

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Záhorský** Jméno: **Jan** Osobní číslo: **477298**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Vliv územního plánování na konečné využití pozemku

Název diplomové práce anglicky:

The Impact of Spatial Planning on the Final Land Use

Pokyny pro vypracování:

Legislativa v územním plánování
Vlivy územního plánování na využití pozemků
Interpretace zjištěných poznatků a jejich vyhodnocení na konkrétních pozemcích

Seznam doporučené literatury:

MAIER, Karel. Územní plánování. Vyd. 2. přeprac. Praha: České vysoké učení technické, 2000. ISBN 80-01-02240-4.
MAIER, Karel a ŘEZÁČ, Vít. Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Praha: ČVUT, 1994. ISBN 80-01-01210-7.
TOMÁNKOVÁ, Jaroslava; ČÁPOVÁ, Dana a MĚŠŤANOVÁ, Dana. Příprava a řízení staveb. V Praze: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Lucie Brožová, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **27.09.2023** Termín odevzdání diplomové práce: **08.01.2024**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Lucie Brožová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

_____ Datum převzetí zadání

_____ Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Lucie Brožové, Ph.D.

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

1.1.2024

.....

Bc. Jan Záhorský

Vliv územního plánování na konečné využití pozemku.

The impact of spatial planning on the final land use.

Poděkování:

Poděkování patří vedoucí mé diplomové práce Ing. Lucii Brožové, Ph.D. za vstřícný přístup, cenné rady a odborné vedení při zpracování.

Anotace:

Tato diplomová práce se zabývá vlivem územního plánování na konečné využití pozemků a jeho dopadem na průběh a úspěch stavebních projektů. Úvodní část zdůrazňuje klíčovou roli znalosti územního plánování ve stavebním odvětví a stanovuje cíle práce. Cílem je poskytnout komplexní přehled včetně teoretických aspektů spojených s územním plánováním a jeho praktickou aplikací. Praktická část analyzuje konkrétní pozemek ve Středočeském kraji, zkoumá jeho potenciál a navrhuje tři varianty projektů s detailními propočty nákladů a rizik. Práce také zkoumá vliv přeložek sítí na celkovou cenu projektu. Celkově slouží jako užitečný průvodce pro investory v oblasti developmentu, poskytující metodiku pro systematické hodnocení nákladů, analýzu hodnoty pozemků a identifikaci rizik spojených s investičními projekty.

Annotation:

This thesis explores the impact of spatial planning on land use and its implications for the progress and success of construction projects. The introductory section underscores the pivotal role of understanding spatial planning in the construction industry and sets out the objectives of the work. The aim is to provide a comprehensive overview encompassing the theoretical aspects related to spatial planning and its practical application. The practical segment analyzes a specific plot of land in the Central Bohemian Region, assesses its potential, and proposes three project variants with detailed cost and risk assessments. The study also examines the impact of utility relocations on the overall project cost. Overall, it serves as a useful guide for investors in the development sector, offering a methodology for systematic cost evaluation, land value analysis, and identification of risks associated with investment projects.

Klíčová slova:

Územní plánování, Pozemek, Propočet, Mapové podklady, Stavba

Key words:

Urban Planning, Land, Calculation, Mapping Data, Construction

Obsah

Úvod	8
Cíl práce	10
Metodika práce	11
1. Teoretická část	12
1.1 Definice důležitých pojmů	12
1.1.1 Nemovitost	12
1.1.2 Pozemek	13
1.1.3 Parcela	14
1.1.4 Stavební pozemek	15
1.1.5 Stavba	17
1.2 Mapy a plánovací dokumentace	18
1.2.1 Mapové podklady	18
1.2.2 Katastr Nemovitostí	18
1.2.3 Územní plán	19
1.2.4 Regulační plán	20
1.2.5 Cíle územního plánování	21
1.2.6 Změna územního plánu	22
1.2.7 Územní studie	23
1.2.8 Cenová mapa	23
1.2.9 Bonitovaná půdně ekologická jednotka	24
1.3 Projekt	25
1.3.1 Výstavbový projekt	26
1.3.2 Propočet projektu v předinvestiční fázi	27
1.4 Oceňování nemovitých věcí	37
1.4.1 Porovnávací metoda	38
1.4.2 Nákladová metoda	39
1.4.3 Výnosová metoda	40
1.5 Subdivision development	41
1.6 Rizika při nákupu pozemku	42
1.7 Financování developerských projektů	43
1.8 Dělení pozemků	43
1.9 Technická infrastruktura	44
1.9.1 Vodovodní přípojka	45
1.9.2 Kanalizační přípojka	46

1.9.3 Přípojka plynu.....	48
1.9.4 Přípojka elektřiny.....	49
1.10 Životní prostředí	50
1.11 územní rozvoj	52
2. Praktická část.....	54
2.1 Popis vybraných pozemků	54
2.1.1 Pozemek město Sadská	55
2.1.2 Ekonomika a trh práce v Sadské.....	58
2.2 Mapy a plány města Sadská	59
2.2.2 Územní plán Sadská p.č.2554/40.....	60
2.2.3 Zasíťování pozemku.....	61
2.3 Analýza trhu ve Středočeském kraji	64
2.4 Zainvestování pozemku	65
2.4.1 Propočet zainvestování pozemku.....	66
2.5 Varianta č.1 řadová zástavba	69
2.5.1 Propočet varianty č.1	71
2.5.2 Rozpočítané náklady na parcelu se stavbou	74
2.5.3 Prodej varianty č.1	75
2.5.4 Vyhodnocení prodeje projektu č.1	75
2.6 Varianta č.2 rodinné domy.....	76
2.6.1 Propočet varianty č.2.....	78
2.6.2 Rozpočítané náklady na parcelu se stavbou	82
2.6.3 Prodej varianty č.2	82
2.6.4 Vyhodnocení prodeje projektu č.2	83
2.7 Varianta č.3 zasíťování a prodej	83
2.7.1 Propočet varianty č.3.....	84
2.7.2 Rozpočítané náklady na parcelu	86
2.7.3 Prodej varianty č.3	86
2.7.4 Vyhodnocení prodeje projektu č.3	87
2.8 Výsledné porovnání varianty 1,2,3	87
2.8.1 Grafické vyhodnocení jednotlivých projektů	89
2.8.2 Grafické vyhodnocení procentuálních zisků/ztrát	89
2.9 Financování pomocí developerského úvěru	90
Interpretace výsledků a jejich zhodnocení	91
Závěr	92

Použité zdroje.....	93
Seznam obrázků	97
Seznam tabulek	98
Seznam Grafů.....	99
Seznam příloh.....	99

Úvod

V dnešní době je územní plánování klíčovým faktorem při využívání pozemků pro různé projekty, zejména v oblasti developmentu. Tato práce se zabývá důsledky, které má územní plánování na konečné využití pozemku a jak může ovlivnit průběh a úspěch stavebních projektů. V kontextu práce ve stavebním odvětví je znalost územního plánování zásadní. Při plánování a realizaci stavebních projektů je nezbytné mít detailní povědomí o mapových materiálech, právních předpisech a omezeních, které mohou ovlivnit výslednou podobu projektu. Tato práce si klade za cíl poskytnout komplexní přehled toho, co je třeba zvážit a jaké informace je nutné mít na paměti při plánování.

Věřím, že tato diplomová práce může sloužit nejen jako analýza vlivu územního plánování na konkrétní projekty, ale i jako praktická příručka pro investory, kteří se pohybují v oblasti developmentu a nemají hlubší znalosti o procesech územního plánování. Cílem je ukázat, že kvalitní propočet v předinvestiční fázi a detailní znalost právního rámce mohou výrazně ovlivnit průběh a výsledek investičních rozhodnutí. Tato práce se zaměřuje na konkrétní postupy a praktické příklady, které mají za cíl osvětlit důležitost a vliv správného územního plánování v rámci rozvoje stavebních projektů.

V teoretické části této diplomové práce se hlouběji věnuje teoretickým aspektům spojeným s územním plánováním, které hrají klíčovou roli v rámci rozvoje stavebních projektů. Je zde detailně analyzována problematika územního plánování na teoretické rovině s důrazem na srozumitelné vysvětlení základních pojmů a principů. Teoretická část práce obsahuje podrobný přehled mapové a plánovací dokumentace, která je zásadní pro správné chápání a následné použití v praxi. Klíčovými prvky této dokumentace jsou územní plán, regulační plán, změna územního plánu a katastrální mapa. Důležitost každého z těchto dokumentů při plánování a realizaci stavebních projektů je zde podrobně vysvětlena a zdůrazněna. Součástí této části je také detailní výklad pojmu výstavbový projekt. Důraz je kladen na podrobný rozbor jednotlivých bodů propočtu a celkový proces, kterým výstavbový projekt prochází. Zde se také zabývám metodami ocenění nemovitostí a klasifikací pozemků podle jejich určení a využití.

V praktické části této diplomové práce je zaměření na konkrétní pozemek nacházející se ve Středočeském kraji, který byl společností, pro niž pracuji, vykoupen za známou částku. Cílem této části je provést analýzu potenciálu tohoto pozemku pro možný rozvoj.

Pozemek je podroben důkladnému zkoumání a zhodnocení, s cílem možného využití. Pro dosažení tohoto cíle jsou vytvořeny tři varianty projektů, které se liší v konceptu a záměru

využití. První z nich je plán řadové zástavby obsahující čtrnáct řadových domů na menších pozemcích. Druhou variantou je výstavba nízkopodlažních rodinných domů na větších pozemcích. Třetí a poslední varianta zahrnuje pouze zasíťování a rozparcelování s cílem následného prodeje. Každá z těchto variant je podrobena detailnímu propočtu, který zahrnuje náklady na výstavbu, provozní náklady a rizika spojená s každým projektem. Následně je provedeno vyhodnocení, které identifikuje nejvhodnější a nejvýhodnější možnost využití daného pozemku.

V praktické části je také věnována pozornost otázce přeložek sítí, kde se analyzuje jejich vliv na konečnou cenu projektu. Tento aspekt je zásadní pro určení celkových nákladů a přínosů, které mohou výrazně ovlivnit rozhodování o vhodné variantě využití pozemku.

Celá tato diplomová práce slouží jako základní přehled pro praktické pochopení územního plánování a jeho aplikaci v rámci stavebního odvětví. Komplexní vysvětlení a detailní rozebrání klíčových prvků poskytuje solidní podklad pro další aplikaci těchto znalostí ve skutečných projektech.

Cíl práce

Rozsah této diplomové práce se odvíjí od několika klíčových cílů, které jsou zásadní pro pochopení vlivu územního plánování na využití pozemků. Za prvé, jejím záměrem je vytvořit strukturovaný a komplexní průvodce pro investory, především pro ty, kteří nemají dostatečné zkušenosti v oblasti územního plánování. Tento průvodce se detailně věnuje kritickým bodům, které je třeba zvážit již v předinvestiční fázi plánování investice, s cílem minimalizovat rizika a nežádoucí následky.

Za druhé, diplomová práce se snaží vytvořit metodiku či postup, který umožní investorům systematické vyhodnocení nákladů spojených s projektem. Záměrem je poskytnout investorům nástroj, kterým by mohli krok za krokem odhadnout celkové finanční náklady na daný projekt, a tím lépe plánovat finanční prostředky.

Dalším důležitým cílem této práce je podrobně zhodnotit skutečnou hodnotu konkrétního pozemku. Práce se bude věnovat analýze výhodnosti investičních projektů na zvoleném pozemku a porovnávat tři různé investiční varianty. Zahrnuje například variantu výstavby řadových domů a jejich následný prodej, druhou variantu s rozparcelováním pro výstavbu rodinných domů a třetí variantu zasíťování pozemků s následným prodejem bez výstavby. Cílem je objektivně posoudit, která z těchto variant je nejvýhodnější a která by mohla být problematická či nevhodná pro daný pozemek. Cílem je tedy zhodnotit výhodnost jednotlivých projektů a okomentovat z jakého důvodu je jeden či druhý záměr nákladově zajímavý, či nikoli.

Posledním důležitým cílem diplomové práce je identifikovat překážky, které by mohly zvýšit náklady projektu nebo znehodnotit jeho výsledky. Zaměřuje se na specifické aspekty v územním plánování, na které by měl investor být pozorný, aby minimalizoval rizika a zajistil úspěšnost své investice. Tímto způsobem se snaží poskytnout investorům nástroje a poznatky nezbytné pro strategické rozhodování při investičních projektech.

Metodika práce

Metodika práce v rámci diplomové práce byla systematicky strukturována s cílem poskytnout investorovi komplexní a detailní průvodce v oblasti územního plánování.

Začátek postupu spočíval v pečlivém vyhledání a získání územních plánů a katastrálních map vybraného pozemku. Tato fáze zahrnovala důkladné zkoumání všech sítí, jako je elektřina, voda, kanalizace a plyn a zajištění celkového zasíťování pozemku s ohledem na jejich dostupnost a potřeby projektu.

Dalším důležitým krokem bylo nacenění technické infrastruktury. Ceny byly stanoveny podle průměrných cen dopravní a technické infrastruktury podle dat poskytnutých ministerstvem pro místní rozvoj. Tyto ceny byly odvozeny z cenových ukazatelů ve stavebnictví, zahrnující dlouhodobé statistiky cen staveb a reprezentativní položkové rozpočty. S ohledem na plánování infrastruktury byly následně zahrnuty náklady na komunikace, chodníky, parkovací stání, osvětlení a další nezbytné stavby pro fungování celého projektu. Ceny pro tyto prvky byly také brány ze stejných zdrojů jako v předchozí fázi, což zahrnuje cenové soustavy fungující na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů. Po nacenění základní technické infrastruktury bylo v rámci metodiky realizováno tři projektové varianty. Každý projekt byl podrobně naceněn v závislosti na obestavěném prostoru a byly vyčísleny náklady spojené s jejich realizací. Následně byl sestaven celkový propočet, který zahrnoval zjištění celkových nákladů jednotlivých projektů. Pro odhad prodejní ceny byly využity dvě metody: analýza trhu s následnou porovnávací metodou na odhad prodejní ceny, a připočet zisku ke zjištěným nákladům.

1. Teoretická část

Tato část diplomové práce obsahuje klíčové pojmy a informace týkající se dvou hlavních aspektů: územního plánování a předinvestiční fáze projektu. Detailněji zkoumá koncepty a informace, které se budou aplikovat v praxi v následující části práce. Tyto údaje jsou spojeny s praktickým využitím a jsou zde vysvětleny postupy a důležité body, které se budou reflektovat v konkrétních praktických analýzách a rozhodování v rámci diplomové práce.

1.1 Definice důležitých pojmů

V této části práce je záměrem představit a rozvést klíčové pojmy, jež jsou základním pilířem celé diplomové práce. Tyto definice a vysvětlení mají za úkol přiblížit čtenáři jazyk a koncepty, které budou v práci použity. Snaží se poskytnout jasný rámec, který usnadní porozumění problematice a dává čtenáři pevný základ pro další čtení a analýzu.

Zaměřuje se na důkladné vysvětlení všech klíčových termínů a konceptů, které by mohly být záhadné či nejasné pro ty, kdo se s danou problematikou teprve seznamují. Přístupuje k nim tak, aby byly srozumitelné pro širokou škálu čtenářů bez ohledu na jejich předchozí znalosti či odbornost v dané oblasti. Cílem je nejenom definovat pojmy, ale také je propojit s kontextem práce a vysvětlit jejich význam v rámci celkové problematiky.

1.1.1 Nemovitost

Podle platného zákona č. 40/1964 Sb., který prošel několika změnami v průběhu let a dále upřesněními v jiných legislativních textech, jako například v občanském zákoníku č. 89/2012, probíhá rozdělení věcí náležících do oblasti občanského práva na dva základní typy: věci movité a věci nemovité. Toto rozlišení má zásadní význam pro právní úpravu a zajišťuje strukturovaný rámec pro právní vztahy spojené s majetkem.

V rámci kategorie věcí nemovitých se nachází dva hlavní druhy objektů: pozemky a stavby.

Hlavním a podstatným kritériem, které tyto věci spolu spojuje, je trvalé a pevné spojení se zemí pevným základem. Toto spojení zajišťuje, že věc nemovitá není pouhým předmětem na povrchu, nýbrž je spojena s konkrétním místem na zemi, kde má své pevné místo.

Zákon dále stanovuje, že k věcem nemovitým náleží vše, co je s nimi trvale spojeno a nemůže být odstraněno bez zásadní změny v hodnotě věci. To zahrnuje veškeré součásti, které jsou s

věcí nemovitou trvale propojeny, ať už fyzicky či funkčně. To znamená, že vše, co náleží k dané nemovitosti a není schopno být odděleno, je nedílnou součástí této nemovitosti.

Další důležitou problematikou, kterou zákon řeší, je rozlišení mezi stavbami a nemovitostmi. Zatímco stavba může být fyzicky oddělena od pozemku, je však stále považována za součást nemovitosti, pokud splňuje určité podmínky. Klíčovým okamžikem, kdy stavba získává samostatný status, je její zanesení do katastru nemovitostí. Tím se stává vlastní stavby odděleným od vlastnictví pozemku a může mít samostatného vlastníka.

Tímto způsobem právní rámec jasně a důkladně definuje vztahy mezi věcmi movitými, věcmi nemovitými, a zvláště mezi stavbami a nemovitostmi. Tato struktura poskytuje právní jistotu a ochranu vlastnických práv, a to jak jednotlivcům, tak i společnostem, a zajišťuje tak řádné řízení a využití majetku v souladu s právními předpisy.[1]

1.1.2 Pozemek

Samotný zákon č. 256/2013 Sb. poskytuje podrobnější informace co přesně zahrnuje termín "pozemek". V této souvislosti je pozemek definován jako část povrchu zemského území, která je jasně odlišena od okolních pozemků díky několika různým kritériím. Hranice tohoto pozemku mohou být určeny několika způsoby:

- Katastrální hranice: Tato hranice odděluje jednotlivé pozemky v rámci katastrálního území. Katastrální hranice jsou oficiálně zaznamenány a spravovány v katastru nemovitostí, což je veřejný seznam nemovitostí na daném území.
- Hranice územní správní jednotky: Hranice pozemku mohou být stanoveny i podle hranic určených pro jiné územní jednotky, například obce, města nebo okresy. To znamená, že zemský povrch může být rozdělen na pozemky podle administrativních hranic, které jsou vymezeny pro různé územní části.
- Hranice vlastnické: Zemský povrch může být rozdělen na pozemky podle vlastnických hranic. Toto znamená, že vlastníci pozemků mají právo na vlastnictví a užívání určité části zemského povrchu podle toho, jaké hranice byly oficiálně stanoveny.
- Hranice držby: V některých případech může být zemský povrch rozdělen na pozemky podle hranic, které jsou určeny podle toho, jak jsou pozemky aktuálně využívány či

drženy. To může být relevantní například pro situace, kde vlastnické hranice nejsou zcela jasně stanoveny.

Pozemek, podle uvedeného zákona představuje konkrétní část zemského povrchu, která je ohraničena katastrálními hranicemi, hranicemi územních správních jednotek, hranicemi vlastnickými nebo hranicemi danými aktuální držbou či užíváním. Tato definice je klíčová pro právní regulaci majetkových vztahů a územního plánování. Pozemky se dělí dle zápisu v katastru nemovitostí na tyto:

- Orná půda
- Chmelnice
- Vinice
- Zahrady
- Ovocné sady
- Trvalé travní porosty
- Lesní pozemky
- Vodní plochy
- Zastavěné plochy
- Ostatní plochy

Dále je pro jednotlivé druhy uváděn blíže určující druh pozemku, například u ostatních ploch je přesněji vymezeno, zda jde o plochy skládky, místní komunikaci či zeleň.[1]

1.1.3 Parcela

V právním systému je koncept "parcela" základním pojmem pro identifikaci a evidenci vlastnictví pozemků. Definuje se jako exaktně vymezený útvar s jasně stanovenou polohou a geometrií, zapsaný v katastrální mapě a označený jedinečným parcelním číslem. Tato jednoznačná identifikace parcel umožňuje precizní sledování a evidenci vlastnických práv k pozemkům.

Diskuse ohledně "výměry" parcely se soustředí na kvantitativní vyjádření její plochy v rámci zobrazení na mapě. Tato hodnota je vyjádřena v celých čtverečních metrech a přispívá k detailní evidenci v rámci katastrálního systému. Zaznamenání této informace zajišťuje efektivní správu a poskytuje spolehlivé podklady pro evidenci vlastnických práv. [1]

V právním rámci se rozlišuje mezi dvěma hlavními typy parcel: "stavební parcela" a "pozemková parcela". Stavební parcela je vyhrazena pro zástavbu a konstrukci budov, a proto je evidována jako zastavěná plocha nebo nádvoří. Naopak, pozemková parcela se nevztahuje k zastavěným územím a slouží k odlišení nezastavěných ploch nebo pozemků, které nejsou určeny pro stavební činnosti.

Pojem "parcela" hraje významnou roli v rámci katastrální evidence a územního plánování. Tento systematický přístup je klíčový pro správu vlastnických práv, plánování využití území a identifikaci vhodných lokalit pro výstavbu a rozvoj. Poskytuje strukturované a systematické řízení vlastnictví pozemků, což je zásadní pro efektivní územní plánování a transparentní správu pozemků v rámci právního systému.

