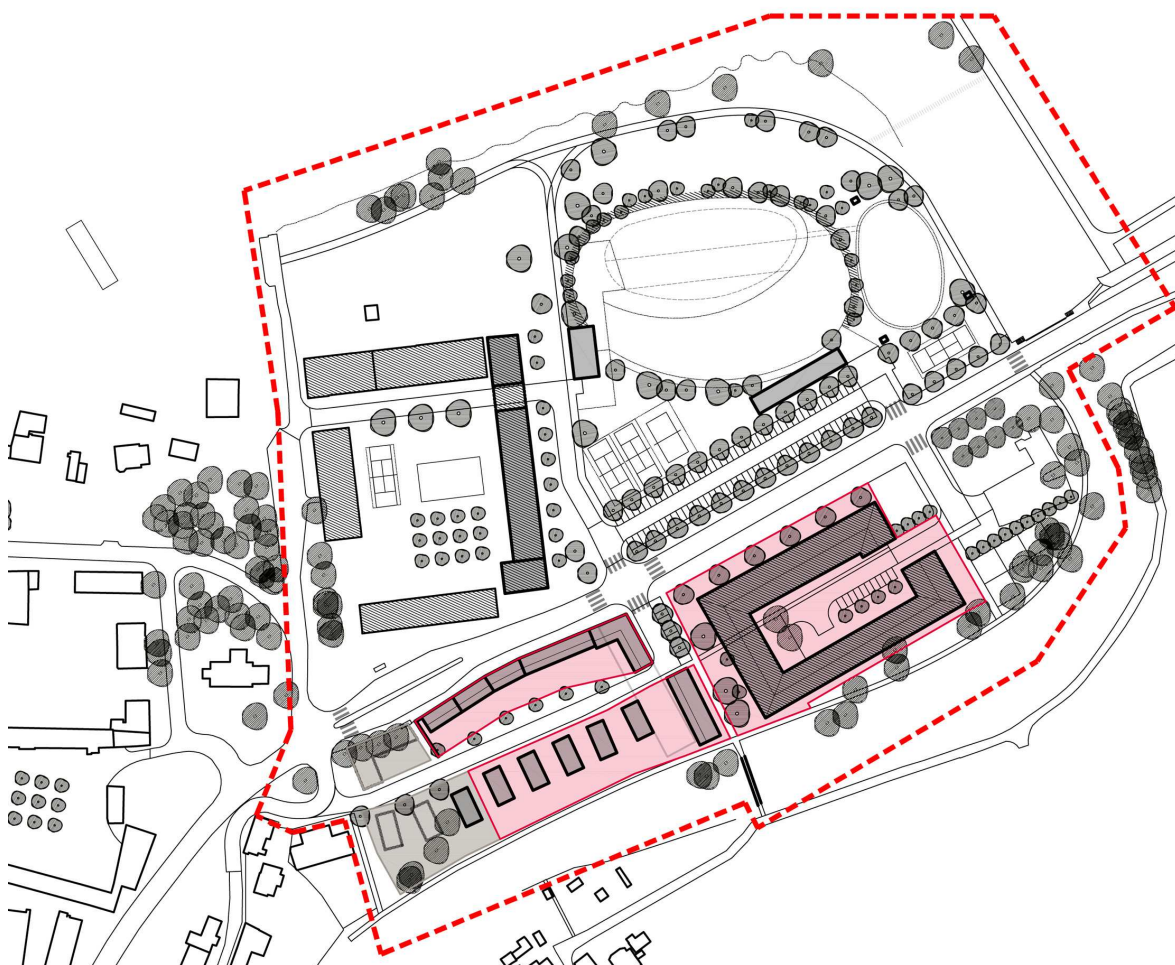
Základní cena, odpovídající cenové úrovni ohodnocovaného pozemku (4 320 Kč/m<sup>2</sup>), je ve výpočtu aplikována pro území podél ulice Broumarská, určené pro realizaci bariérového polyfunkčního domu (převažující funkce – rezidenční).

Území jižní části pozemku je s ohledem na blízkost kvalitního přírodního prostředí – říčky Rokytky a na ni navázané zeleně a za předpokladu, že bude vyřešena akustická situace ul. Broumarské, hodnocena o 70 % vyšší cenou, než je úroveň stanovená cenovou mapou, je proto použita cena 7 350 Kč/m<sup>2</sup>.