Celkově je pevná definice "parcely" a její význam v právním kontextu klíčový pro zajištění jasného a systematického řízení vlastnictví pozemků a podporu účinného územního plánování. Tento koncept je stěžejní pro transparentní evidenci a efektivní správu pozemků v rámci právního rámce.[1]

1.1.4 Stavební pozemek

Pojem "stavební pozemek" má různé definice v několika právních předpisech a jeho význam platí vždy jen pro konkrétní účely daného předpisu. Při hodnocení hodnoty staveb rozdělujeme tři hlavní typy stavebních pozemků:

- Pozemky určené pro budoucí zástavbu: Jedná se o nezastavěné pozemky, které jsou zaneseny do katastru nemovitostí a byly označeny územním rozhodnutím pro budoucí využití k zástavbě. V případě, že specifický právní předpis (např. územní plán) stanovuje maximální míru povolené zástavby pro daný pozemek, pak je za stavební pozemek považována pouze ta část pozemku, která odpovídá tomuto omezení.
- Plochy s existujícími stavbami a nádvoří: Tyto pozemky již byly zaneseny do katastru nemovitostí jako plochy, na kterých stojí stavby, nebo jako nádvoří spojené s nějakou konkrétní budovou. Tyto plochy jsou propojené se stavbou a vytvářejí s ní funkční celek. Dále sem patří i plochy, které slouží jako zahrady či jiné účelové plochy a jsou spojeny s danou stavbou. Klíčové je, že tyto pozemky a stavby jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

- Skutečně zastavěné pozemky: Tato kategorie zahrnuje pozemky, na nichž jsou již postaveny konkrétní stavby, a to bez ohledu na to, jak jsou tyto stavby evidovány v katastru nemovitostí.

Celkově lze říci, že "stavební pozemek" je termín, jehož význam se mění podle toho, zda se jedná o nezastavěné pozemky určené k zastavění, pozemky spojené s existujícími stavbami nebo ty, na kterých jsou již reálně postaveny budovy. Každá definice slouží k jinému právnímu nebo oceňovacímu účelu.

Při hodnocení pro účely stanovení daně z nemovitosti se pojmem "stavební pozemek" rozumí parcela, která zatím není zastavěna, avšak je určena pro budoucí výstavbu. Tato budoucí stavba musí buď již projít ohlášením, získat stavební povolení, být plánována na základě certifikace autorizovaným inspektorem nebo být předmětem veřejnoprávní dohody. Když je stavba dokončena, stává se součástí dané nemovitosti a tím pádem se promítne do výpočtu daně z nemovitosti.

Rozhodujícím kritériem pro to, zda parcela spadá do kategorie "stavebního pozemku," je její plocha v metrech čtverečních, která odpovídá půdorysu nadzemní části budovy.

Pro účely daně z přidané hodnoty (DPH) se jako nezastavěný pozemek považuje pozemek, na kterém je možné provést stavbu, která je spojena se zemí pevným základem, stanoveno stavebním povolením. Nezastavěný pozemek je takový, na kterém neexistuje samostatný stavební objekt.

Základní pojmy týkající se pozemků a území pro účely výstavby jsou odvozeny ze Stavebního zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu:

- Zastavěné území je oblast, kterou určil územní plán pro výstavbu.
- Nezastavěné území zahrnuje pozemky, které nebyly zahrnuty do oblasti zastavěného území nebo do plochy, kterou lze zastavit.
- Stavební pozemek je pozemek, jehož část nebo skupina pozemků byla vymezena a určena pro stavbu na základě územního rozhodnutí nebo regulačního plánu.
- Zastavěný stavební pozemek je pozemek, který je oficiálně evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela a může zahrnovat i další pozemkové parcely, které jsou obvykle ohraničeny společným oplocením a tvoří jeden celek.

- Nezastavitelný pozemek je pozemek, který nelze zastavět na území obce, která nemá platný územní plán.
- Zastavitelná plocha je definována jako plocha, která byla určena k možnosti zastavění v územním plánu obce nebo v obecních pravidlech pro územní rozvoj na úrovni kraje [1]

1.1.5 Stavba

V právním kontextu lze rozlišit dvě perspektivy pojmu stavba. První perspektiva se týká stavby jako dynamického procesu, zatímco druhá se soustředí na stavbu jako na výsledek materializace myšlenek do konkrétního hmotného výstupu.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jsou považována za stavby všechna stavební díla, která vznikají prostřednictvím montážního nebo stavebního postupu, bez ohledu na jejich technickou specifikaci, použité materiály, účel či dobu využití. Kromě toho se v právním rámci objevuje i koncept dočasných staveb, kde stavební úřad předem stanoví jejich omezenou dobu trvání. Tento koncept se aplikuje například na dočasné staveništní zařízení nebo stavby, které jsou vytvořeny pouze pro krátkodobý účel. Stavbou se rozumí i stavba pro reklamu zahrnující reklamní plochy a podobné.

Dále je možné považovat za stavbu i změny prováděné na staveništi před dokončením. Toto rozlišení zahrnuje tři základní pojmy:

- **Nástavba:** Tím se rozumí rozšíření stavby směrem vzhůru, tedy zvětšení jejího objemu nebo výšky.
- **Přístavba:** Tento termín se používá pro půdorysné rozšíření stavby, které je propojeno s existující stavbou.
- **Stavební úprava:** V tomto případě zůstávají půdorysné i výškové charakteristiky stavby zachovány, ale provádějí se úpravy, například izolace nebo zateplení.
- **Změna stavby před jejím dokončením:** pojem chápán jako modifikace plánovaného provedení oproti původnímu návrhu a povolené dokumentaci.

Stavby, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání mohou být provedeny a umístěny pouze na základě územního a stavebního povolení. [1]

1.2 Mapy a plánovací dokumentace

V další kapitole jsou vysvětleny důležité mapové a plánovací dokumenty, které hrají důležitou roli v celé fázi stavebního projektu.

1.2.1 Mapové podklady

Mapové podklady pro plánování staveb a úprav terénu představují detailní zobrazení dané oblasti v měřítku 1:200, 1:500 nebo 1:1000. Obsahují informace jako polohopis, výškopis a popis všech prvků, které mají podle daného plánu být změněny nebo zastavěny. Tento komplexní nástroj nabízí data o hranicích pozemků, skutečných obrysech staveb a přírodních prvcích terénu a vegetace.

Takové mapové podklady jsou klíčové při vytváření nových staveb a úprav terénu. Slouží jako základ pro vykreslení plánované polohy a podoby nových struktur, což se stává důležitým dokumentem podle stavebních předpisů. Tyto výkresy jsou povinně součástí žádosti o územní rozhodnutí, stavební povolení nebo povolení terénní úpravy.

Mapové podklady poskytují nezbytná data pro veškerou práci v daném prostředí. Definují různé parametry a dodávají potřebné údaje pro vytvoření detailních výkresů a modelů. V podstatě vytvářejí prostorový model, který umožňuje správné umístění a plánování budoucích staveb v daném terénu.

Hlavními součástmi těchto mapových podkladů jsou územní plán, který stanovuje plánované využití území, ortofoto mapa založená na leteckých snímcích poskytující aktuální a podrobný obraz terénu, katastrální mapa s informacemi o vlastnictví a cenová mapa, která posuzuje hodnotu nemovitostí v daném regionu. Tyto prvky dohromady tvoří nezbytný základ pro plánování staveb, výpočty zemních prací a určení vhodnosti konkrétních lokalit pro různé projekty. [2]

1.2.2 Katastr Nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje komplexní databázi týkající se nemovitostí v České republice, najdeme zde detailní soupis a popis těchto nemovitostí, stejně jako jejich exaktní geografické a polohové určení. Tato evidence obsahuje také záznamy o vlastnických a jiných věcných právech, která jsou spojena s těmito nemovitostmi, jak je stanoveno zákonem. Katastr nemovitostí obsahuje klíčové informace o pozemcích, vybraných budovách a identifikaci jejich vlastníků.

Dále představuje významný zdroj informací, který slouží různým účelům, včetně ochrany práv spojených s nemovitostmi, výpočtu daní a poplatků, ochrany životního prostředí, udržování zemědělského a lesního fondu, správy nerostných zdrojů, péče o kulturní památky, podpoře územního rozvoje, ocenění nemovitostí, podnikání ve vědeckém, ekonomickém a statistickém prostředí a vytváření dalších informačních systémů.

Jedná se o moderní informační systém, který detailně mapuje území České republiky s využitím výhradně počítačových prostředků. Jeho základním stavebním kamenem jsou katastrální území, a jeho komponenty zahrnují následující:

- Geodetický soubor obsahuje katastrální mapu, včetně číselného identifikátoru v rámci specifických katastrálních území.
- Popisný soubor obsahuje bohaté informace o katastrálních územích, parcelách, budovách, bytech, a nebytových prostorech. Zahrnuje také údaje o vlastnících, právních vztazích, právech, a dalších legislativně upravených skutečnostech.

Data katastru nemovitostí jsou veřejně přístupná prostřednictvím katastrálních úřadů. Pro získání dat uložených v počítačových souborech je možné využít dálkový přístup přes počítačovou síť do centrální databáze, která je neustále aktualizována na základě informací z katastrálních pracovišť. Jako alternativu je možné požádat o masové výstupy dat ve standardních výměnných formátech nebo zkopírovat katastrální mapy ve formě rastrových souborů.[3]

1.2.3 Územní plán

Územní plán představuje klíčový dokument, který mapuje strategii a budoucí rozvoj konkrétní oblasti v rámci obce či města. Jeho obsah zahrnuje nejen plány týkající se výstavby, ale také organizaci krajinářských prvků a infrastruktury v daném území. Současně vymezuje lokality pro budoucí stavby, veřejné projekty a rezervy pro případný rozvoj v budoucnu. Důležité je, že územní plán může zohlednit vlivy, které sahají za hranice dané obce či města, což přispívá k celkové koordinaci rozvoje v širším regionálním kontextu.

Jedním z klíčových aspektů územního plánu je definice oblastí, kde jsou plánované změny vázány smlouvami se vlastníky dotčených pozemků. Tyto smlouvy obsahují souhlas s navrhovanými změnami a stanoví podmínky pro rozdělení nákladů a prospěchů spojených s

realizací těchto změn. Při navazujícím vázání změn na územní studii nebo regulační plán jsou stanoveny časové lhůty pro jejich schválení. V případě nesplnění podmínek může dojít k omezení změn v území.

Obsah územního plánu podporuje stanovené cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou rozvoje. Nicméně, nesmí obsahovat detailní specifikace regulačního plánu nebo rozhodnutí, pokud tak obecní zastupitelstvo nerozhodne jinak.

Tento plán je závazný pro celé území obce nebo města a slouží jako rámec pro rozhodování a vydání regulačního plánu či územních rozhodnutí. Jeho principy a směry musí být respektovány při alokaci veřejných finančních prostředků. V kontextu Prahy platí pro celé město, ale také může být aplikován na určené části města. Základní pravidla a obecné požadavky na využívání území jsou dále upravovány zákonem.[4]

1.2.4 Regulační plán

Plánování v rámci regulačního plánu dává obcím větší pravomoci než územní plán při formování budoucí podoby území a staveb, což má vliv na občany, stavebníky i samotnou obec. Jeho platnost je vymezena na konkrétní části území obce. Důležité je rozlišovat regulační plán od územního plánu, který může obsahovat prvky regulace, ale nejsou identické.

Zahájení procesu tvorby regulačního plánu může rozhodnout obecní zastupitelstvo a je jednodušší než proces vytvoření územního plánu. Tvorbou regulačního plánu není vyžadováno vyhodnocení dopadů na udržitelný rozvoj území. Vydání regulačního plánu není závislé na stoprocentním souhlasu majitelů nemovitostí v dotčené oblasti.

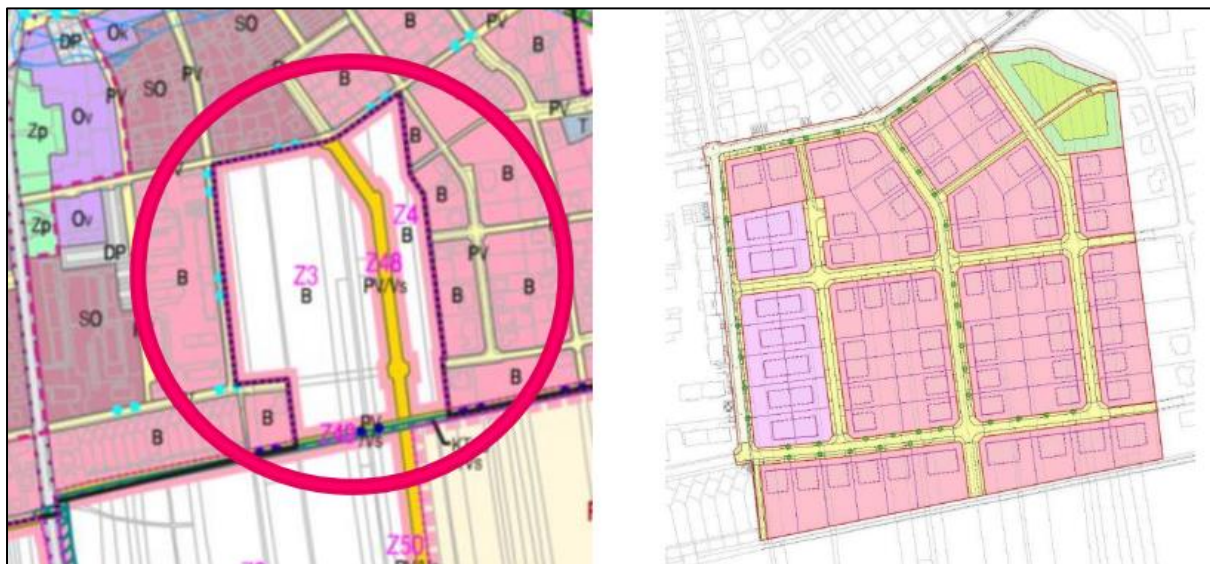
Důležité je, že k regulačnímu plánu není potřebná zpráva o provedení za minulé období. Konkrétní pravidla nepřesně specifikují, jaké prvky musí být v regulačním plánu obsaženy. Projektant má svobodu výběru, jak regulovat na základě zadání, s ohledem na specifickou území a zamýšlený cíl a účel plánu.[5]

V praxi lze rozlišit několik typů regulačních plánů:

- Pro zastavitelné území – zastavovací plány
- Pro asanaci v současně zastavěném území – asanační plány

- Pro regulaci mimo zastavěné a zastavitelné území – regulace krajiny [6]

Pro přesnější pochopení rozdílu mezi regulačním a územním plánem je přiložen obrázek na kterém je na levé straně vidět území zobrazené v územním plánu a na pravo totožné území zobrazené v regulačním plánu:



Obrázek 1 - Rozdíl mezi územním plánem a regulačním plánem (Zdroj: [5])

Územní plán s prvky regulačního plánu je takový, který detailněji řeší specifické části území v souladu s obsahem regulačního plánu. Tím odpadá potřeba samostatného zpracování regulačního plánu pro dané území, jelikož podrobnější řešení je již zahrnuto v územním plánu. Příprava a projednání tohoto typu územního plánu může být trochu náročnější, nicméně pro menší obce může tato cesta přinést výhody. Rozhodnutí o zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu musí předcházet samotnému procesu v rozhodnutí o jeho vypracování nebo zadání. Případně lze prvky regulačního plánu integrovat do stávajícího územního plánu pomocí jeho změny, což zjednodušuje postup a nepožaduje vytváření nového celkového územního plánu.

1.2.5 Cíle územního plánování

Rozvoj území je zásadní pro zachování a prosperitu společenství. Územní plánování, jehož cílem je tento rozvoj, usiluje o vyvážený vztah mezi životním prostředím, ekonomickým růstem a soudržností obyvatelstva, přičemž klade důraz na současnou generaci, aniž by ohrožovalo budoucí generace.

Jeho účelem je zajištění udržitelného rozvoje území prostřednictvím promyšleného využívání a uspořádání prostoru tak, aby dosáhl souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území. Orgány územního plánování mají za úkol koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území a zároveň detailněji vymezit ochranu veřejných zájmů vyplývajících z právních předpisů.

Důležitou součástí je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Územní plánování zajišťuje ochranu krajiny jako klíčového aspektu prostředí obyvatel a určuje podmínky pro využití zastavěných a nezastavěných ploch s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území. V nezastavěném území jsou povoleny stavby a zařízení pouze pro zemědělství, lesnictví, ochranu přírody a další účely, které podporují jeho specifický charakter.

Výjimečně lze na nezastavitelných pozemcích umístit technickou infrastrukturu, avšak tak, aby to nebránilo jejich původnímu využití. Tyto ustanovení představují klíčový rámec pro řízený rozvoj území s ohledem na zachování jeho hodnot a udržitelnost.[4]

1.2.6 Změna územního plánu

Podle předpisu č. 183/2006 Sb., § 55a odst. 2, formulář návrhu na postup změny územního plánu stanovuje zásadní kritéria. Těmi jsou:

- Identifikace navrhovatele včetně důkazu oprávnění ke změně plánu (vyžaduje vlastnické právo ke konkrétnímu pozemku ve městě),
- Důvod konkrétní změny v územním plánu,
- Samotný návrh obsahu změny včetně případného požadavku na varianty (nutnost uvést parcelní čísla),
- Stanovisko ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- Stanovisko krajského úřadu týkající se obsahu změny územního plánu,
- Návrh zaplacení nákladů spojených se změnou plánu a vyhodnocením jejích vlivů na udržitelný rozvoj území,
- Návrh úhrady nákladů za kompletní vyhotovení nového územního plánu po změně.

Podání návrhu na změnu územního plánu se vyžaduje v městě (obci), na jejímž území se tato změna plánu připravuje. Další specifické požadavky jsou detailně popsány ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., § 55a odst. 2.[4]

1.2.7 Územní studie

Územní studie zkoumá a posuzuje různá možná řešení specifických problémů v daném území, například infrastrukturních systémů nebo ekologické stability, které mohou výrazně ovlivnit uspořádání či využití tohoto prostoru.

Pořizování územní studie probíhá na základě nařízení územní plánovací dokumentace nebo na vlastní iniciativu či podnět jiné osoby. Pořizovatel stanoví obsah, rozsah, cíle a účel této studie v rámci zadání.

Pokud jde o podnět od jiné osoby, pořizovatel může požadovat částečnou nebo úplnou úhradu nákladů spojených s touto iniciativou.

V rámci zadání územní studie může být stanoveno, že jednotlivec či subjekt plánující změny v území bude moci na své náklady zajistit zpracování této studie.

Po schválení možnosti využití územní studie podle příslušných ustanovení pořizovatel podá návrh na zanesení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Nejpozději do osmi let od posledního zanesení dat o územní studii do evidence se prověřuje její aktuálnost a případná další možnost jejího využití. V opačném případě ministerstvo nebo příslušná státní instituce mohou údaje o studii z evidence odstranit, zejména pokud je obsah studie v rozporu s platnými právními předpisy.[4]

1.2.8 Cenová mapa

Údaje o cenách pozemků a nemovitostí, které poskytuje cenová mapa, mají širší význam než jen pro daňové účely. Tento dokument je zásadní pro ocenění stavebních parcel v rámci obce nebo města a nachází uplatnění nejen při daních z převodu nemovitosti, dědických daních nebo darovacích daních, ale i v situacích, kdy je zapotřebí dodržet speciální legislativní požadavky. Jeho využití nekončí u daňové administrativy – slouží také jako ukazatel aktuálních tržních cen nemovitostí v konkrétním místě a čase. Zohledňuje proměnné faktory, jako jsou urbanistické plány a rozhodnutí související s územním řízením, což posiluje strategii rozvoje a investic obce či města.

Cenová analýza, obsažená v této mapě, se stává nezbytným prvkem pro investory, banky a finanční instituce. Poskytuje výchozí body pro ocenění bankovních zástav, což napomáhá v poskytování úvěrů a půjček. Tento nástroj je také důležitý pro regulaci cen na realitním trhu, což podporuje transparentnost a minimalizaci spekulativních praktik.

Důležitým aspektem cenové mapy je i její budoucí potenciál. Databáze statisticky ověřených cenových údajů vytvořená touto analýzou může posloužit jako základ pro historicko-ekonomická studia, zkoumající vývoj cen a hodnot nemovitostí v určitém období v daném regionu. Navíc tyto mapy mohou sloužit jako referenční bod pro výpočet daní z nemovitosti a vytváření nájemních cenových analýz.

Jejich důležitost nevyplývá jen z administrativních účelů, ale představují klíčový nástroj pro transparentnost trhu s nemovitostmi a pro dlouhodobé ekonomické analýzy. [7]

1.2.9 Bonitovaná půdně ekologická jednotka

Bonitovaná půdně ekologická jednotka, zkráceně BPEJ, představuje klíčový nástroj pro hodnocení produkční schopnosti zemědělských půd a určení jejich optimálního využití. Každá jednotka BPEJ je označena unikátním pětimístným kódem, který podrobně identifikuje vlastnosti a charakteristiky konkrétní půdy. První číslice tohoto kódu označuje klimatický region, ke kterému daná půda patří. Druhá a třetí číslice pak specifikují příslušnost půdy do hlavní půdní jednotky v rámci klasifikačního systému. Čtvrtá číslice reflektuje sklon terénu a expozici ke světovým stranám v jejich kombinaci. Poslední, pátá číslice popisuje hloubku půdy a množství skalnatých částic v půdním profilu, také v jejich kombinaci.

V současnosti existuje celkem 2140 různých kódů BPEJ, pro které jsou dostupné ekonomické charakteristiky a informace. Kromě tohoto rozsáhlého seznamu již existuje dalších 138 nově definovaných kódů, které vyžadují detailní ekonomické posouzení a zhodnocení. To znamená, že komplexní repertoár BPEJ čítá celkem 2278 kódů s různými charakteristikami a specifikacemi.

Zavedení a identifikace těchto kódů BPEJ hraje klíčovou roli pro výběr vhodných zemědělských postupů a plánování využití půdy v různých regionech. Poskytují důležité informace o potenciálu jednotlivých oblastí, což napomáhá strategickému rozhodování v zemědělství a správě půdy. Ekonomické a klimatické charakteristiky spojené s těmito kódy

BPEJ představují neocenitelné informace pro rozvoj a optimalizaci zemědělských a půdohospodářských praktik.[8]

Označení kódu BPEJ	Pořadí číslice v kódu BPEJ		Rozsah hodnot
X.XX.XX	1.	kód klimatického regionu	0-9
x.XX.XX	2. a 3.	kód hlavní půdní jednotky	01-78
x.XX.XX	4.	sdužený kód sklonitosti a expozice	0-9
x.XX.XX	5.	sdužený kód skeletovitosti a hloubky půdy	0-9

Tabulka 1 - Vysvětlení číslic v kódu BPEJ (Zdroj: [8])

1.3 Projekt

Každý projekt je jedinečný a klade si za cíl vytvořit unikátní produkt. Je často spojován s termínem trojímepativ projektu. Ten je základním kamenem každého projektového řízení, který zdůrazňuje význam vyváženého přístupu ke třem klíčovým faktorům: času, rozpočtu a kvality. Každý projekt má svůj vlastní jedinečný cíl, kterým je vytvoření jedinečného produktu nebo výsledku. Při řízení projektů je nezbytné brát v úvahu omezení daná časem, finančními zdroji a požadovanou kvalitou výstupů.

Časový rámec je jedním ze základních faktorů, který ovlivňuje průběh projektu. Určení správného časového plánu je klíčové pro úspěšné dokončení projektu včas. Každá změna v plánu, každé zpoždění může mít kaskádový efekt a ovlivnit další aspekty.

Rozpočet je dalším klíčovým faktorem. Projektový tým se musí snažit hospodařit s finančními zdroji tak, aby se vešli do stanovených mezí. Překročení rozpočtu může mít vážné důsledky pro celý projekt a jeho schopnost dodat výsledek v souladu s požadavky.

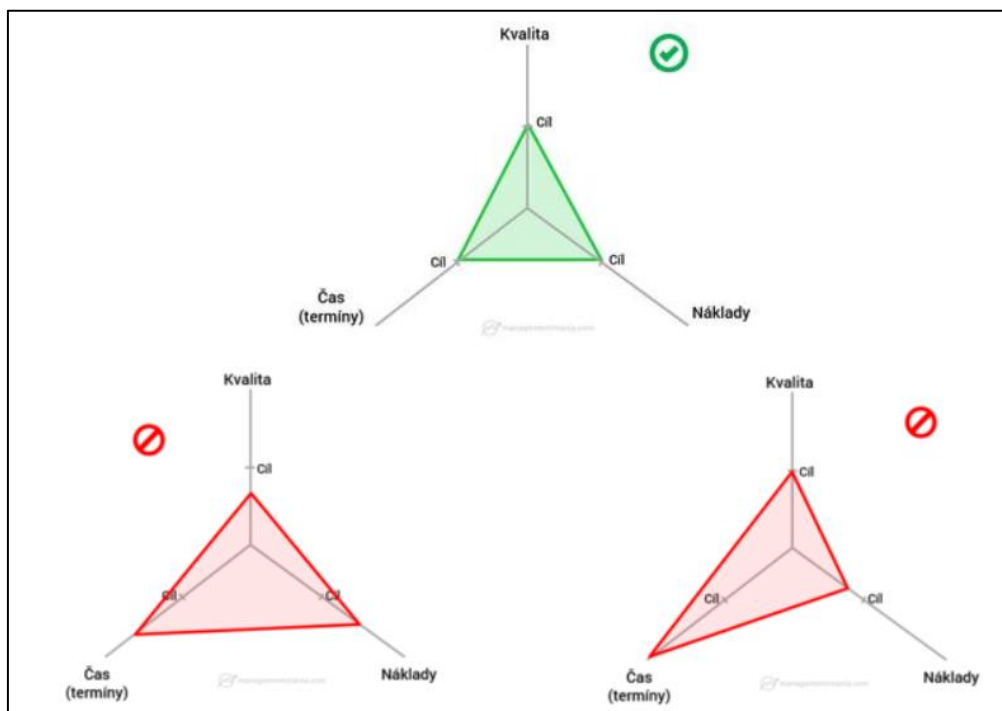
Stejně tak je důležitá i kvalita výstupů. I když je plán dodání včas a dodržení rozpočtu klíčové, nesmí se zapomínat na kvalitu produktu či služby. Někdy se při tlaku na dodržení času a nákladů může kvalita snižovat, což může mít negativní dopad na konečný výsledek.

Porušení jednoho ze tří imperativů často vede k obtížím v ostatních oblastech. Například zpoždění v dodání může vést k nárůstu nákladů nebo ke snížení kvality, protože je potřeba urychlit práci nebo přesunout zdroje na dodržení termínu.

Je důležité si uvědomit, že každý z těchto bodů je klíčový a jejich harmonické spojení je nezbytné pro úspěch. Manažeři projektů se často snaží najít rovnováhu mezi těmito třemi

faktory, což vyžaduje flexibilitu, schopnost rychle reagovat na změny a schopnost komunikovat s týmem i zainteresovanými stranami.

Trojimperativ projektu je tak dynamickým modelem, který si klade za cíl dosáhnout optimálního výsledku projektu, a to při dodržení časového plánu, rozpočtu a kvality výstupů. Jde o vyvážený přístup, který klade důraz na komplexní řízení, aby bylo dosaženo stanovených cílů a očekávání zákazníka.[9]



Obrázek 2 - Trojimperativ projektu (Zdroj: [9])

1.3.1 Výstavbový projekt

Proces transformace nápadu v investiční záměr na plně funkční stavbu, který je unikátní a komplexní, se nazývá výstavbový projekt. Tento proces je způsobem, jak dosáhnout konečného cíle projektu a je ovlivněn faktory jako čas, náklady a kvalita. Výstavbový projekt zahrnuje široké spektrum činností, které je nutné pečlivě plánovat, organizovat, financovat, kontrolovat a vyhodnocovat. Jedná se o jedinečný záměr, jehož trvání je definováno od počátku až do ukončení.

Životní cyklus projektu se skládá z časových fází, které jsou známé jako fáze výstavby. Tyto fáze zahrnují:

- Předinvestiční fáze, kde se zrodí první myšlenky o investici a rozhoduje se o optimální variantě projektu, až po rozhodnutí o jeho pokračování,
- Investiční fáze, která probíhá skrz tři etapy:
 - Fáze investiční přípravy,
 - Fáze realizace přípravy,
 - Fáze stavby,
 - Fáze provozování či ukončení, kde po dokončení stavby následuje vyhodnocení a testování provozní spolehlivosti.

Jednotlivé fáze projektu mohou být vzájemně propojené a částečně se překrývat za podmínky, že riziko z tohoto překryvu je přijatelné. U výstavbových projektů je běžné, že výška rizika je v počátečních etapách vysoká, zvláště v počátečních fázích. Projekt může čelit nepředvídaným obtížím, které mohou být nebezpečím pro jeho realizaci.[10]

1.3.2 Propočet projektu v předinvestiční fázi

V počáteční fázi výstavby (investiční plán, územní řízení) se provádí hrubý výpočet celkových nákladů, protože investor nemá k dispozici dostatek detailních informací. Tento výpočet slouží investorovi k zhodnocení ekonomické efektivnosti projektu a k navržení financování. Jeho přesnost se pohybuje zhruba v rozmezí 15 až 20 %, jelikož vychází z porovnání podobných staveb na základě objemových parametrů (například objem zastavěného prostoru, délka trasy, plocha atd.) a využití technickohospodářských ukazatelů (THU) na stanovení cenové jednotky. Tyto ukazatele se dělí do dvou základních kategorií: procentuální podíl na celkové hodnotě stavby a cena za jednotku měření. Při tvorbě těchto odhadů můžeme postupovat několika různými způsoby.[11]

Podklady pro zpracování propočtu jsou:

- Studie stavby nebo dokumentace pro územní řízení,
- Zjistitelné informace o pozemku (inženýrské sítě, prodejní cena za m², dostupnost, poloha),
- Požadavky na vybavenost stavebních objektů z pohledu technologií, strojů a uměleckých děl.

Co se týče propočtu stavby, tak ten není žádnou legislativou určen a obsah propočtu záleží pouze na investorovi, jaké body si do něj zařadí. Obecně ale platí doporučené body pro

propočty, ve kterých investor nalezne všechna důležitá vyčíslení nákladů v průběhu předinvestiční fáze. Celkem obsahuje dvanáct bodů značených od A.-L. Obecný propočet obsahuje tyto body:

A. Projektové a průzkumné práce

Projektové a průzkumné práce představují rozsáhlý soubor aktivit, které zahrnují nejen činnosti projektanta stavby a autorského dozoru, ale i komplexní správu změn a doplňků vyžádaných samotným odběratelem či jiné dohodnuté úpravy v rámci projektové dokumentace. Rozsah těchto prací je významný a může zahrnovat revize původních plánů, implementaci nových návrhů a koordinaci s ostatními zúčastněnými stranami.

Kromě toho se do oblasti projektových činností řadí i specifické aspekty spojené s demolicí a demontážemi, pokud jsou tyto aktivity neodmyslitelnou součástí celého stavebního procesu. Jedná se o důležitý prvek, který vyžaduje precizní plánování, bezpečnostní opatření a účinnou koordinaci, aby se zajistilo bezproblémové provádění těchto činností v souladu se stanovenými směrnici a normami. Každá fáze demolic a demontáží je důležitá pro následný úspěšný průběh stavebního procesu a kvalitu konečného výsledku.

B. Provozní soubory

Provozní soubory tvoří klíčovou a nezbytnou část celkové stavby, a to prostřednictvím provádění komplexního technologického procesu v oblasti výroby nebo poskytování služeb, přičemž výsledkem je specifický výrobek nebo poskytování konkrétních služeb. Tyto soubory představují dynamickou síť, která není pouze fyzickým prvkem, ale spíše systémem propojených operací a zařízení, které integrují a optimalizují všechny aspekty v rámci stavebního objektu.

Jejich role spočívá v zajištění dodávky a montáže nejen samotných strojů, zařízení, náradí a inventáře, ale také v jejich funkčním propojení s celkovou strukturou stavby. Toto propojení není pouze mechanického či technického charakteru; jde o harmonický orchestr, kde každý prvek má své pevné místo a vliv na fungování celku.

Při diskusi o provozních souborech není možné opomenout jejich význam v kontextu vývoje a inovací. Neustálé změny a modernizace ve výrobě a službách vedou k neustálým úpravám

těchto souborů. Například v oblasti technologických linek nebo systémů pro automatizaci výrobních procesů je nezbytné nejen dodržovat aktuální trendy, ale také vytvářet flexibilní a adaptabilní provozní struktury, které budou schopny reagovat na budoucí potřeby a výzvy trhu.

Význam provozních souborů nelze přeceňovat, neboť jejich správné navržení, implementace a údržba přímo ovlivňuje efektivitu, spolehlivost a výkonnost výrobních a servisních procesů. Jde o klíčový faktor pro dosažení a udržení konkurenční výhody a excelence v daném odvětví. Každá inovace, každý nový prvek nebo technologické vylepšení v rámci těchto souborů může mít významný dopad na celkový výsledek a ziskovost podniku či organizace.

C. Stavební objekty

U části Stavební objekty jde o zajištění a dodání rozsáhlého spektra stavebních prvků, které zahrnují nejen samotné struktury, ale také dodávku materiálů a provádění potřebných prací pro jejich realizaci. Tato část zahrnuje širokou škálu objektů, počínaje menšími konstrukcemi, jako jsou altány, přístřešky, osvětlení, přípojky až po komplexnější stavby, jako jsou silnice a mosty, stejně jako bytové, administrativní a rodinné domy.

Kromě samotné dodávky těchto objektů a materiálů je klíčovým aspektem také plánování a provádění potřebných prací, které jsou nezbytné pro jejich vznik. Tato fáze zahrnuje nejen fyzickou konstrukci, ale i správu a koordinaci dodavatelů, kontrolu kvality a dodržování stavebních standardů a předpisů.

Rozsah Stavebních objektů je obrovský a má zásadní dopad na celkový vzhled a funkčnost městských prostorů a infrastruktury. Tyto projekty nejsou pouze o samotné fyzické struktuře, ale o vytváření prostředí, které ovlivňuje každodenní život lidí. Například kvalita a účelnost silnic a mostů má vliv na plynulost dopravy, zatímco bytové a rodinné domy tvoří základ pro domov a komunitní život.

Stavba a dodání těchto objektů vyžaduje nejen precizní plánování a realizaci, ale i udržování dlouhodobé udržitelnosti a funkčnosti. V dnešní době se také kladou stále větší důraz na inovativní a ekologicky šetrné přístupy, které přispívají k vytváření udržitelnějších a odolnějších staveb, jež mohou sloužit společnosti dlouhodobě.

D. Stroje, zařízení, inventář

Stroje, zařízení a inventář představují rozmanitou a důležitou skupinu prvků v prostředí, kde se objevují stroje a zařízení, jež nemají povahu provozních souborů či součástí stavebních objektů a není vyžadována jejich montáž přímo v rámci těchto celků. Tato kategorie zahrnuje široké spektrum zařízení, která slouží k různým účelům a funkcím, ačkoli zůstávají dočasně umístěna v objektu.

V této oblasti nalezneme vysokozdvizné vozíky, zkušební stroje, měřicí zařízení, svářečí agregáty a další stroje, které mají svou vlastní specifickou roli a význam v průběhu provozu, avšak nezůstávají trvale v rámci objektu. Tyto prvky slouží k různým účelům v průběhu výrobních nebo servisních procesů a jsou často využívány k diagnostice, údržbě, testování či specifickým úkonům, které vyžadují specializované nástroje či zařízení.

Jejich dočasný pobyt v prostorech objektu je klíčový pro určité časově omezené úkoly či operace a jsou následně přemístěny nebo odstraněny podle potřeby. Důležitost těchto prvků spočívá ve správném plánování a jejich strategickém umístění v rámci pracovního procesu, aby bylo dosaženo maximální efektivity a využití.

Navíc je nutné pečlivě sledovat jejich údržbu a bezpečnostní aspekty, neboť i přes jejich dočasný pobyt jsou klíčové pro bezproblémový průběh operací. Vývoj technologií v této oblasti neustále přináší inovace a modernizace, které mohou vést k větší efektivitě, snížení rizika a zlepšení výkonu těchto zařízení, čímž přispívají k celkovému zlepšení pracovního prostředí a procesů. Vzhledem k jejich pohyblivosti a důležitosti při provádění specifických úkolů je kladen zvláštní důraz na optimalizaci a správu těchto prvků.

E. Umělecká díla

Mezi umělecká díla v rámci stavebních projektů patří náklady na umělecké prvky, které mají své místo a význam v architektuře a designu, avšak nejsou primární součástí samotné stavby. Tato umělecká díla, jako jsou sochy, fresky, mozaiky či speciální malby, představují estetický prvek, který zvyšuje kulturní hodnotu a vizuální atraktivitu prostředí.

Jejich důležitost spočívá v tom, že tyto umělecké prvky nejsou přenosné a jsou pevně spojené se stavbou. Jsou navrženy a umístěny s ohledem na architektonický kontext a prostředí, do

kterého jsou integrovány. Každé z těchto uměleckých děl má svou jedinečnou roli v posílení identity a charakteru daného místa, čímž přidávají hmatatelný umělecký rozměr do prostředí.

Oceňování těchto uměleckých děl probíhá individuálně, přičemž je bere v úvahu jejich umělecká hodnota, historický význam a míra zapojení do architektonického celku. Jejich hodnota není pouze finanční, ale také kulturní a estetická, což přispívá k celkové atmosféře a dojmu, který daná stavba či prostředí vytváří.

Výběr, umístění a péče o tato umělecká díla vyžadují pečlivou koordinaci mezi umělci, architekty a stavebníky, aby bylo dosaženo optimálního výsledku. Kromě jejich vizuálního přínosu také ovlivňují atmosféru místa a mohou mít vliv na pocity a dojmy lidí, kteří se v daném prostředí pohybují. Jsou to detaily, které dodávají celkovému designu a architektuře dodatečnou vrstvu významu a emocí.

F. Náklady spojené s umístěním stavby

Náklady na umístění stavby zahrnují širokou škálu výdajů, které nejsou zahrnuty v hodnocení samotných stavebních objektů. Tato kategorie nákladů reflektuje různé faktory a aspekty, které ovlivňují prostředí kolem samotné stavby a mají zásadní vliv na průběh a náročnost realizace stavebního projektu.

Jednou z hlavních složek těchto nákladů jsou výdaje na zařízení staveniště. Tato zařízení zahrnují široké spektrum materiálů, nástrojů, a technologií, které jsou nezbytné pro správný chod a realizaci stavby. Patří sem například lešení, ochranné prvky, mobilní kanceláře pro pracovníky, zařízení pro manipulaci s materiálem a mnoho dalšího. Efektivní a funkční zařízení staveniště je klíčové pro plynulý průběh prací a bezpečnost celého pracovního prostředí.

Další složkou jsou provozní vlivy spojené s chodem investora či třetích stran v prostředí stavby. Patří sem náklady spojené s provozem techniky, zásobování, logistikou, bezpečnostními opatřeními a dalšími faktory, které jsou důsledkem samotného provozu a neodmyslitelně ovlivňují plánované náklady a rozpočet stavby.

Dále je důležité zmínit náklady vznikající v důsledku mimořádně ztížených pracovních podmínek během realizace stavby. To může zahrnovat nepředvídatelné události, jako jsou

extrémní povětrnostní podmínky, zemětřesení, nebo jiné nepředvídatelné faktory, které vyžadují mimořádná opatření a mohou zpomalit nebo náročněji realizovat samotnou výstavbu.

Náklady na mimostaveništní dopravu jsou další významnou součástí této kategorie. To zahrnuje výdaje spojené s transportem materiálu nebo vybavení, které přesahuje průměrné náklady zahrnuté v počátečním odhadu nákladů na samotné stavební objekty. Jedná se o dopravu materiálů či zařízení na delší vzdálenosti, speciální nákladní služby nebo jiné transportní požadavky, které nebyly původně předpokládány v plánování stavby.

Tato škála nákladů na umístění stavby je rozmanitá a komplexní, a je zásadní mít tyto aspekty pod kontrolou a zahrnuté v celkovém propočtu, aby bylo možné plánovat a řídit výstavbu efektivně a bez zbytečných komplikací.

G. Ostatní náklady

Ostatní náklady představují široké spektrum finančních výdajů, které investorovi vznikají v průběhu všech fází výstavby a realizace projektu. Tyto náklady mají různorodý charakter a vztahují se k různým aspektům a etapám výstavbového projektu. Jejich výpočet a stanovení probíhá prostřednictvím individuální kalkulace, neboť každá položka těchto nákladů má své specifické parametry a významy.

Tyto náklady nejsou omezeny pouze na nákup pozemku, který je základním krokem pro všechny výstavby, ale zahrnují i samotnou cenu pozemku a také právní a administrativní výdaje spojené s jeho získáním, jako jsou poplatky za notáře, soudní poplatky, a další právní služby spojené s transferem vlastnických práv.

Dalším důležitým aspektem těchto nákladů je studie proveditelnosti a posouzení vlivu na životní prostředí. Tyto studie mají za úkol zhodnotit ekonomickou, technickou a ekologickou proveditelnost projektu a představují základní dokumenty pro rozhodování o samotném zahájení výstavby. Součástí těchto nákladů jsou analytické práce, průzkumy, expertní posudky a další odborné výstupy.

Důležitou součástí těchto nákladů je i vytyčení samotné stavby, které zahrnuje měření a označení místa v souladu se stavebním povolením a plány. To zahrnuje náklady na geodézii, vytyčení hranic, a další technické a inženýrské práce spojené s označením budoucí stavby.