Území veřejné vybavenosti je limitováno zejména stanoveným funkčním využitím, které negativně ovlivňuje cenu pozemku. Je proto klasifikováno cenou sousedního – cenovou mapou hodnoceného – pozemku sníženou o cca. 30 %, tedy částkou 3 200 Kč/m<sup>2</sup>.

Finální nacenění výnosů je ovlivněno rozsahem území vstupujících do transakce. Předpokladem je převod jen těch částí pozemků, které jsou předmětem budoucího soukromého užívání, nezahrnuje tedy pozemky veřejných prostranství; rozsah je vyznačen na následujícím schématu. Červeně označené pozemky jsou uvažovány k prodeji v rámci návrhového řešení území. Šedě podšrafované pozemky jsou podmíněny změnou územního plánu a zahrnují rovněž krajní pozemek, který sice je zastavitelný, výrazně jej ale omezuje limitní hluková izofona.





## CELKOVÁ INVESTIČNÍ BILANCE

Bilance investičních nákladů a výnosů je rozdělena do jednotlivých částí řešeného území.

VYUŽITÍ POZEMKŮ PŘI ULICI BROUMARSKÁ S POLYFUNKČNÍM ZAMĚŘENÍM, K. Ú. KYJE, PRAHA 14  
EKONOMICKÁ BILANCE

**Bilance nákladů**

dílčí území	položka	jednotka	počet jednotek	cena	cena Kč
<b>A – Bývalý dvůr</b>					
není předmětem bilance					
<b>B.I – Břehy sever (Kyjský rybník)</b>					
	příprava území	m <sup>2</sup>	16 800	50	840 000
	luční trávník	m <sup>2</sup>	11 000	150	1 650 000
	břeh	m <sup>2</sup>	1 120	350	392 000
	promenádní cesta	m <sup>2</sup>	1 860	1 200	2 232 000
	travnaté hřiště	m <sup>2</sup>	320	600	192 000
	herní prvky	kpl	4	100 000	400 000
	mobiliář	kpl	15	20 000	300 000
	molo do rybníka	m <sup>2</sup>	200	2 500	500 000
	transbordér	kpl	1	1 200 000	1 200 000
	vedlejší náklady a příprava projektu	%	0	7 706 000	539 420
<i>celkem dílčí území</i>					<b>8 245 420</b>
<b>B.II – Břehy jih (Rokytky)</b>					
	příprava území	m <sup>2</sup>	5 000	90	450 000
	trávník	m <sup>2</sup>	2 900	150	435 000
	promenádní cesta	m <sup>2</sup>	880	1 200	1 056 000
	lanové centrum	kpl	1	2 500 000	2 500 000
	pohybové aktivity	kpl	1	400 000	400 000
	vedlejší náklady a příprava projektu	%	0	4 841 000	338 870
<i>celkem dílčí území</i>					<b>5 179 870</b>
<b>C – Přírodní biotop</b>					
	příprava území	m <sup>2</sup>	13 500	50	675 000
	hrubé terénní úpravy	m <sup>3</sup>	12 150	300	3 645 000
	koupací část	m <sup>2</sup>	2 655	2 900	7 699 500
	biologická část	m <sup>2</sup>	1 436	2 600	3 733 600
	pláž	m <sup>2</sup>	458	900	412 200
	pobytový trávník	m <sup>2</sup>	2 863	700	2 004 100
	trávník	m <sup>2</sup>	3 270	150	490 500
	dlažby	m <sup>2</sup>	1 100	1 200	1 320 000
	molo	m <sup>2</sup>	515	4 500	2 317 500
	vodní atrakce a příslušenství	kpl	1	600 000	600 000
	hřiště	m <sup>2</sup>	1 014	1 200	1 216 800
	šatny	m <sup>3</sup>	840	3 500	2 940 000
	restaurace/bufet – stavební část	m <sup>3</sup>	600	5 500	3 300 000
	restaurace/bufet – vybavení	kpl	1	600 000	600 000
	sadové úpravy	kpl	1	500 000	500 000
	oplocení	bm	480	1 200	576 000
	parkoviště	m <sup>2</sup>	2 040	1 800	3 672 000
	přípojky	kpl	3	120 000	360 000
	zdroj vody	kpl	1	400 000	400 000