Náklady na pojištění stavby představují další významný prvek v rámci těchto výdajů. Tato pojištění zahrnují různé formy krytí rizik spojených s výstavbou, jako jsou pojištění stavebního místa, odpovědnosti za škodu třetím stranám, pojištění pracovníků na stavbě, a další specifická pojištění v závislosti na charakteru projektu.

Dalšími náklady v této kategorii jsou výdaje na koordinátora BOZP (bezpečnost a ochrana zdraví při práci) a marketing. Koordinátor BOZP je zodpovědný za dodržování bezpečnostních předpisů na stavbě a zajištění bezpečných pracovních podmínek pro všechny pracovníky na stavbě. Náklady na marketing zahrnují reklamní aktivity, propagaci, a komunikační strategie spojené s prezentací projektu a zajištěním zájmu veřejnosti o danou výstavbu.

Tato rozmanitá škála nákladů je klíčová pro efektivní plánování a řízení výstavby a vyžaduje pečlivé zohlednění v rozpočtu a finančním plánování projektu. Každá z těchto položek představuje důležitý aspekt v celkovém úspěchu a kvalitě realizace výstavby.

H. Rezerva

Rezerva představuje důležitou finanční jistotu, která slouží k pokrytí neočekávaných nákladů, jež se mohou objevit v průběhu všech fází projektu. Je navržena s cílem minimalizovat rizika a nejistoty spojené s výstavbou, které mohou vzniknout v průběhu dlouhodobého procesu realizace projektu. Investor potřebuje tuto rezervu jako ochranu před možnými budoucími neplánovanými výdaji, které mohou vzniknout v průběhu realizace projektu.

Výstavbový projekt je často plánován na rozsáhlé časové období, během kterého mohou vzniknout nečekané situace, jež vyžadují další finanční zdroje. Rezerva je takto navržena jako preventivní opatření proti těmto potenciálním nečekaným událostem, jako jsou změny v legislativě, nepředvídané technické problémy, změny ve strategii nebo potřeby projektu, nebo dokonce změny v cenách materiálů a pracovních sil.

Hodnota rezervy je obvykle stanovena procentuálně z nákladů na stavební objekty a provozní soubory. V závislosti na typu projektu se tato hodnota může lišit. Například, pro novostavby se často používá procentuální rezerva kolem 6 % z celkových nákladů, zatímco pro rekonstrukce a modernizace se může pohybovat kolem 8 %. Pro obnovu kulturních památek, kde jsou často potřebná specifická opatření a zachování historických prvků, může být rezerva stanovena až na 15 % z celkových nákladů.

Tato rezerva není pouze finanční záloha, ale také strategický nástroj pro zajištění hladkého průběhu projektu a minimalizaci rizik. Její stanovení vyžaduje komplexní analýzu a zhodnocení různých faktorů, které by mohly ovlivnit průběh výstavby. Zajištění správně stanovené rezervy je zásadní pro úspěch projektu a zajištění finanční stability až do jeho dokončení.

I. Ostatní investice

Ostatní investice zahrnují různé výdaje, které vznikají v rámci vztahu k dalším investorům nebo zainteresovaným stranám v průběhu realizace stavebního projektu. Tyto náklady vycházejí ze specifických situací, které se týkají přeložek inženýrských sítí nebo průtahů v realizaci projektu a mohou být spojeny s činnostmi týkajícími se ochrany prostředí, udržování, nebo dekonzervace v době, kdy je stavba zastavena nebo přerušena.

Přeložky inženýrských sítí často zahrnují práce spojené s posunem, přesunem nebo úpravou existujících inženýrských sítí, jako jsou vodovodní, kanalizační, plynové, elektrické nebo komunikační sítě. Tyto práce mohou vzniknout v důsledku potřeby přizpůsobit tyto sítě novým stavebním pracím nebo změnám v urbanistickém plánu. Jsou to náklady, které nejsou přímo spojené s hlavní konstrukcí stavby, ale mají zásadní vliv na celkovou infrastrukturu a výkon stavebního projektu.

Průtahy v realizaci projektu často představují situace, kdy je stavba dočasně zastavena nebo je zpožděna z různých důvodů, jako jsou právní spory, změny v plánech, nedostatek materiálu nebo pracovních sil nebo jiné vnější faktory. Tyto průtahy mohou zahrnovat náklady na udržování, dočasné opatření k ochraně hotových částí stavby, či naopak, práce na dekonzervaci, kdy stavba byla přerušena nebo odložena na určitou dobu.

Tyto různorodé investice jsou součástí dynamiky projektu a mohou vzniknout v důsledku různých faktorů, které ovlivňují průběh výstavby.

J. Nehmotný investiční majetek

Nehmotný investiční majetek zahrnuje široké spektrum dlouhodobého majetku, který není fyzický a spojuje se s různými aktivy a právy, které mají významný vliv na hodnotu a provoz investičního projektu. Tento druh majetku je charakterizován absencí hmotné podstaty, ale nese si velkou hodnotu a význam pro fungování a vývoj projektu, bez ohledu na to, zda jeho ocenění je snadno měřitelné nebo nikoli.

Do této kategorie patří důležité softwary, které mají klíčový vliv na procesy, technologie a efektivitu v rámci projektu. Mohou to být specifické systémy pro správu projektů, inovativní softwary pro plánování, monitorování a řízení, nebo specializované aplikace, které poskytují klíčové služby nebo analytické nástroje nezbytné pro úspěšné dokončení projektu.

Dalším aspektem jsou povolenky na emise, které mají rozhodující význam v regulaci a kontrole environmentálních faktorů spojených s projektem. Tyto povolenky mohou zahrnovat certifikáty o emisích CO₂ nebo jiné povolení od vládních agentur, které upravují a omezují emise z průmyslových procesů nebo provozu projektu.

Mezi nehmotný investiční majetek se řadí také ocenitelná práva, jako jsou patentované technologie, obchodní značky nebo licence. Tyto práva jsou hodnotnými aktivy, která poskytují ochranu, výlučné právo a ekonomické výhody v rámci určitého odvětví nebo trhu, což přispívá k dlouhodobé hodnotě projektu.

Goodwill je dalším důležitým prvkem nehmotného majetku, který je obtížně měřitelný, a přesto má významný vliv na hodnotu projektu. Představuje to pověst, vztahy a image společnosti či projektu, které jsou obtížné ocenit, ale mají klíčový vliv na jejich úspěch a prosperitu. Goodwill může být získán skrze silný brand, loajalitu zákazníků nebo přízeň veřejnosti.

K. Provozní náklady

Provozní náklady představují důležitou část ve finančním plánování a jsou zpravidla stanoveny prostřednictvím detailní kalkulace. Jejich výše je často odvozována z ceníků potenciálních

dodavatelů, které jsou získány z různých nabídek a cenových propočtů. Tyto náklady zahrnují širokou škálu potřebného vybavení a věcí, které jsou klíčové pro provoz stavby po jejím dokončení.

Mezi nejčastější položky těchto provozních nákladů patří vybavení nábytkem, které je nezbytné pro interiéry a vybavení budov, jako jsou pracovní plochy, sedací soupravy, kancelářské stoly, židle a další vybavení, které podporuje efektivitu pracovního prostředí. Toto vybavení je často vybíráno na základě ergonomických a funkčních potřeb pro zaměstnance a prostředí, aby byla zajištěna jejich pohodlnost a produktivita.

Kromě nábytku jsou také zahrnuty počítače a IT zařízení, která jsou klíčová pro moderní provoz a fungování stavby. Patří sem nejen hardwarové prvky, jako jsou počítačové jednotky, monitory, tiskárny a síťová zařízení, ale také software a licenční poplatky spojené s provozem potřebného softwaru pro administrativní práce, řízení projektů, a další specializované účely.

Dále jsou do provozních nákladů zahrnuty věci nezbytné pro chod stavby po jejím dokončení, jako jsou zařízení pro údržbu a servis, spotřební materiál, úklidové potřeby, zabezpečovací prvky, či další věci, které jsou nezbytné pro bezproblémový chod a udržení stavby v provozu.

L. Kompletační činnost

Kompletační činnosti představují klíčový aspekt ve fázi realizace stavebního projektu. Tyto činnosti se zaměřují na kompletaci a sběr stavebních částí, které jsou předkládány dodavatelem. Nejčastěji se uplatňují v případech, kdy je pro danou stavbu zapojeno více subdodavatelů a je nutné efektivně vyčíslit náklady a zdroje pro zařízení staveniště pro ostatní subjekty stavby.

Práce spojené s kompletačními činnostmi zahrnují detailní koordinaci prací subdodavatelů, čímž se zajistí správný průběh a plnění daných stavebních úkolů a požadavků. To může zahrnovat synchronizaci pracovních procesů různých subdodavatelů, řízení dodacích lhůt a harmonogramů a také zajištění souladu s kvalitativními a bezpečnostními standardy.

Důležitou součástí kompletačních činností je i kontrola práce subdodavatelů a zajištění, že veškeré práce a materiály splňují stanovené požadavky a normy. Tímto se minimalizuje riziko

nedostatků, nesouladů nebo zpoždění, které by mohly mít negativní vliv na průběh stavby a její kvalitu.

Další podstatnou částí je zařízení staveniště pro ostatní subjekty stavby. To zahrnuje organizaci a přípravu pracovních prostor, infrastruktury a zařízení, která budou využívána dalšími účastníky stavby. Patří sem například zřizování dočasných pracovišť, shromažďování a zajištění materiálů, případně vytváření bezpečnostních opatření pro ostatní subjekty na staveništi.

Efektivní provedení kompletačních činností je klíčové pro optimalizaci pracovních procesů na stavbě a zajištění plynulého a bezproblémového průběhu všech stavebních aktivit. Správné koordinování, kontrola a příprava pracovního prostoru pro subdodavatele jsou zásadní pro dosažení cílů projektu.

Investor nemusí vyčíslit všechny body propočtu, pouze ty, které se projektu týkají.[12]

1.4 Oceňování nemovitých věcí

V dnešní době je schopnost ocenit různé typy nemovitostí téměř neomezená. Od pozemků, budov, hal a bytových jednotek po mosty, dálnice a samotné stavební právo – téměř každý druh nemovité věci lze ocenit. V rámci oceňování nemovitostí existují dva základní přístupy, které se v praxi nejčastěji využívají:

Prvním z nich je tržní ocenění, které se zabývá stanovením hodnoty nemovitosti na základě aktuálních tržních podmínek a cen. Tento přístup se často využívá při prodeji, nákupu či pronájmu nemovitostí. Tržní hodnota je stanovena s ohledem na porovnání s cenami, za které se podobné nemovitosti nedávno prodaly na trhu.

Druhou metodou je administrativní ocenění, které se využívá zejména pro daňové účely či jiné úřední záležitosti. Zde se nemusí spoléhat na aktuální tržní podmínky a ceny, ale spíše na standardizované postupy či administrativní hodnoty v souladu s příslušnými zákony a směrnici.

Oceňování nemovitostí je obvykle prováděno buď vystudovaným znalcem, který má specializované vzdělání a certifikaci v oboru, nebo odhadcem majetku, který má rozsáhlé zkušenosti a znalosti v oblasti ocenění nemovitostí. Důvodů oceňování nemovitých věcí může být celá řada – od procesů akvizice (proces získávání či nabytí nějakého aktiva) a fúze (spojení, sloučení či splynutí) účetnictví, až po podporu v rámci obchodu, pojištění, daní nebo investic.

Existuje několik základních metod přístupu k tržnímu ocenění, které jsou často využívány v praxi:

- První z nich je porovnávací metoda, která hodnotí nemovitost na základě srovnání s cenami, za které byly nedávno prodány podobné nemovitosti v dané lokalitě a podobných podmínkách.
- Druhá je nákladová metoda, která se zaměřuje na ocenění na základě nákladů, které byly vynaloženy na výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, s přihlédnutím k jejich současným hodnotám.
- Třetí metodou je výnosová metoda, která se zakládá na odhadu očekávaných výnosů, které by mohla nemovitost generovat v budoucnosti, a následného ocenění na základě těchto předpokládaných výnosů.

Každá z těchto metod má své výhody a omezení, a použití konkrétní metody závisí na specifikách nemovitosti a účelu ocenění. Správně provedené oceňování nemovitostí je zásadní pro stanovení spravedlivé a reálné hodnoty, což je klíčové pro různé obchodní, finanční a právní procesy, ve kterých jsou nemovitosti zapojeny.[13]

1.4.1 Porovnávací metoda

Samotná Porovnávací metoda při oceňování nemovitostí, jak ji stanovuje zákon o oceňování dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., je základním kamenem při stanovení tržní hodnoty. Tato metoda se opírá o porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s těmi, které byly nedávno prodány na trhu nebo jsou momentálně nabízeny. Její cíl spočívá v odhadu ceny, za kterou by se daná nemovitost mohla na trhu prodat v daném čase a místě. Tento typ ocenění je považován za nejobjektivnější, neboť vychází z reálných tržních hodnot a praktikuje se v rámci České republiky.

Jedním z klíčových faktorů je srovnatelnost nemovitostí. Tedy, porovnávané nemovitosti musí být co nejvíce srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a to v charakteru, velikosti, poloze, technickém stavu, kvalitě, vybavení a dalších aspektech. Aktualita cen je rovněž klíčová, jelikož porovnávací metoda se opírá o reálné tržní ceny nedávných obchodů. Kvalitní a validní porovnání vyžaduje dostatečný počet obchodů a musí proběhnout ve stejných podmínkách trhu, aby byla zajištěna co nejvyšší objektivita.

Rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi mohou způsobit vyšší míru rizika nepřesného vyhodnocení. Z tohoto důvodu je důležité brát v úvahu časový rozdíl mezi prodejem a oceněním nemovitosti, ideálně do jednoho roku. Tato časová shoda je významná vzhledem k dynamice trhu a změnám v cenách nemovitostí.

Kromě toho, aby byla porovnávací metoda správně aplikována, odhadci často využívají tzv. koeficienty odlišnosti. Tyto koeficienty jsou odhadcem stanoveny na základě analýzy trhu a charakteru konkrétních nemovitostí a slouží k vyrovnání rozdílů mezi nimi. Tím se zajišťuje větší přesnost a objektivita při stanovení obvyklé ceny nemovitosti.[14]

1.4.2 Nákladová metoda

Metoda ocenění budov, která je založena na nákladech, hodnotí stavby pouze z technického úhlu a jejím výsledkem je věcná hodnota. Ukazuje, kolik by stála výstavba v daném čase a místě a zohledňuje míru fyzického opotřebení v procentech. Reprodukční cena je tato věcná hodnota bez zahrnutí opotřebení. Nejčastěji se vypočítá jako objem budovy v metrech krychlových nebo plocha stavby v metrech čtverečních násobená pořizovací cenou za metr čtvereční nebo krychlový.

Důležité je mít na paměti, že tato cena reflektuje náklady na stavební práce, nikoliv hodnotu samotné nemovitosti. Rozdíl mezi těmito hodnotami naznačuje, jak se v daném čase a místě ocení výstavba a jaké zisky nebo ztráty bude mít investor.

Popis opotřebení stavby nejlépe vystihuje příloha č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. o oceňování. Dvě metody, které se nejčastěji používají, jsou: lineární metoda, uplatňovaná pro celou budovu (obzvláště u novějších budov, kde je opotřebení nižší), a analytická metoda, která se zaměřuje na jednotlivé části konstrukce (u rekonstruovaných budov nebo těch s vyšším opotřebením).

Při stanovení základní ceny za 1 m³ obestavěného prostoru nebo za 1 m² plochy existuje několik přístupů. Nejvhodnější metodou je využití technickohospodářských ukazatelů (THU), které jsou dostupné na webových stránkách jako www.stavebnistandardy.cz. Tyto ukazatele pravidelně aktualizují ceny stavebních materiálů spolu s náklady na práce a další režijní výdaje, což poskytuje aktuální informace pro výpočet.

Další možností je použití ceny z vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování. Avšak je důležité mít na paměti, že tato cena nemusí vždy odrážet aktuální stav, zejména v době, kdy ceny materiálů a práce značně stoupají. To může ovlivnit přesnost výsledné nákladové ceny.

Jiným přístupem může být konzultace s odborníkem, například s rozpočtářem, který je schopen vypracovat detailnější cenový rozpočet nebo kalkulaci pro danou výstavbu nebo rekonstrukci. Tato možnost může poskytnout komplexnější a aktuálnější pohled na ceny materiálů a práce vzhledem k aktuálním podmínkám na trhu.

Pro investory je nákladová metoda ocenění klíčová, neboť umožňuje zhodnotit náklady spojené s realizací výstavby. To investorovi poskytuje informace potřebné k rozhodnutí, zda je ekonomicky výhodnější provést rekonstrukci stávající budovy či domu, nebo investovat do novostavby na novém místě.

Z hlediska bankovních účelů má nákladová metoda rovněž význam, neboť poskytuje informace o tom, za jakých nákladů by bylo možné opět postavit nemovitost v případě pojistné události nebo bankovní zástavy. To je důležité pro banky, které potřebují posoudit relevantnost nákladů na výstavbu nebo rekonstrukci domu či bytu v rámci svých finančních a pojišťovacích procesů.[15]

1.4.3 Výnosová metoda

Jako poslední z uznávaných přístupů k hodnocení se objevuje ten, který je založen na výnosech. Zde je nemovitost vnímána jako investice, která přináší majiteli pravidelné zisky, často ve formě nájemného. Při ocenění je klíčový čistý výnos, který je korigován o náklady na údržbu, pojištění, daň z nemovitostí a jiné náklady, jež jsou spojeny s provozem nemovitosti. Tento čistý výnos je následně promítnut do míry kapitalizace výnosů, což se odvozuje z prodejů podobných nemovitostí a historických čistých výnosů.

Při posuzování tržní hodnoty, nazývané též stanovení obvyklé ceny, se tato zásada vždy zapojuje. Oceňovatelé často upřednostňují konkrétní metodu ocenění při hodnocení různých typů nemovitostí. Zpravidla platí, že pokud existuje aktivní trh s podobnými nemovitostmi, preferuje se porovnávací metoda. V případě dlouhodobého pronájmu nemovitosti je výnosová metoda více využívána. Nákladový přístup se uplatňuje tehdy, kdy není možné konkrétní nemovitost obchodovat ani pronajmout. Existují také obecná doporučení pro jednotlivé typy nemovitostí, která indikují, jakou metodu ocenění preferovat.[16]

1.5 Subdivision development

Subdivision development, česky nazývaný jako "rozparcelování", představuje složitý proces, kdy je rozdělení rozsáhlého pozemku na menší parcely klíčové. Tento postup je většinou motivován zejména touhou po ekonomickém zisku. Velké pozemky mají často nižší cenu za metr čtvereční než menší, a tak rozdělení na menší parcely přináší výhodnější perspektivu pro dosažení zisku.

Na realitním trhu se vyskytuje významná poptávka po menších pozemcích, především od jednotlivců hledajících ideální místo pro výstavbu svých rodinných domů. Tímto způsobem Subdivision developmentu se zvyšuje atraktivita pozemků a zároveň se reaguje na potřeby jednotlivců i rodin, kteří hledají svůj vlastní kousek půdy pro budoucí bydlení.

Jedním z hlavních prvků, který přispívá ke zvýšení hodnoty v rámci Subdivision developmentu, je technické upravení a zasítování. Díky těmto technickým úpravám se dnes prakticky každý pozemek může technicky ohodnotit. Avšak investice do nezasítovaného pozemku musí být promyšlená z hlediska nákladů a návratnosti investice.

Při této investici se klade důraz na ekonomickou výhodnost. Pokud by náklady na zasítování a technické zpřístupnění převýšily hodnotu výsledných menších parcel, stává se smysluplným provedení takové investice pouze v případě, že na trhu existuje nedostatek nabídky vhodných pozemků.

Při zohlednění případného napojení na infrastrukturu je nutné mít na paměti, že připojení na elektrickou síť často není problematické, ale složitější situace může nastat s napojením na

vodovodní síť. Toto napojení je závislé na délce přípojky k hlavnímu vodovodnímu řádu a může vyžadovat zvýšené investice a plánování.

Ze všech infrastrukturních prvků jsou rozvody kanalizace technicky nejnáročnější a často i nejnákladnější. Jejich implementace vyžaduje pečlivé plánování a investice do infrastruktury, což může být výzvou zejména v oblastech, kde není již existující infrastruktura pro kanalizaci dostatečně vybudována.[17]

1.6 Rizika při nákupu pozemku

Při nákupu nebo vlastnictví stavebního pozemku je klíčové být obeznámen s potenciálními riziky a připraven na možné situace, které mohou v průběhu vlastnictví vzniknout. Mezi nejčastější rizika spojená se stavebními pozemky patří:

- Politické riziko: Změna politického režimu nebo vyvlastnění pozemku může pro majitele nemovitosti představovat určité nebezpečí.
- Právní riziko: S právním rizikem mohou souviset změny v právní legislativě, jako je nařízení regulovaného nájemného nebo zavedení nové majetkové daně.
- Makroekonomické riziko: V období ekonomické krize může dojít k poklesu cen nemovitostí, ačkoliv tento pokles není tak výrazný jako u cenných papírů. Investoři se často uchylují k investicím do nemovitostí jako méně rizikové možnosti, i když za cenu nižšího zisku a likvidity.
- Technické riziko: U pozemků je technické riziko obvykle menší než u staveb, ale může zahrnovat kontaminaci, sesuv půdy a změny únosnosti půdy vlivem poddolování nebo povodně.
- Změna širších vztahů: Pozemky v určitých oblastech, například v okolí letiště, mohou mít omezení ohledně výstavby a dalších aktivit, což může ovlivnit hodnotu pozemku.
- Změna územního plánu: Změna územního plánu může vést ke změně účelu použití pozemku, což může mít vliv na jeho hodnotu.
- Likvidita: Investice do nemovitostí, zejména u nestavebních pozemků v odlehlých oblastech, může být málo likvidní, což znamená omezenou schopnost rychlého prodeje.[17]

1.7 Financování developerských projektů

Pro získání finančních prostředků pro developerskou firmu existuje několik strategií a finančních možností. Jednou z klasických možností je využití úvěru či hypotéky od banky nebo jiné finanční instituce. Tato možnost poskytuje potřebný kapitál pro financování projektů a dalších developerských aktivit a může být flexibilně přizpůsobena konkrétním potřebám a finančním možnostem dané společnosti.

Alternativou může být získání korporátní půjčky od specializovaných společností, které se zaměřují na podporu firem aktivních v oblasti rozvoje nemovitostí či developerských projektů. Tyto půjčky často reflektují specifické potřeby developerských firem a mohou být navrženy s ohledem na individuální požadavky a projekty.

Další možností je spolupráce s investory nebo kapitálovými fondy specializujícími se na developerské projekty. Tito investoři často přinášejí finanční zdroje a investice do projektů developerských firem za stanovených podmínek a s ohledem na očekávaný výnos či podíl na zisku.

V některých případech mohou být dostupné i veřejné zdroje financování prostřednictvím programů či dotací určených pro rozvoj nemovitostí či urbanistických projektů. Tyto veřejné zdroje mohou poskytnout příležitost pro financování developerských firem za splnění určitých kritérií a podmínek stanovených příslušnými programy.

Při výběru nejvhodnějšího způsobu financování je klíčové provést pečlivý průzkum trhu a konzultovat s finančními poradci či právníky. Důkladná analýza nabízených možností umožňuje získání nejlepších dostupných podmínek financování. Každá z uvedených možností bude mít své specifické úrokové sazby, podmínky a rizika, které je nezbytné pečlivě zvážit před rozhodnutím pro konkrétní finanční produkt či program. Vhodná strategie financování může zásadně ovlivnit úspěch a udržitelnost developerských projektů. [18]

1.8 Dělení pozemků

Při plánování dělení pozemků hraje klíčovou roli ověření konkrétního určení daného pozemku. Zvláště pokud se jeho části klasifikují odlišně, jako například jedna část jako orná půda a druhá jako stavební parcela. Tato diverzita může způsobit zamítnutí žádosti o dělení ze strany stavebního úřadu. Proto je prvním a zásadním krokem před samotným procesem dělení

pozemku sjednotit jeho určení. Toho lze dosáhnout buď prostřednictvím získání informací z katastrálních map a územních plánů, anebo vyplnění formuláře "Žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území".

Dále je rovněž doporučeno ověřit, zda se daný pozemek nachází v oblasti, která je vhodná pro zastavění dle územního plánu obce. Pokud je tomu tak, pravděpodobnost schválení žádosti stavebním úřadem se zvyšuje, zejména v situacích, kdy obec plánuje rozvoj nebo další výstavbu v daném místě. Zásadní je také zajistit souhlas všech spolumajitelů pozemku, pokud jich je více a plánuje se jeho dělení.

Pro úspěšné provedení dělení je prvním krokem vyplnění žádosti o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, která je součástí předpisu č. 503/2006 Sb. Žadatel je povinen specifikovat dělený pozemek uvedením jeho parcelního čísla a katastrálního území, identifikační údaje a důvod dělení a jeho požadované výměry. Zásadní je také přiložení vlastnického práva k dělenému pozemku jako součásti žádosti.

Následným krokem je zpracování návrhu geometrického plánu, který musí obec schválit a následně potvrdit stavební úřad. Možností získání tohoto plánu je oslovit geodeta, nicméně v počáteční fázi je vhodné vytvořit si vlastní návrh a spolupracovat s geodetem až po získání oficiálního souhlasu.[19]

1.9 Technická infrastruktura

Veřejná infrastruktura je rozsáhlým a komplexním systémem, který se skládá z rozmanitých prvků, jako jsou pozemky, stavby a zařízení, sloužící veřejnému zájmu. Tento široký rámec zahrnuje nejen dopravní prvky, jako jsou silnice, železnice, vodní cesty a letiště, ale také technické prvky, jako jsou vodovody, nádrže, kanalizace, čistírny odpadních vod a ochranná opatření proti přírodním katastrofám.

Kromě toho tvoří veřejnou infrastrukturu zařízení pro nakládání s odpady, rozvodná střediska elektřiny, sítě pro přenos energie, komunikační sítě, elektronickou komunikaci, rozvody plynu a jeho skladovací kapacity. Nezbytnou součástí jsou i občanská zařízení jako školy, sociální služby, zdravotnická zařízení, kulturní instituce, úřady a zařízení pro ochranu obyvatelstva. Právními předpisy stanovená veřejná prostranství, včetně náměstí, ulic, tržišť, chodníků, parků

a dalších lokalit, jsou otevřená všem bez omezení, což podporuje jejich využití pro veřejné účely.

Různorodost veřejné infrastruktury sehrává klíčovou roli při podpoře komunit a zajišťuje efektivní fungování společnosti. Každý prvek této sítě má zásadní význam pro rozvoj měst a obcí, přičemž tvoří základ moderního a efektivního stavebnictví.

Dodatečné informace ukazují, že veřejná infrastruktura je dynamickým a neustále se rozvíjejícím systémem. Průběžné změny a modernizace jsou klíčové pro přizpůsobení se potřebám a očekáváním společnosti v průběhu času. Moderní trendy ve stavebnictví směřují k udržitelnosti, digitalizaci a zvýšené odolnosti proti různým rizikům, což ovlivňuje přístup k výstavbě a údržbě veřejné infrastruktury. [20]

1.9.1 Vodovodní přípojka

Určení vodovodní přípojky je definováno jako samostatný úsek potrubí, který se odvětvuje z hlavního vodovodního řadu směrem k vodoměru nebo případně k vnitřnímu uzávěru spojenému s daným pozemkem či stavbou. Tato charakteristika, zakotvená v §3 zákona č.254/2001 Sb. Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), jasně vymezuje povahu vodovodní přípojky. Základními vlastnostmi definujícími tuto strukturu jsou její klasifikace jako samostatné stavby, úsek potrubí od hlavního vodovodního řadu k vodoměru či vnitřnímu uzávěru a výslovná absence kategorizace jako vodního díla.

Tato trojice charakteristik je klíčová pro další sekce práce. Vzhledem k zařazení vodovodní přípojky jako samostatné stavby vyžaduje její realizace povolení. Faktem je, že přesná povaha vodovodní přípojky jako potrubí není překvapivá, ale klíčovým faktorem je určení jejího rozsahu, začínajícího od hlavního vodovodního řadu a končícího u vodoměru. Část potrubí před vodoměrem již není v souladu se stanovením vodovodní přípojky, stejně jako část za vodoměrem.

Dále, skutečnost, že vodovodní přípojka není klasifikována jako vodní dílo, naznačuje, že na rozdíl od jiných konstrukcí, jako jsou domácí čistírny odpadních vod nebo studny, není projektování této přípojky vyhrazeno pouze autorizovaným vodohospodářem. Nicméně vypracování projektu vodovodní přípojky vyžaduje odborníka s příslušnou kvalifikací, nejčastěji vodohospodáře nebo architekta domu.

Z pohledu laika lze vodovodní přípojku popsat jako potrubí v zemi, zajišťující přívod vody do nemovitosti. Začíná u odbočení z hlavního vodovodního řadu před nemovitostí a končí u vodoměru (případně uzávěru vody).

Kvalitní zabezpečení vodovodní přípojky je zásadní pro každou nemovitost. Přípojka musí být pokládána tak, aby byla kolmá na veřejnou vodovodní síť a nesmí obsahovat žádné odbočky. Majitel této přípojky má závazek zajistit, že její instalace a užívání nezpůsobí znečištění veřejného vodovodu. Je důležité, aby vnitřní rozvod připojený k veřejnému vodovodu nebyl propojen s potrubím z jiných zdrojů, jako je například voda ze studny. Místo, kde přípojka prochází zdí, musí být pečlivě zabezpečeno utěsněnou chráničkou, která nesmí obsahovat spoje potrubí. Připojovací potrubí musí směřovat od budovy k veřejné síti s minimálním sklonem 1 %.

Existují dva základní způsoby připojení vodovodní přípojky na vodovodní řad. První způsob je napojení pomocí navrtávacího pasu, což je často využívaná metoda u menších dimenzí přípojek pro rodinné domy (do průměru DN 50 mm). Navrtávka může být provedena svisle nebo vodorovně v závislosti na typu uzavírací armatury přípojky. Některé typy navrtávacích pasů umožňují navrtání za plného provozu bez nutnosti odstávky vodovodního řadu. Druhou možností je napojení pomocí T-kusu, které se využívá především pro větší objekty (od průměru DN 75 mm a výše). Pro tento typ napojení se často používá přechodek z potrubí na přírubový spoj, mezi které se vsadí přírubový T-kus. Tento způsob však vždy vyžaduje odstávku vodovodního řadu.[21]

1.9.2 Kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka je klíčovou součástí infrastruktury spojující danou nemovitost s kanalizační sítí. Její primární funkcí je efektivně odvádět odpadní vodu z budovy nebo pozemku. Při zvážení různých možností nakládání s odpadem u nemovitostí se kanalizační přípojka často jeví jako optimální volba. Existují však i jiné alternativy, jako domovní čistírny odpadních vod, tříkomorové septiky či žumpy. V porovnání s těmito alternativami vykazuje kanalizační přípojka výhodu v nižší náročnosti na údržbu.

Legislativa definuje kanalizační přípojku jako samostatnou konstrukci spočívající v úseku potrubí propojujícím vnitřní kanalizaci budovy či odvodnění pozemku se stokovou sítí. Důležitým faktorem je, že kanalizační přípojka není klasifikována jako vodní dílo. Tato

charakteristika má zásadní význam, neboť projektování a realizace kanalizační přípojky není tak úzce vázána na úředníky vodohospodářských úřadů, na rozdíl od jiných typů vodních děl. Projektování může být provedeno autorizovaným projektantem pozemních staveb.

Tímto vyjádřením se klade důraz na samostatnost kanalizační přípojky a nutnost získání povolení prostřednictvím projektové dokumentace. Tato konstrukce má v rámci odpadového hospodářství významnou úlohu a její správná realizace je klíčová pro funkčnost a efektivitu odpadového systému u nemovitostí.

Kanalizační přípojka, spojující se se stokovou sítí, nabízí několik metod napojení, které jsou voleny podle konkrétních okolností: Pokud jde o propojení do revizní šachty, existují dva hlavní postupy. Prvním z nich je prostup do dna, kdy je možné využít monolitického dna se speciálním vstupem pro přípojku, pokud se šachta staví současně s přípojkou. V opačném případě se provádí průraz do stěny šachty v úrovni nášlapné plochy a následné propojení s korytem stoky pomocí žlábků. Druhou metodou je vnější spadiště, aplikované u hlubokých revizních šachet. Při dodržení stejného spádu potrubí v celé délce přípojky by došlo k přílišnému zahrabání potrubí a vyšším nákladům na výstavbu. Proto se přípojka pokládá v mírném spádu a propojení s stokou se provádí v místě setkání potrubí se šachtou. Přibližně 0,5 metru před šachtou se na potrubí instaluje odbočka směrem dolů a svislé potrubí podél stěny šachty vytváří propojovací spojení, které se napojí do dna šachty pomocí kolena či dvou.

Pokud jde o napojení do potrubí stoky, využívá se odbočka, zvláštní tvarovka dodávaná výrobcem potrubí, ze kterého vzniká samotná stoka. Tento typ propojení umožňuje efektivní spojení kanalizační přípojky s potrubím stoky.

Rozlišení typu kanalizačních přípojek se odvíjí od charakteristiky vnitřní kanalizace a nabízí několik kritérií, podle kterých je možné klasifikovat přípojky do různých skupin. Jedno z rozdělení je založeno na síle unášejících odpadních vod. Gravitační přípojka umožňuje přirozený odtok odpadní vody podle spádu potrubí. Naopak tlaková přípojka zahrnuje shromažďování odpadní vody v akumulacním prostoru, odkud je přečerpána do bližšího gravitačního potrubí nebo přímo do veřejné kanalizace, pokud je vnitřní kanalizace umístěna níže než dno potrubí stokové sítě. Existuje také podtlaková varianta, kde jsou odpadní vody čerpány pomocí čerpacího zařízení umístěného na stokové síti.

Dalším kritériem je oddělení odvádění dešťových vod. Jednotná kanalizační přípojka slouží k odvádění dešťových vod společně se splaškovými odpadními vodami. Naopak oddílná přípojka odděluje dešťové vody a odvádí je samostatným potrubím, které je izolováno od vod splaškových. Tento druh se často používá, například pokud je na vnitřní kanalizaci potřeba zařízení na předčištění nebo pokud je kanalizační přípojka tlaková. Oddělená kanalizační přípojka může sloužit buď pro splaškové nebo dešťové vody, což se řídí konkrétní situací a potřebami daného prostředí.

Provozování kanalizační přípojky, která slouží k vypouštění odpadních vod do stokové sítě, podléhá regulacím stanoveným kanalizačním řádem stokové sítě, do které je daná přípojka napojena. V situacích, kdy je nutné vypouštět odpadní vody s obsahem látek, který přesahuje limity stanovené kanalizačním řádem, zásahem přichází Vodoprávní úřad svým rozhodnutím. Toto rozhodnutí může zahrnovat nařízení osazení měřicího zařízení či zařízení pro odběr vzorků. Častým řešením je výstavba zařízení na předčištění odpadních vod, aby odpovídaly předepsaným standardům kanalizačního řádu, a s tím související povinnost pravidelného monitoringu kvality odpadní vody.

Návrh kanalizační přípojky se řídí technickou normou ČSN 75 6101, která stanovuje požadavky na stokové sítě a kanalizační přípojky. Obecné předpisy pro konstrukci kanalizační přípojky určuje vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb. v §33.[22]

1.9.3 Přípojka plynu

Distribuční síť pro plynovodní spojení slouží pro distribuci plynu v širokém měřítku pro veřejnost, což je základní funkcí plynárenské sítě v rámci rozvodu plynu pro veřejné využití. Pro připojení k distribučnímu plynovodu je nutné využít plynovodní přípojku, což je zařízení pro přívod plynu z distribuční soustavy do objektu zákazníka. Tento systém se skládá z odbočky z distribuční sítě a končí hlavním uzávěrem plynu, kterým následuje vlastní odběrné plynové zařízení zákazníka. Umístění hlavního uzávěru probíhá na hranici pozemku vlastněného majitelem nemovitosti nebo na obvodové zdi objektu s připojením k plynofikační síti.

Proces zřízení nové plynovodní přípojky následuje obdobné postupy jako u vodovodů či kanalizací. Náklady spojené s vytvořením tohoto připojení hradí stavebník. Veškeré konkrétní

práce spojené s realizací musí být vykonány odbornou firmou. Stavebník má rovněž možnost vybudovanou plynovodní přípojku prodat a převést ji do majetku provozovatele distribuční sítě. Zásadním úkolem je zaručit bezpečné propojení veřejného plynovodu s konkrétním objektem pomocí vhodného přípojného potrubí, které je ukončeno hlavním uzávěrem (HUP). Pro připojení k veřejné síti se využívá ocelové tvarovky T, umístěné z vrchní strany. Trasa potrubí směřující k uliční síti musí mít minimální sklon 5‰ a být uložena alespoň 500 mm pod úroveň terénu. Dodržení minimální vzdálenosti od paralelních sítí o nejméně 400 mm je klíčové a při křížení s jinými sítěmi je nutné dodržet odstup minimálně 100 mm.

Připojení přípojek zřídka probíhá z plastů, a to pouze tehdy, je-li správce sítě s touto alternativou souhlasil. Běžně se využívají ocelové bezešvé trubky, ovšem ty musí disponovat efektivním ochranným opatřením proti korozi. Pro eliminaci rizika koroze způsobené elektrickými proudy či zemní vlhkostí jsou povrchy trubek opatřeny dvěma vrstvami asfaltových pásů a stejné opatření se používá i vnitřně. Pasivní ochranná opatření jsou podpořena aktivní katodovou ochranou, což minimalizuje úbytek kovu v případě vzniku galvanického článku.

Umístění potrubí musí minimalizovat rizika spojená s mechanickým poškozením, korozi nebo teplotními vlivy. Při potenciálním riziku je nutné potrubí chránit speciální ochrannou trubicí. Při pokládání potrubí v oblastech, jako jsou dutiny, základy nebo obvodové zdi staveb, je klíčové dodržet stejná bezpečnostní opatření. U plastových materiálů je nezbytné udržovat teplotu pod 20°C a u ocelových pod 50°C.

Hlavní uzávěr (HUP) se umísťuje mimo budovu nebo na vnější stranu obvodové stěny. V případě potřeby lze použít i speciální skříň v blízkosti hranice pozemku. Jeho umístění musí zajistit snadný přístup a dobré větrání, což vylučuje možnost umístění do šachty. Po úspěšných zkouškách je nezbytné opatrně a podle předpisů zasypat všechna trubní vedení s ohledem na jejich specifikace a povrchové vlastnosti.[23]

1.9.4 Přípojka elektřiny

Elektrická přípojka představuje klíčové zařízení pro spojení dodávky elektrické energie z hlavní rozvodné sítě se spotřebitelskou nemovitostí. Jedna nemovitost má obvykle vyhrazenou pouze jednu přípojku, která slouží jako klíčový propojovací prvek. Centrálním bodem tohoto spojení je hlavní domovní pojistková skříň, často umístěná na hranici pozemku či nemovitosti. Tento

bod je také domovem elektroměru, který je pravidelně monitorován a odečty spotřeby elektřiny zde provádí technik distributora.

Vlastnictví přípojky náleží tomu, kdo hradil náklady spojené s její pořízením. Tímto vlastníkem je zároveň stanoven jako osoba odpovědná za provoz, údržbu a případné opravy této přípojky. Pokud se elektrická přípojka nachází v rozmezí do 50 metrů od místa, kde elektřina začíná být odebírána, odběratelé v tomto případě nehradí žádné náklady. Všechny finanční aspekty související s touto přípojkou hradí provozovatel distribuční sítě. Tento případ se však vztahuje pouze na elektrické přípojky určené pro domácnosti sloužící k obytným účelům.

Provoz a správa elektrické přípojky je tedy jak finanční, tak technickou záležitostí spojenou s vlastnictvím a správou spotřebitelů i provozovatelů distribučních sítí. Koncept jedné přípojky na jednu nemovitost představuje základní princip, který zajišťuje individuální a specifickou distribuci elektrické energie pro každou jednotlivou lokalitu. Tato přípojka je nejen spojovacím prvkem, ale i základním rozhraním mezi distribuční sítí a spotřebitelem, zajišťujícím bezpečný a spolehlivý přenos elektřiny do domácností a firem.[24]

1.10 Životní prostředí

Samotné propojení mezi posuzováním vlivů na životní prostředí a procesem územního plánování představuje esenciální aspekty pro udržitelný rozvoj území. V tomto kontextu se uplatňují nástroje územního plánování, které přinášejí zásadní význam a poslání. Tyto nástroje jsou rozmanité a pestré: vedle koncepčních prvků, jako je Politika územního rozvoje a dokumentace věnovaná plánování území, mají také klíčovou úlohu nástroje zakotvené v detailních průzkumech a analýzách území, například územně plánovací podklady. V rámci následných fází projektů nabývají významných postavení i nástroje, jako jsou územní rozhodnutí, svolení či územní opatření. Tyto nástroje nejen vymezují a organizují prostor, ale také sledují a regulují dopady na životní prostředí a územní struktury.