VYUŽITÍ POZEMKŮ PŘI ULICI BROUMARSKÁ S POLYFUNKČNÍM ZAMĚŘENÍM, K. Ú. KYJE, PRAHA 14  
EKONOMICKÁ BILANCE

vedlejší náklady a příprava projektu	%	7,00%	36 462 200	2 552 354
<i>celkem dílčí území</i>				<i>39 014 554</i>
<b>D.I – Vybavenost</b>				
komunikace	m <sup>2</sup>	360	2 400	864 000
chodník	m <sup>2</sup>	200	1 800	360 000
úprava oplocení retenční nádrže	kpl	1	100 000	100 000
vedlejší náklady a příprava projektu	%	7,00%	1 324 000	92 680
<i>celkem dílčí území</i>				<i>1 416 680</i>
<b>D.II – Rezidenční zástavba</b>				
vypořádání (odkup) kamenictví	m <sup>2</sup>	711	9 000	6 399 000
vedlejší náklady a příprava projektu	%	5,00%	6 399 000	319 950
<i>celkem dílčí území</i>				<i>6 718 950</i>
<b>řešené území celkem</b>				<b>60 575 474</b>

Ceny uvedeny bez DPH.

**Bilance výnosů**

dílčí území	položka	jednotka	počet jednotek	cena	cena Kč
<b>D.I – Vybavenost</b>					
	prodej pozemku	m <sup>2</sup>	6 650	3 020	20 083 000
<i>celkem dílčí území</i>					<i>20 083 000</i>
<b>D.II – Rezidenční zástavba</b>					
	prodej pozemku – oblast při Broumarské	m <sup>2</sup>	1 725	4 320	7 452 000
	prodej pozemku – oblast při Rokytce	m <sup>2</sup>	2 900	7 350	21 315 000
<i>celkem dílčí území</i>					<i>28 767 000</i>
<b>řešené území celkem</b>					<b>48 850 000</b>
<b>D.II – Rezidenční zástavba výhled (po změně územního plánu)</b>					
	prodej pozemku – oblast při Broumarské	m <sup>2</sup>	470	4 320	2 030 400
	prodej pozemku – oblast při Rokytce	m <sup>2</sup>	1 440	7 350	10 584 000
<i>celkem dílčí území</i>					<i>12 614 400</i>
<b>řešené území včetně výhledu</b>					<b>61 464 400</b>

Ceny uvedeny bez DPH.

Z přehledu nákladů a výnosů (viz přílohy) vyplývá, že nákladové ceny se při realizaci všech etap pohybují kolem **60,6 mil. Kč**. Dosažitelné výnosy zohledňují prodej území D.I a D.II (není uvažován nejjednodušší stavební pozemek obytného území u Rokytky, jelikož u něj na části plochy dochází k překračování akustického limitu a jeho prodej za současného stavu proto není výhodný) činí cca. **48,9 mil. Kč**. Po započítání výhledového území (dnes předmět probíhající změny územního plánu) lze výnosy odhadovat na **61,5 mil. Kč** a dosáhnout tak vyrovnání nákladů a výnosů. Konečná bilance však bude ovlivněna přesným stanovením okrajových podmínek, především nastavením podmínek prodeje – limitů zastavitelnosti území a funkční náplně občanské vybavenosti.

## PROVOZNÍ BILANCE PŘÍRODNÍHO KOU PACÍHO BIOTOPU

Pro odhad provozní bilance přírodního koupacího biotopu je použito dostupných údajů obdobných již realizovaných staveb. Jelikož se jedná o relativně nová zařízení, je nutné kalkulovat s rezervou směřovanou především k budoucím zvýšeným nákladům na údržbu v dalších letech provozu zařízení. Do srovnání byly zařazeny biotopy Kovalovice, Borovany a Dobřany.

Polohou nejbližší biotop v Praze–Radotíně byl postaven v roce 2014. Údaje o ekonomické návratnosti radotínského areálu bohužel nejsou k dispozici, jeho provozovatelem je společnost Radotínská, o.p.s., která zároveň zajišťuje provoz sportovní haly a dalších volnočasových aktivit městské části. Ve sbírce listin obchodního rejstříku hospodářské údaje za roky 2014–2015 ke dni zpracování této studie nebyly dosud nejsou zapsány.