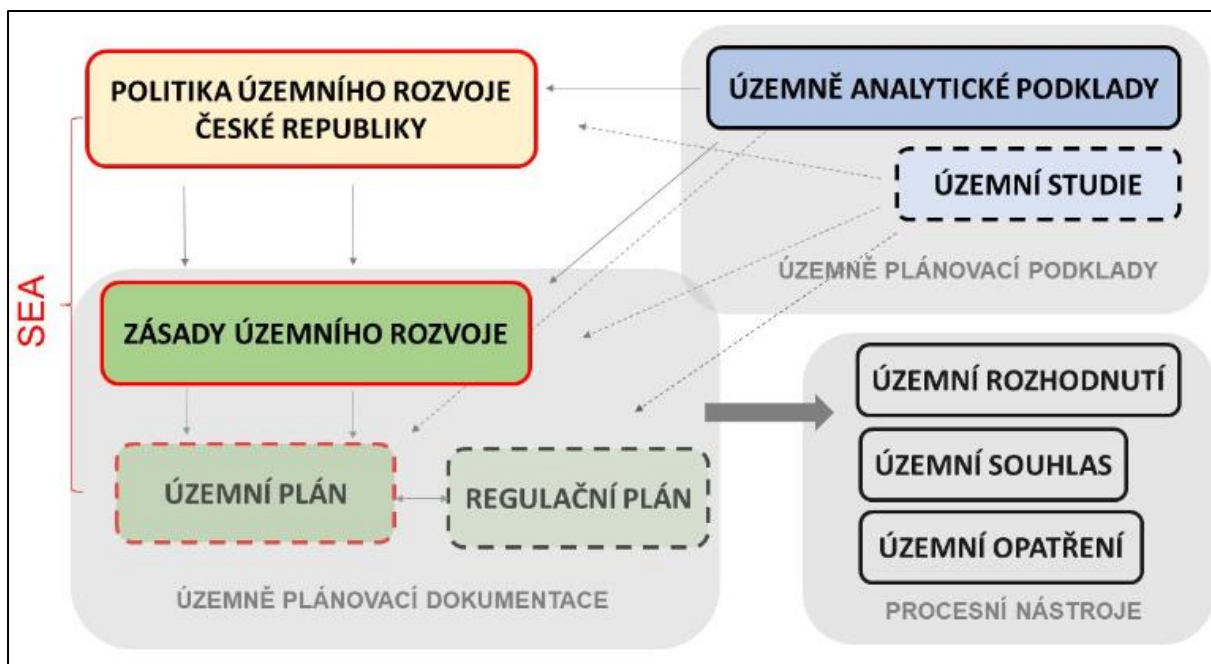
Územní plánování se tak stává jakýmsi mostem mezi ochranou životního prostředí a potřebou plánování rozvoje území. V tomto spojení se mísí strategické plánování se specifickými opatřeními k zachování kvality životního prostředí. Důkladná analýza území a jeho podmínek, kterou přinášejí územně plánovací podklady, umožňuje navrhnout vhodná opatření a směřovat vývoj území tak, aby byl kompatibilní s udržitelnými environmentálními standardy.

Průřezovým tématem se tak stává řada otázek týkajících se ochrany přírody, využívání zdrojů a rozvoje infrastruktury, které musí být citlivě promyšleny v kontextu plánovaných územních opatření. Spolupráce mezi obcemi, úřady a odborníky v oblasti životního prostředí je nezbytná pro dosažení harmonické rovnováhy mezi rozvojem a ochranou přírody a životního prostředí. Na základě § 10 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví jsou klíčovými prvky pro zhodnocení dopadů na životní prostředí koncepční a strategické dokumenty. Koncepce obecně vymezuje rozsah plánování, zahrnující dlouhodobé cíle a směřování v konkrétní oblasti. Zatímco strategie konkretizuje postupy a metody pro dosažení těchto cílů. Tyto dokumenty vymezují rámec pro budoucí povolení plánovaných akcí, jež podléhají posouzení vlivů na životní prostředí (EIA).

Pojetí posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) se týká procesu posuzování dopadů různých projektů a záměrů na životní prostředí a veřejné zdraví. EIA hodnotí potenciální dopady naplánovaných aktivit, jako jsou výstavby, průmyslové nebo energetické projekty, na okolní přírodu a lidské zdraví."

Stavební zákon, běžně označovaný jako *lex specialis*, je legislativní normou, která upravuje procesy výstavby, územního plánování a stavebního řádu. Tento zákon konkrétně vymezuje aspekty týkající se výstavby budov, jejich umístění a využití prostoru v souladu s danými územními plány a politikou územního rozvoje.

Tým zabývající se strategickým posuzováním zaměřuje svou pozornost na dokumenty, které tvoří základ pro plánování budoucího vývoje dané oblasti nebo regionu. Politika územního rozvoje definovala hlavní směry rozvoje, zatímco zásady územního rozvoje podrobněji stanoví pravidla a postupy v této oblasti. Územní plán sám o sobě představuje konkrétní dokument, který mapuje a specifikuje určené oblasti pro různé typy využití – od rezidenčních výstaveb až po komerční či rekreační účely.[25]



Obrázek 3 - Nástroje územního plánování a vztahy mezi nimi (Zdroj [25])

1.11 územní rozvoj

Územní rozvoj zahrnuje široké spektrum procesů a strategií, které mají vliv na proměny území a jeho funkčního využití. Je to multidimenzionální koncept, který zahrnuje nejen fyzické transformace, ale i sociální, ekonomické a environmentální faktory.

Důležitou součástí územního rozvoje je tzv. územní plánování, které se zabývá organizací a řízením využívání plochy v rámci daného území. Tento proces zahrnuje stanovení cílů a strategií pro udržitelný rozvoj, správu zón pro různé typy využití (bydlení, průmysl, zemědělství, rekreační oblasti atd.) a také zohledňuje ochranu přírodních zdrojů a životního prostředí.

Územní rozvoj je často ovlivněn mnoha faktory a zainteresovanými stranami, které mají různé zájmy a potřeby. Mezi tyto subjekty patří vládní orgány, místní samosprávy, developeři, občanské iniciativy a další. Jejich spolupráce a koordinace jsou klíčové pro dosažení udržitelného a efektivního rozvoje území.

Rozvoj a modernizace infrastruktury jsou také důležitou součástí územního plánování. Investice do dopravy, komunikací, energetiky a telekomunikací mají zásadní vliv na rozvoj daného území a jeho propojení s okolními regiony.

Dalším aspektem územního rozvoje je využití informačních technologií a digitální transformace. Smart city koncepty, které využívají moderní technologie pro zlepšení efektivity a kvality života obyvatel, jsou stále více integrovány do plánování rozvoje měst a regionů.

Udržitelnost a ochrana životního prostředí jsou klíčové pro dlouhodobou životaschopnost územního rozvoje. Rovnováha mezi ekonomickým růstem a ochranou přírody je stále naléhavějším tématem v kontextu globálních environmentálních výzev.

Zároveň je důležité zdůraznit roli participace veřejnosti a zapojení občanů do procesu rozhodování ohledně rozvoje jejich území. Transparentnost a možnost vyjádření názoru ze strany obyvatel přispívají k vytváření udržitelných a inkluzivních strategií územního rozvoje.

Celkově lze říci, že územní rozvoj je komplexní a dynamický proces, který vyžaduje komplexní analýzu, strategické plánování a širokou spolupráci mezi různými zainteresovanými stranami. Jeho správná implementace je klíčem k dosažení udržitelného, ekonomicky prosperujícího a sociálně inkluzivního rozvoje daného území.[26]

2. Praktická část

V praktické části diplomové práce je vybrán potencionálně atraktivní pozemek pro investora. Tento pozemek je detailně popsán. Jsou zde vysvětleny všechny důležité aspekty, které by mohly v jakékoli fázi plánování narušit zamýšlený projekt. Je nahlíženo do územního plánu a do katastrálních map. Dále jsou vypsány všechny důležité širší vztahy s městem Sadská. Je zde uvedena a široce popsána lokalita pozemku, zasíťování, dostupnost, obyvatelstvo, ekonomické hledisko a dopravní dostupnost.

V druhé fázi praktické části jsou vyčísleny náklady na zainvestování pozemku. Jsou zde vyčísleny náklady na zasíťování, komunikaci, veřejné osvětlení, oplocení a další nutné investice. Dále je plánování projektu rozděleno na tři možné varianty. První varianta zahrnuje rozparcelování pozemku na čtrnáct parcel s následnou výstavbou řadové zástavby. Druhá varianta zahrnuje parcelaci na 7 pozemků s výstavbou domů typu bungalov. Ve třetí variantě se pouze rozparcelují pozemky na 7 parcel a budou nabízeny zasíťované a připravené k výstavbě, avšak prodány budou bez realizace stavby.

Důležitým hlediskem celé praktické části práce je informace o ceně pozemku. Pozemek není inzerován na veřejných portálech. Dohoda o prodeji vznikla za částku 1500 Kč/m². S velikostí pozemku 6093 m² je výkupní cena 9.139.500 Kč za celek.

Praktická část diplomové práce se zabývá výhodností celého projektu z pohledu investora a klade si cíl zjistit co nejpodrobnější informace z mapových podkladů, které by investici do projektu značně prodražily. Po zjištění všech informací jsou na jednotlivé projekty vypracovány propočty stavebních záměrů a vyhodnocena jejich výhodnost pro investora. Je aplikována porovnávací metoda pro zjištění a porovnání obdobných nemovitostí a záměrů prodeje. Výsledné vyhodnocení všech třech variant je hlavním výstupem práce. Celá investice je konstruována jako developerský projekt, na který má firma vlastní finance. Pro ukázkou je po vyhodnocení všech variant uvedena i situace, kdy firma musí žádat o developerský úvěr u bankovní instituce.

2.1 Popis vybraných pozemků

V této části práce je důkladně prováděna analýza vybraného pozemku, který je zvažován jako potenciální místo pro realizaci plánovaného projektu. Tento proces zahrnuje podrobnou studii lokality, která detailně rozebírá textovou část územního plánu a poskytuje podrobný popis možností a omezení, jež se vztahují k zamýšlené výstavbě. Nejenže se zde zkoumají případné

omezení, ale výzkum se také zaměřuje na identifikaci oblastí s výrazným potenciálem pro plánovaný rozvoj.

Analyzují se existující sítě – jak textově, tak i graficky – aby bylo co nejjasněji ilustrováno jejich umístění, rozsah a trasování. Důraz je kladen na detailní popis těchto sítí a jejich dosah v rámci příslušné lokality. Tento přístup umožňuje důkladnější zhodnocení dostupnosti sítí a současně se zabývá problematikou jejich možného propojení s danou parcelou.

Informace z katastru nemovitostí jsou pečlivě analyzovány s cílem vybrat klíčové údaje, které mohou mít významný dopad na celkovou proveditelnost projektu. Tato fáze analýzy klade důraz na identifikaci potenciálních omezení a možných bariér, které by mohly ovlivnit plánovaný rozvoj. Zohledňují se přitom faktory jako vlastnické vztahy, historické informace o pozemku, stávající infrastruktura a další relevantní údaje, které mohou mít vliv na navrhovaný projekt.

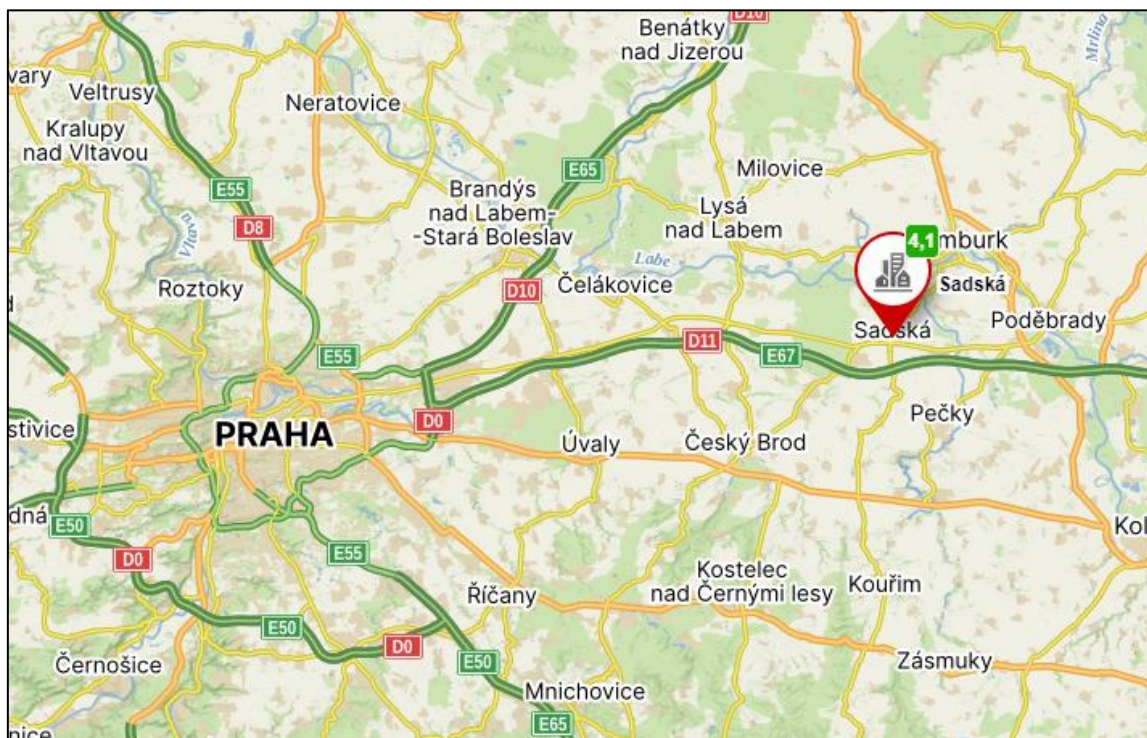
V rámci této rozsáhlé analýzy se upřednostňuje poskytnutí komplexního pohledu na vybraný pozemek. Hledí se na něj ze všech možných úhlů, aby bylo dosaženo co nejúplnějšího porozumění možnostem, omezením a nezbytných úprav nutných pro úspěšnou realizaci navrhovaného projektu. Takto hlouběji se zkoumají faktory, které mohou ovlivnit výslednou podobu a úspěch projektu v dané lokalitě.

2.1.1 Pozemek město Sadská

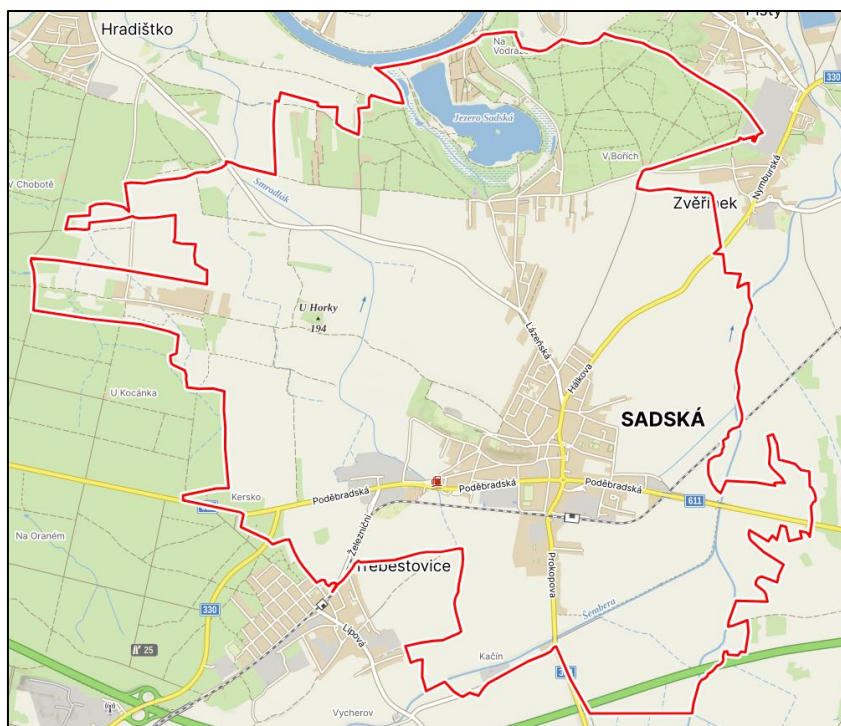
Město Sadská, leží ve Středočeském kraji České republiky. Nachází se přibližně 60 kilometrů východně od hlavního města Prahy, v krajině středního Polabí, ohraničené řekami Labe a Jizera. První písemná zmínka o Sadské pochází z 13. století, kdy byla součástí královského majetku. Během středověku a raného novověku hrála Sadská významnou roli v obchodním a kulturním životě regionu. To se odráží v působivé historické architektuře, která zdobí město dodnes. Kostel svatého Jakuba Staršího, pocházející ze 14. století, a renesanční zámek z 16. století jsou význačnými památkami, avšak mnoho dalších původních domů a budov připomíná bohatou minulost města. Ekonomika Sadské je rozmanitá. Zemědělský sektor využívá úrodnou půdu v okolí města, zatímco průmyslové podniky a služby přispívají k celkové prosperitě. Město se může pyšnit také živým kulturním životem. Pravidelné festivaly, koncerty a výstavy oživují místní komunitu a přispívají k silnému společenskému poutu. Okolí Sadské je zasazeno do nádherné přírodní kulisy. Řeka Labe, která se nachází nedaleko, nabízí možnosti pro vodní

aktivity a rekreaci. Infrastruktura města je dobře vyvinutá, což zajišťuje snadnou dostupnost do okolních měst a hlavního města Prahy. Sadská je městem s bohatou historií a zároveň s potenciálem pro budoucí rozvoj. S kombinací kulturního dědictví, krásné přírody a ekonomické diverzity je město atraktivní pro obyvatele i návštěvníky, kteří zde mohou nalézt harmonický životní prostředí.

Ve městě se nachází kompletní občanská vybavenost. Je zde základní škola, mateřská škola a kulturní informační centrum. Dále se v Sadské nachází dům s pečovatelskou službou, veřejné lékařské středisko, pošta, obchody všeho druhu od potravin až po kadeřnictví a restaurace. Pobočku zde má také policie a hasiči. Občanská vybavenost je zde na vysoké úrovni a obyvatelé ani nemusí dojíždět do větších měst. [27]



Obrázek 4 - Poloha města Sadská vůči Praze (Zdroj: [28])



Obrázek 5 - Město Sadská (Zdroj: [29])

Vybraný pozemek s parcelním číslem 2554/40 v Sadské se nachází v jihozápadní části obce. Svoji rozlohou 6093 m² se řadí mezi větší sjednocené pozemky v okolí. K pozemku je dobrá dostupnost z důvodu navazující silnice od okolní zástavby. Město Sadská se nachází v těsné blízkosti dálnice D11 v blízkosti exitu 25. Tato skutečnost výrazně ztraktivňuje město jak pro bydlení, tak pro podnikání. Obyvatelé a firmy mají skvělé spojení s Prahou a Hradcem Králové. Ze Sadské je tedy velmi dobré automobilové spojení do měst Nymburk, Poděbrady, Český Brod, Praha a Hradec Králové. Osobním automobilem se na hranici nejbližšího většího města dostane obyvatel Sadské do 10 minut. Na hranici hlavního města Prahy je možné se automobilem dostat za zhruba 35 minut. Spojení pomocí hromadné dopravy do Prahy trvá linkovým autobusem číslo 398 zhruba 40 minut. Vlakový spoj mezi Sadskou a Nymburkem trvá pro představu 16 minut a jezdí zde přímý vlakový spoj.

Město	vdálenost (km)	čas (min.)
Nymburk	9 km	10 min.
Poděbrady	10 km	11 min.
Kolín	20 km	18 min.
Mladá Boleslav	47 km	40 min.
Praha	50 km	35 min.

Tabulka 2 - Dopravní dostupnost automobilem na hranice města (Zdroj: Vlastní zpracování)

Město	vdálenost (km)	čas (min.)	dopr. prostředek
Nymburk	9 km	16 min.	vlak
Poděbrady	10 km	19 min	autobus
Kolín	20 km	39 min	vlak
Mladá Boleslav	47 km	40 min.	autobus
Praha	50 km	40 min.	autobus

Tabulka 3 - Dopravní dostupnost hromadnou dopravou na hranici města (Zdroj: Vlastní zpracování)

Za velmi kladnou věc lze považovat to, že se ve městě pohybují mladší a ekonomicky aktivní obyvatelé. Z tabulky „Průměrný věk obyvatel Sadské v letech“ vychází, že průměrný věk obyvatel v roce 2020 byl 37 let. Z údajů českého statistického úřadu můžeme říci, že se tato věková skupina obyvatel ve městě Sadská bez přerušení nachází od roku 1991. Je to zapříčiněno dobrou dopravní dostupností do větších měst, kvalitními službami, dostatečnou pracovní příležitostí a klidným prostředím.

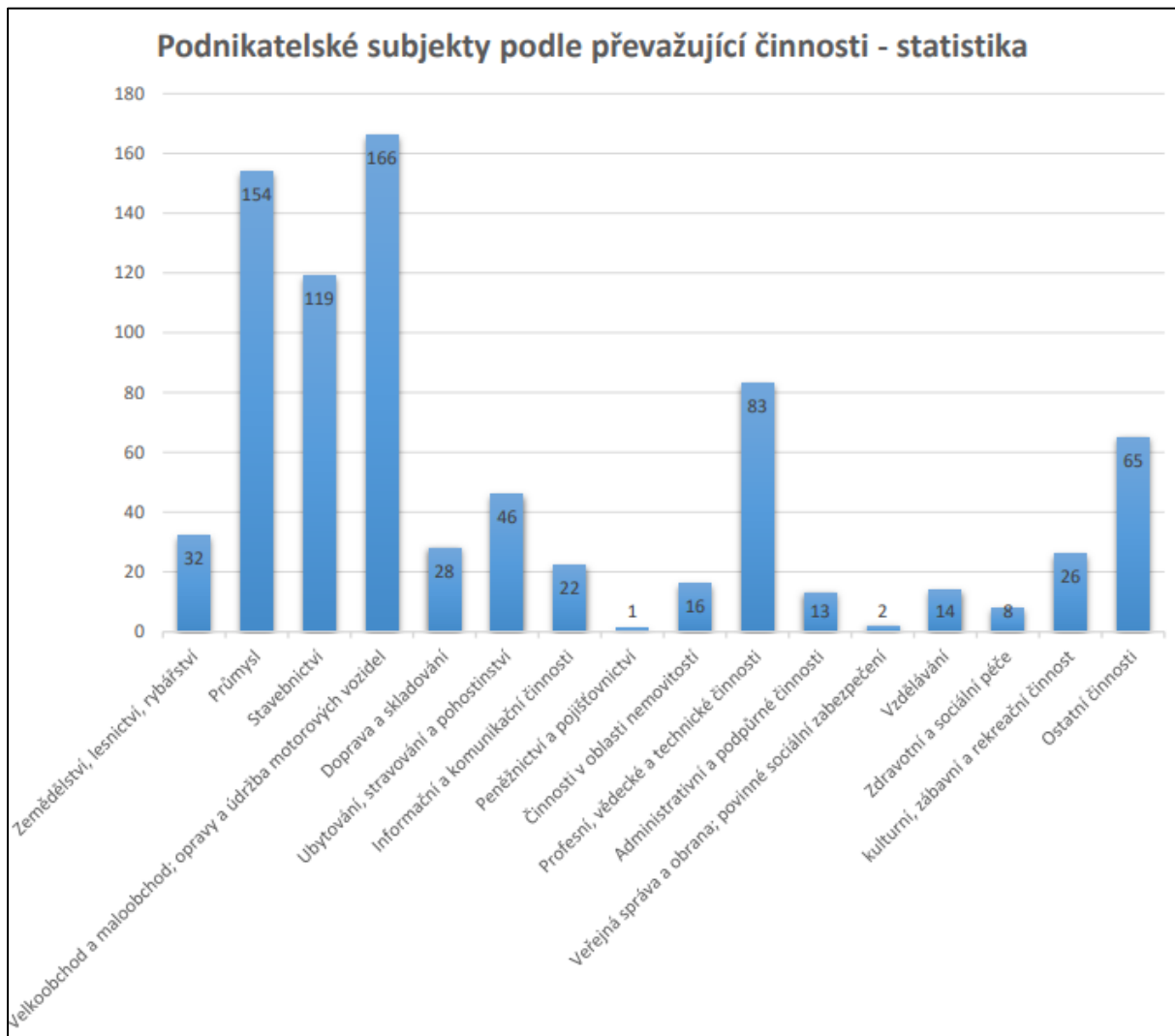
Město: Sadská												
	1991				2001				2020			
	obyvatelstvo celkem		v tom		obyvatelstvo celkem		v tom		obyvatelstvo celkem		v tom	
	počet	v %	muži	ženy	počet	v %	muži	ženy	počet	v %	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem	3 104	100,0	1 517	1 587	3 059	100,0	1 503	1 556	3 218	100,0	1 591	1 630
v tom ve věku:												
0 - 14	669	21,6	336	333	487	15,9	259	228	525	16,3	262	263
15 - 59	1 894	61,0	967	927	2 051	67,0	1 029	1 022	2 012	62,5	1 026	986
60 a více vč. nezj. věku	541	17,4	214	327	521	17,0	215	306	684	21,3	303	381
Průměrný věk	36,2	x	34,8	37,4	38,3	x	37,0	39,5	37,3	x	36,9	35,2

Tabulka 4 -Průměrný věk obyvatel Sadské v letech (Zdroj: [30])

2.1.2 Ekonomika a trh práce v Sadské

Podle informací Českého statistického úřadu je v obci celkově zaregistrováno 695 firem či subjektů, přičemž většina z nich jsou živnostníci. Pokud jde o zaměstnance, nejvíce obyvatel pracuje v oblastech jako průmysl, obchod, opravy motorových vozidel a stavebnictví. Charakter hospodářství v této obci je ovlivněn polohou v zemědělské oblasti a blízkostí hlavního města Prahy. Mezi největší zaměstnavatele v Sadské patří firmy Dudinger s.r.o., specializující se na výrobu nábytku, Parker Hannifin s.r.o., která se zaměřuje na technologické systémy pro řízení pohybu, a také CPOS s.r.o. a pobočka Psychiatrické nemocnice Kosmonosy. V roce 2020 bylo v Sadské zaznamenáno 408 aktivních podniků. Nejvíce zastoupenými odvětvími jsou průmysl, stavebnictví, velkoobchod a maloobchod, a také opravy a údržba motorových vozidel. Obyvatelé Sadské nejčastěji dojíždějí za prací do měst Nymburk a Praha. Díky dobré dostupnosti dopravy a častým spojům má město možnost se zaměřit na svou obytnou a

rekreační funkci, aniž by byla nutností podpora vzniku nových pracovních míst či rozšiřování průmyslových zón.



Graf 1 -Podnikatelské subjekty podle činnosti Sadská (Zdroj:[31])

2.2 Mapy a plány města Sadská

V této části práce se podrobně analyzují mapové podklady města Sadská, poskytující komplexní pohled na strukturu a rozložení daného území. Přesnější pohled na mapové podklady je zde kombinován s důkladným popisem, který podrobněji zkoumá různé aspekty územního plánu. Zabývá se nejen fyzickým uspořádáním města a jeho okolí, ale také zdůrazňuje významné rysy v rámci urbanistické struktury.

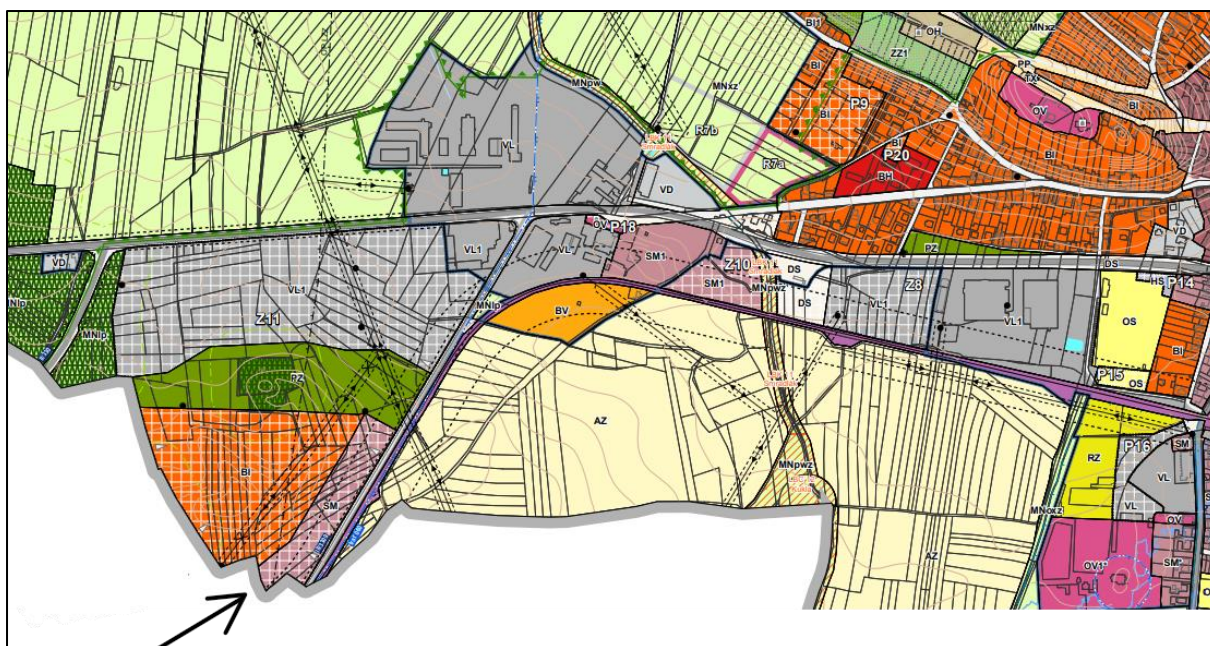
Detailnější analýza územního plánu představuje klíčový bod, kde jsou zdůrazněna možná rizika spojená s plánovanou výstavbou v dané lokalitě. Zaměřuje se nejen na momentální situaci a pravidla definovaná v územním plánu, ale také se snaží odhalit potenciální rizika a výzvy, které by mohly nastat v průběhu či po realizaci plánovaných staveb. To zahrnuje otázky související se zónováním, využitím ploch, infrastrukturou a možnými dopady na životní prostředí.

Zvýšený důraz je kladen na identifikaci možných konfliktů, které mohou vzniknout mezi plánovanou výstavbou a stávajícím prostředím. Popsaná problematika územního plánu podrobně analyzuje aspekty, které by mohly být významné pro plánované stavební projekty a rozvoj města Sadská. Taková hlubší analýza umožňuje lepší porozumění možným výzvám, s nimiž by se mohla developerská činnost potýkat, a přispívá k nalezení vhodných řešení pro minimalizaci rizik a optimalizaci plánovaného rozvoje města. 2.2.1 Územní plán města Sadská Hranice zastavěného území pro úpravu územního plánu Sadská dle §188 stavebního zákona (SZ) byla prověřena a aktualizována ve spolupráci se stavebním úřadem Sadská při zpracování změny č.03 ÚPSÚ Sadská k datu 06.2018 a zůstává identická se zákresem v úplném znění po změně č.03 z 11.2018. Aktualizace územního plánu byla dále obnovena a vydána v srpnu 2020 se Záznamem účinnosti ve smyslu §14, odst.1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. [31]

2.2.2 Územní plán Sadská p.č.2554/40

Dle územního plánu se vybraný pozemek nachází v plochách SM – smíšené obytné městské. Textová část územního plánu Sadská tento prostor definuje smíšenou obytnou zástavbou, která často zahrnuje různorodé využití prostoru a sousedí s oblastmi, kde může být přítomen potenciálně rušivý vliv. Typicky jde o blokovou parcelaci s nízkopodlažními domy (výjimečně středo-podlažními) v izolovaných nebo řadových uspořádáních. Při jakýchkoli nových výstavbách či úpravách stávajících objektů je nezbytné dodržet vymezení blokové struktury a přizpůsobit se objemově stávajícím budovám a celkové hladině zástavby.

V případě nových staveb nebo úprav je klíčové, aby tyto objekty citlivě doplnily již existující zástavbu, tak aby nedošlo k narušení celkové hmotové vyváženosti a kontextu stávající zástavby. Tím se zachovává estetická a urbanistická harmonie města Sadská. Obecně je plocha SM určena pro obslužné funkce, nevýrobní služby a bydlení v rodinných i bytových domech.[32]

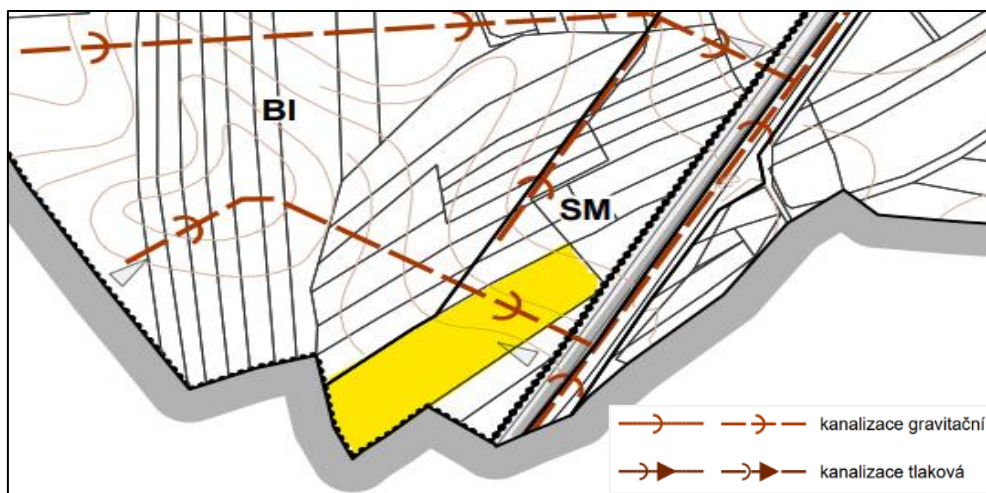


Obrázek 6- Územní plán města Sadská (Zdroj:[33])

2.2.3 Zasíťování pozemku

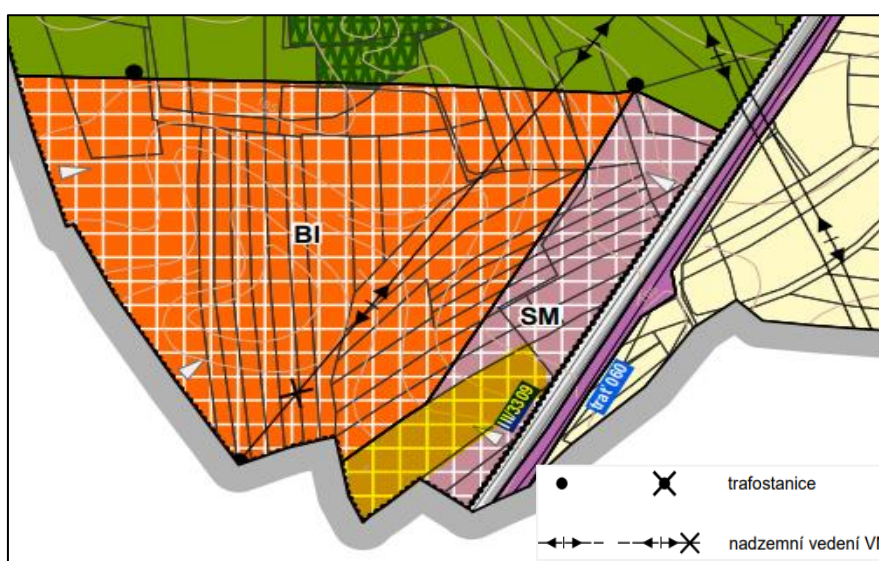
V městě Sadská je provozován kanalizační systém, který se skládá ze dvou typů kanalizace. Tlakové a gravitační. Zájmový pozemek se nachází v oblasti, kde je využívána gravitační čili spádová kanalizace. Tato forma kanalizace umožňuje přirozený odtok odpadních vod bez nutnosti použití tlakového systému nebo čerpání. Za provozem a údržbou kanalizace na tomto území stojí společnost Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. Na obrázku č 7. je vidět, kudy je spádový kanalizace vedena. Jak bylo uvedeno v teoretické části práce, tak kanalizační přípojka představuje ze všech sítí nejnákladnější investici. Při překonávání větších vzdáleností je finanční hledisko velmi důležité a může zastavit celý projekt, protože náklady nutné na tuto realizaci mohou celou investici velmi prodražit.

Z územního plánu odkanalizování města Sadská je vidět, že přes náš zájmový pozemek vede trubní vedení spádové kanalizace. Protože je zamýšlena zástavba tohoto území, tak bude nutné realizovat přeložení tohoto trubního vedení mimo zamýšlenou zástavbu. Bohužel jsou to náklady, se kterými je nutné počítat a vyčíslit.



Obrázek 7 - Výřez z územního plánu odkanalizování města Sadská (Zdroj: [34])

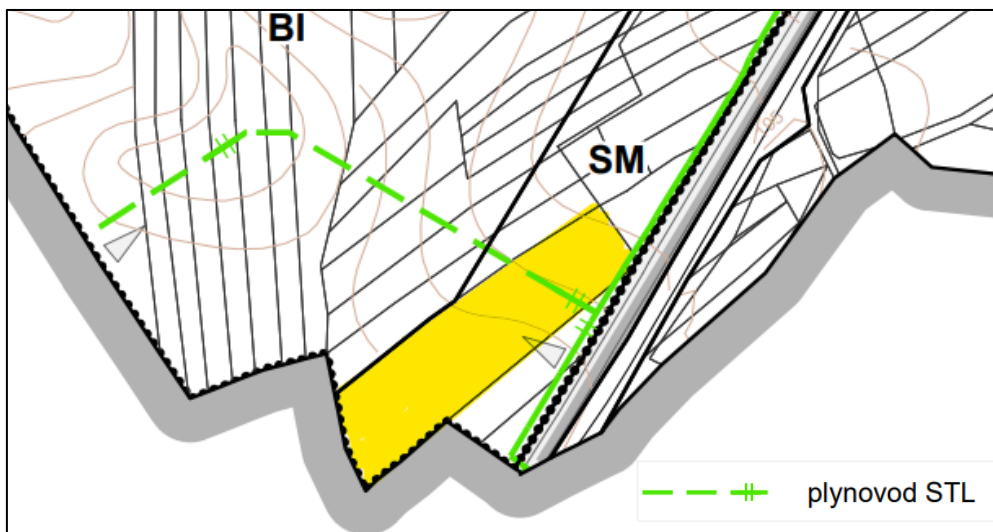
V současné době není na pozemku zřízen přívod elektřiny. Dle výřezu z územního plánu je zde nadzemní vedení vysokého napětí přes sousední parcely. Toto vedení je situováno o něco dál od hranic vybraného pozemku. Na sousední parcele je vybudována trafostanice, která je svedena z nadzemního vedení. Trafostanice bude sloužit k distribuci elektrické energie na tento konkrétní pozemek. Pro zajištění tohoto přívodu elektřiny budou muset být provedeny potřebné úpravy na čtyřech sousedních parcelách, které budou sloužit jako trasa pro elektrické vedení. Pro tento záměr je klíčové získání souhlasu vlastníků těchto parcel a následné podepsání věcného břemene, které umožní průchod elektrického vedení pod jejich pozemky. Tento krok je nezbytný pro zajištění spolehlivého elektrického přívodu a jeho případná realizace bude vyžadovat spolupráci a dohodu s dotčenými vlastníky sousedních parcel.



Obrázek 8 - Výřez z územního plánu zásobování města Sadská elektřinou (Zdroj: [35])

Z územního plánu města Sadská v části zásobování plynem je vyznačena dráha středotlakého plynovodu. Přes námi vybraný pozemek je veden středotlaký plynovod. Na celý projekt je nahlíženo z pohledu investora a realizace přípojky by značně prodražila celou investici. Proto zde realizace přípojky plynu nebude uskutečněna.

Z územního plánu je vidět, že se trubní plynové vedení nachází pod našimi parcelami, na kterých je zamýšlena výstavba. Proto bude nutné realizovat přeložku trubního vedení středotlakého plynovodu.



Obrázek 9 - Výřez z územního plánu zásobování plynem města Sadská (Zdroj: [36])

V těsné blízkosti a z části přes námi vybraný pozemek je veden vodovodní řad. Nebude potřeba překonávat větší vzdálenosti pro zajištění dostatečného množství vody. Komplikací opět je nutnost přeložení vodovodního trubního vedení jako tomu je u plynu a kanalizace. Pozitivní věcí je to, že nebude muset být realizováno hloubění studny nebo složitě přivádět vodu jiným způsobem. Vybudování studny je finančně nákladné. Veškeré informace poskytuje provozovatel vodovodní sítě, která je ve správě *Vodovodů a kanalizací Nymburk, a.s.*



Obrázek 10 - Výřez z územního plánu zásobování pitnou vodou města Sadská (Zdroj: [37])

2.3 Analýza trhu ve Středočeském kraji

V druhé polovině roku 2023 se stává středem pozornosti stav hypotečního trhu, který prochází výraznými změnami. Narůstající úrokové sazby téměř zastavily dynamiku hypotečního trhu, což vede k obtížné situaci pro zájemce o hypoteční úvěry. Mnoho lidí se buď stává nedostupnými pro získání hypotéky nebo ztrácí zájem kvůli vysokým cenám hypotečních úvěrů. Tato realita výrazně ovlivňuje myšlení a chování lidí a vede k zastavení nákupů pozemků na hypoteční úvěr, které byly dříve běžnější.

V této nové situaci se lidé přiklánějí k investicím do připravených pozemků, které považují za dlouhodobější a stabilnější formu uložení svých úspor. Zájem je zejména o pozemky s již existujícím stavebním povolením, což umožňuje stavbu bez zbytečných prodlev a komplikací spojených s přípravou pozemků pro výstavbu.

V porovnání s nabídkou bytů a domů jsou nyní pozemky, bohužel, nejdražší.[38]

Obecně lze říci, že v průměru se v Praze a okolí do půl kilometru od hranice města pohybují pozemky za zhruba 13 500 Kč/m². Dále od Prahy, v okruhu 25 km se průměrná cena pohybuje okolo 7 500 Kč/m². Ve středočeském kraji je to různé. Například v Berouně je průměrná cena 5 700 Kč/m², v Poděbradech 5 200 Kč/m² a třeba v Nymburce 4 800 Kč/m². Zájem je tedy hlavně o pozemky se stavebním povolením.