Dalším velikostně srovnatelným koupacím biotopem je Koupaliště-biotop Brno-jih; zařízení bylo uvedeno do provozu teprve 30. 5. 2015, ani v případě tohoto koupaliště tedy nejsou známy výsledky (návštěvnost) za ucelenou sezónu.

biotop	Kovalovice	Borovany	Dobřany
data dostupná k roku	2015	2013	2014
udané provozní náklady (Kč)	250 000	500 000	200 000
plocha koupací části	950	1 546	1 435
provozní náklady/m <sup>2</sup> plochy	263	323	139
výnosy (Kč)	575 000	1 000 000	600 000
návštěvnost	18 000	25 000	34 000
výnosy/návštěvníka	32	40	18

Z hlediska struktury nákladů zaujímají největší část mzdové náklady. Předpokládá se obsazení plavčíka a pokladní, pro obě pracovní pozice je zapotřebí 2 směnného provozu. Provoz dalších nesportovních zařízení (občerstvení, restaurace) není do nákladů kalkulován, neboť nejsou k dispozici úplné údaje o obratu.

Provoz areálu je uvažován konzervativně, 120 dní v roce, s přítomností plné obsluhy po dobu 150 dní. Např. biotop v Dobřanech je stabilně v provozu od června do září (120 dní), v případě dobrého počasí může být otevřen i v měsíci květnu (+30 dní).

V mimosezónním období je uvažována přítomnost obsluhy v omezeném rozsahu – provoz je omezen na fungování sportovních hřišť a přidružených aktivit (sauna).

Otevírací doba je uvažována 10 hodin denně. Prodej vstupenek je navrhován jako prodej jednorázových celodenních v kombinaci s využitím permanentkového systému, preferujícího místní obyvatele před jednorázovými návštěvníky trvale nespojenými s městskou částí.

Z hlediska počtu návštěvníků lze odhadovat průměrnou denní návštěvnost na cca. 250 osob/den,

průměrný výnos na 1 návštěvníka cca. 70 Kč (s ohledem na kupní sílu a cenovou úroveň obdobného biotopu v Radotíně, kde základní vstupné činí 100 Kč).

<b>NÁKLADY</b>	
mzdy sezóna (2 x 2 pracovníci, 5 měsíců, 35 000/prac./měsíc)	700 000
mzdy mimosezóna (2 x 1 pracovník, 7 měsíců, 35 000/prac./měsíc)	490 000
provozní údržba (2,00 Kč/den/m <sup>2</sup> koupací plochy)	520 000
zahradní údržba areálu	300 000
údržba biologické části (rezerva na 5-letou periodickou rekonstrukci čistící části)	200 000
<b>Náklady celkem</b>	<b>2 210 000</b>
<b>VÝNOSY</b>	
vstupné sezóna (250 osob x 120 dní x 70 Kč/os.)	2 100 000
vstupné mimosezóna (30 osob x 240 dní x 50 Kč/os.)	360 000
<b>Výnosy celkem</b>	<b>2 460 000</b>
<b>Rozdíl – zisk</b>	<b>250 000</b>

Z tabulky vyplývá, že provoz za modelovaných parametrů vykazuje cca. 10 % zisk.

## NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU

Předpokládaný další postup vychází z potřeby koordinace území Městskou částí tak, aby byly před zahájením konkrétních realizačních aktivit definovány a zajištěny cíle Městské části a vytvořeny podmínky pro optimální nastavení projektu. Pro samotnou realizaci je zapotřebí vyhledat aktivně strategického partnera, který na základě svých zkušeností bude schopen provést realizaci záměru. Přitom lze uvažovat nejméně tři modely:

- 1) Městská část za stanovených podmínek prodává plochy rezidenční a veřejné vybavenosti privátnímu investorovi s podmínkou vybudování veřejně prospěšných staveb (parkové úpravy, přírodní koupací biotop).
- 2) Městská část organizuje realizaci veřejných staveb (parkové úpravy, přírodní koupací biotop); pro realizaci dalších částí území (plochy rezidenční a veřejné vybavenosti) tyto plochy s definovanými podmínkami prodává privátnímu investorovi.
- 3) Městská část organizuje realizaci veřejných staveb (parkové úpravy, přírodní koupací biotop); pro komerční záměr veřejné vybavenosti hledá partnera k odprodeji tohoto území; rezidenční část investuje sama Městská část, přičemž lze uvažovat kombinaci developmentu budov (vhodné zejména pro bariérový dům podél ul. Broumarské) a prodeje pozemků (se stanovenou regulací).

Vzhledem k vyrovnané ekonomické investiční bilanci celého záměru se jeví jako nejpodstatnější rozhodnutí, zda realizovat záměr s jediným strategickým partnerem. Toto řešení by vyžadovalo podrobnou dokumentaci záměru veřejných staveb a přesné regulační podmínky zastavitelných území, s následnou smluvně zajištěnou kontrolou vymáhání provedených prací.

Praha, červen 2016  
Architekti Headhand