Důležitým bodem je to, že lidé se ale více uchylují mimo Prahu, protože cena nemovitostí v Praze je opravdu vysoká a lidé začínají ustupovat od centra a stále více jim nevadí koupit nemovitost, která je dostupná do 30 minut od centra hlavního města.[39]

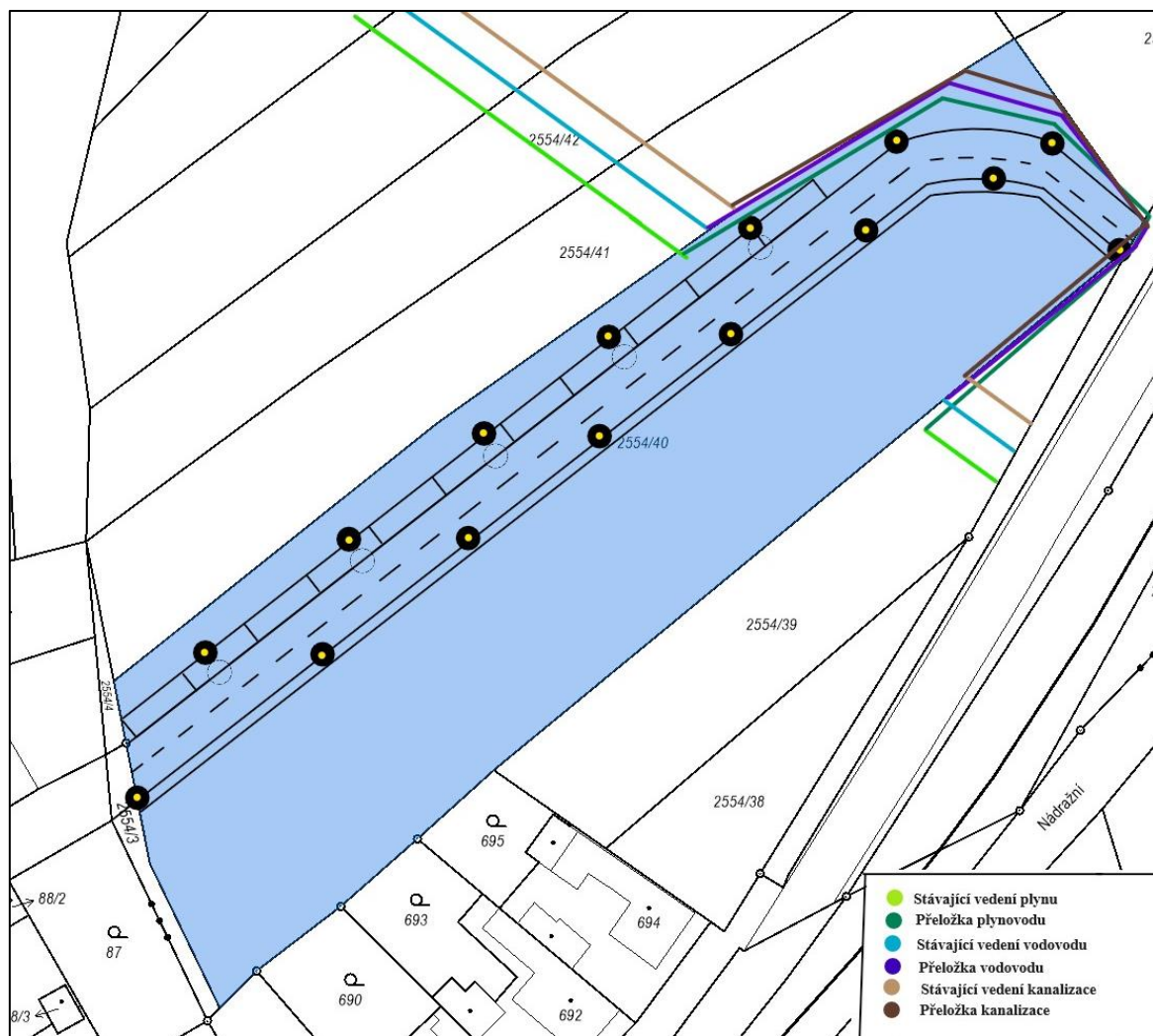
2.4 Zainvestování pozemku

Prvním krokem k vyčíslení celkových nákladů na jednotlivé projekty je důkladné zhodnocení nákladů spojených s investicí do pozemku, což zahrnuje různé aspekty a výdaje. Oddělený výpočet zaměřený na investici do pozemku zahrnuje konkrétní prvky infrastruktury, které jsou klíčové pro plánovaný rozvoj.

Mezi tyto prvky patří výstavba silniční komunikace, která bude propojena z ulice Polní do ulice Železniční. V rámci tohoto propočtu jsou zahrnuty také parkovací plochy, zpevněné povrchy, instalace pouličního osvětlení, úpravy zeleně a zahrady po celém pozemku a vyjmutí potřebného prostoru z půdního fondu. Dále je nutné zabezpečit přivedení elektřiny z nedaleké trafostanice, což představuje důležitou součást plánované infrastruktury.

Klíčovým bodem výpočtu je také přesun existujícího trubního vedení pro vodu, kanalizaci a plynové potrubí. Územní plán naznačuje trasu současného vedení, které bude vyžadovat přeložku mimo oblast našeho projektu. Tento aspekt výpočtu je nezbytný pro správnou provázanost infrastruktury s plánovaným rozvojem a zamezení případných konfliktů se stávajícími strukturami.

Podrobný propočet výdajů souvisejících s těmito infrastrukturními opatřeními je nezbytný pro určení celkových nákladů a zhodnocení potřebného finančního zajištění pro plánovaný rozvoj projektu. Je to klíčový krok k vybudování plánů a strategií, které představují realistický a udržitelný rámeček.



Obrázek 11- Rozvržení komunikace, osvětlení a zpevněných ploch (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.4.1 Propočet zainvestování pozemku

A) Projektové a průzkumné práce

VF1	Příprava zakázky	PPR	1%	5 467,51 Kč
VF2	Návrh/studie stavby	STS	13%	71 077,66 Kč
VF3	Vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	82 012,68 Kč
VF4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	120 285,26 Kč
VF5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	153 090,34 Kč
VF6	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavatelé	DZS	7%	38 272,58 Kč
VF7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	5 467,51 Kč
VF8	Spolupráce při provádění stavby/ výkonu dozoru	ATD/ITD	11%	60 142,63 Kč
VF9	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání	SKP	2%	10 935,02 Kč
			celkem:	546 751 Kč

Tabulka 5 - Pozemek, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: Vlastní zpracování + [40])

B) Provozní soubory

Součástí nákladů na zainvestování pozemku nejsou provozní soubory.

C) Stavební objekty

	Popis	Cena	Délka/velikost	Cena (Kč)
	Zpevněné plochy (chodník, parkovací stání, m ²)	1 280,00 Kč	540	691 200,00 Kč
	Zpevněné plochy (asfalt, obrubník- m ²)	1 096,00 Kč	1800	1 972 800,00 Kč
	Veřejné osvětlení (mb)	1 658,00 Kč	500	829 000,00 Kč
	Přivedení elektřiny na pozemek (mb)	3 480,00 Kč	50	174 000,00 Kč
	Sadové úpravy (m ²)	520,00 Kč	3000	1 560 000,00 Kč
Přeložení stávajícího vedení	Přeložka vodovodu (mb)	3 352,00 Kč	160	536 320,00 Kč
	Přeložka plynu (mb)	1 354,00 Kč	110	148 940,00 Kč
	Přeložka kanalizace (mb)	8 383,00 Kč	110	922 130,00 Kč
	Celkové náklady			6 834 390 Kč

Tabulka 6 - Pozemek, náklady na stavební objekty (Zdroj: Vlastní zpracování + [41])

D) Stroje, zařízení a inventář

Součástí nákladů na zainvestování pozemku nejsou stroje, zařízení a inventář.

E) Umělecká díla

Součástí nákladů na zainvestování pozemku nejsou umělecká díla.

F) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby jsou vyčísleny na 2% ze stavebních objektů. Zde se dostáváme na částku **136 688 Kč** bez DPH.

G) Ostatní náklady

Vyněti z půdního fondu (m ³)	29 307,00 Kč
Poplatky za rozparcelování	2 000,00 Kč
Celkem	31 307,00 Kč

Tabulka 7 - Pozemek, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

H) Rezerva

U každé stavby je nutné počítat s rezervou na nečekané výdaje nebo komplikace. Tato hodnota je vyčíslena na 6% ze základních rozpočtových nákladů. Náklady na rezervu v zainvestování pozemku jsou vyčísleny na **410 063 Kč**.

I) Ostatní investice

Do ostatních investic jsou započítány náklady na výkup celé parcely. Rozloha celé plochy je 6093 m² a je vykoupena za cenu 1500 Kč/m². Celkové náklady ostatních investic jsou **9 139 500 Kč**.

J) Nehmotný investiční majetek

Součástí nákladů na zainvestování pozemku nejsou nehmotné investiční náklady.

K) Provozní náklady

Součástí nákladů na zainvestování pozemku nejsou provozní náklady.

L) Kompletační činnost

Součástí nákladů na zainvestování pozemku není kompletační činnost.

Shrnutí celkových nákladů na zainvestování pozemku bez DPH:

A)	Projektové a průzkumné práce	546 751,00 Kč
B)	Provozní soubory	0,00 Kč
C)	Stavební objekty	6 834 390,00 Kč
D)	Stroje, zařízení, inventář	0,00 Kč
E)	Umělecká díla	0,00 Kč
F)	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	136 688,00 Kč
G)	Ostatní náklady	31 307,00 Kč
H)	Rezerva	410 063,00 Kč
I)	Ostatní investice	9 139 500,00 Kč
J)	Nehmotný investiční majetek	0,00 Kč
K)	Provozní náklady	0,00 Kč
L)	Kompletační činnost	0,00 Kč
	Celkové náklady na pořízení stavby	17 098 699,00 Kč

Tabulka 8 - Pozemek, celkové náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

Celkové náklady na zainvestování pozemku jsou **17 098 699 Kč**. V těchto nákladech nejsou započítány přípojky vodovodu, kanalizace a elektřiny. Propočty na přípojky jsou rozpočítány v jednotlivých variantách prodeje v další fázi propočtu.

2.5 Varianta č.1 řadová zástavba

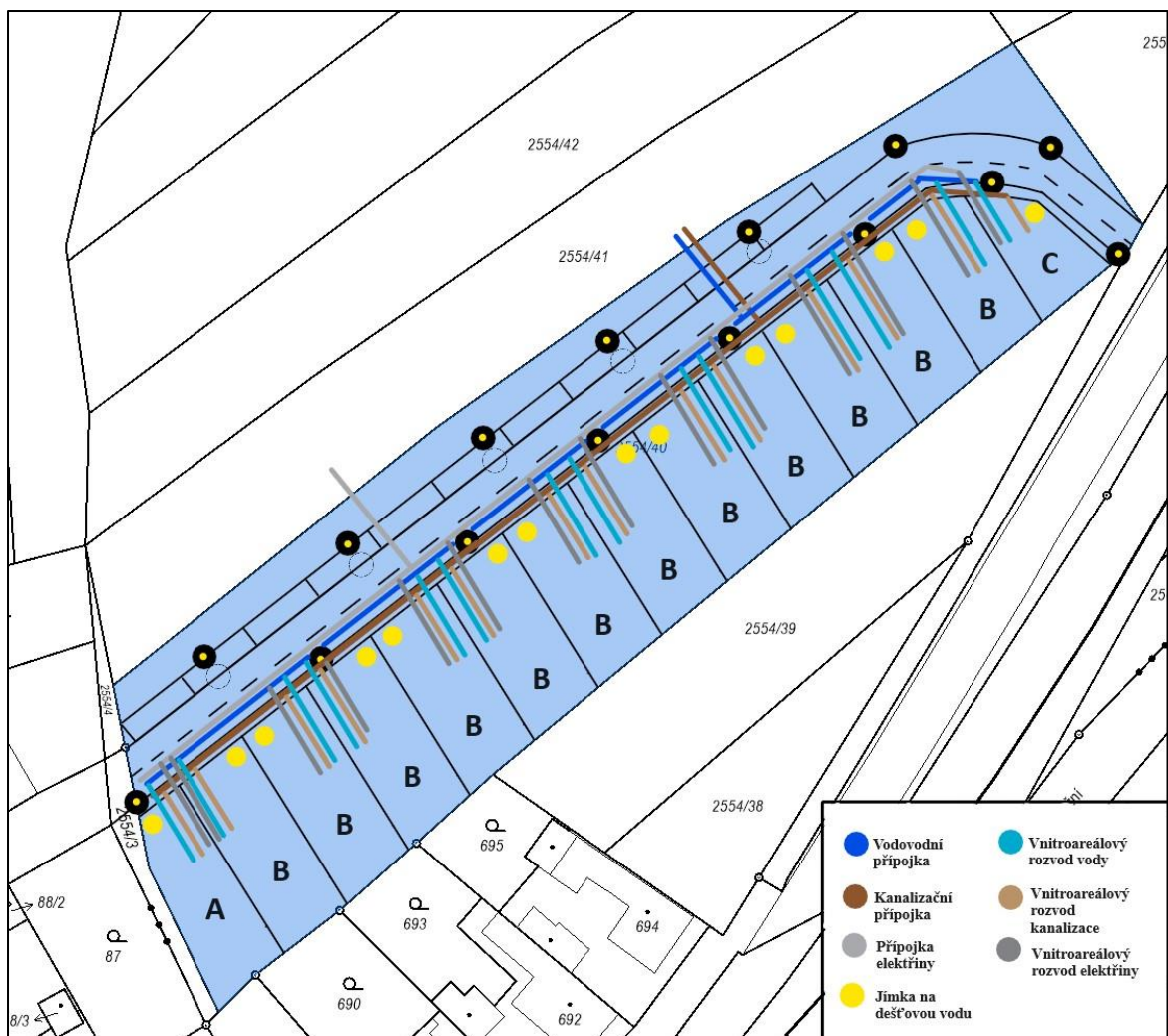
V první variantě projektu se plánuje rozparcelování pozemku na čtrnáct samostatných stavebních parcel. Každá z těchto parcel má plochu 300 m² a na ní vzniká řadová zástavba. Klíčovým prvkem tohoto návrhu je kompletní infrastrukturní vybavení jednotlivých parcel, zahrnující zásobování vodou, elektřinou a kanalizací. Součástí projektu je také výstavba komunikací a vyhrazených parkovacích ploch pro obyvatele jednotlivých domů. Tyto stavební aktivity jsou zamýšleny s cílem následného prodeje dokončených a plně funkčních domů.

Každý z řadových domů, který se na těchto parcelách staví, disponuje jedním nadzemním podlažím a celkovou užitnou plochou 120 m². Tato dispozice poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Celkový objem každého domu dosahuje 450 m³, zahrnující všechny obytné i technické prostory.

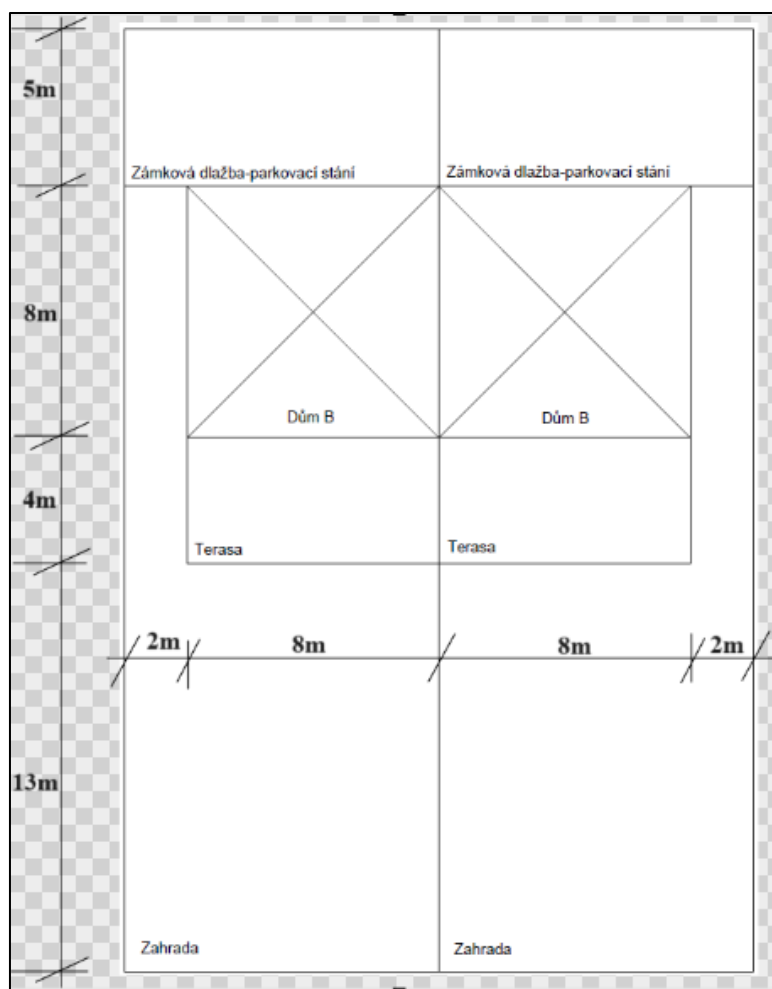
Záměrem tohoto projektu je vytvořit a prodat kompletně funkční domy s veškerou potřebnou infrastrukturou a dostatkem prostoru pro pohodlné bydlení. Tímto způsobem je možné efektivně využít poskytnutý pozemek a zároveň nabídnout kvalitní a současný bytový standard potenciálním zájemcům o nové bydlení.



Obrázek 12 – Ukázka Řadové zástavby pro variantu č. 1 (Zdroj: [42])



Obrázek 13 - Rozparcelování pro řadovou zástavbu (Zdroj: Vlastní zpracování)



Obrázek 14 - Uspořádání řadové zástavby (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.5.1 Propočet varianty č.1

A) Projektové a průzkumné práce

VF1	Příprava zakázky	PPR	1%	47 826,74 Kč
VF2	Návrh/studie stavby	STS	13%	621 747,65 Kč
VF3	Vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	717 401,14 Kč
VF4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	1 052 188,33 Kč
VF5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	1 339 148,79 Kč
VF6	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	334 787,20 Kč
VF7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	47 826,74 Kč
VF8	Spolupráce při provádění stavby/ výkonu dozoru	ATD/ITD	11%	526 094,17 Kč
VF9	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání	SKP	2%	95 653,48 Kč
			celkem:	4 782 674 Kč

Tabulka 9 – Varianta 1, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: [40])

B) Provozní soubory

Součástí nákladů na výstavbu řadových domů nejsou provozní soubory.

C) Stavební objekty

Výstavba řadových domů:

Cenový ukazatel na 1 m ³ (Zdroj: Cenové standardy 2023)			7 600 Kč				
Obestavěný prostor jedné budovy (m ³)			450				
Celkový obestavěný prostor 7 rodinných domů (m ³)			6300				
Celkové náklady			47 880 000 Kč				
Díl	Konstrukční materiálová charakteristika	Kč	Díl	Konstrukční materiálová charakteristika	Kč		
1	Zemní práce	1,70%	813 960,00 Kč	764	Konstrukce klempířské	3,70%	1 771 560,00 Kč
2	Základy, zvláštní zakládání	3,80%	1 819 440,00 Kč	765	Krytiny tvrdé	0,60%	287 280,00 Kč
3	Svislé a kompletní konstrukce	15,70%	7 517 160,00 Kč	766	Konstrukce truhlářské	6,60%	3 160 080,00 Kč
4	Vodorovné konstrukce	9,40%	4 500 720,00 Kč	767	Konstrukce zámečnické	2,70%	1 292 760,00 Kč
5	Komunikace	0,00%	0,00 Kč	771	Podlahy z dlaždic a obklady	2,00%	957 600,00 Kč
6	Úpravy povrchu, podlahy	10,20%	4 883 760,00 Kč	772	Kamenné dlažby	0,00%	0,00 Kč
8	Trubní vedení	0,10%	47 880,00 Kč	773	Podlahy teracové	0,00%	0,00 Kč
9	Ostatní konstrukce, bourání	7,40%	3 543 120,00 Kč	775	Podlahy výšové a parketové	0,20%	95 760,00 Kč
99	Staveništní přesun hmot	2,90%	1 388 520,00 Kč	776	Podlahy povlakové	1,40%	670 320,00 Kč
711	Izolace proti vodě	1,10%	526 680,00 Kč	777	Podlahy ze syntetických hmot	0,00%	0,00 Kč
712	Živěné krytiny	0,60%	287 280,00 Kč	781	Obklady keramické	0,80%	383 040,00 Kč
713	Izolace tepelné	2,70%	1 292 760,00 Kč	782	Konstrukce z přírodního kamene	0,10%	47 880,00 Kč
715	Izolace chemické	0,10%	47 880,00 Kč	783	Nátěry	1,30%	622 440,00 Kč
721	Vnitřní kanalizace	1,50%	718 200,00 Kč	784	Malby	0,50%	239 400,00 Kč
722	Vnitřní vodovod	1,30%	622 440,00 Kč	786	Čalounické úpravy	0,30%	143 640,00 Kč
723	Vnitřní plynovod	0,80%	383 040,00 Kč	787	Zasklívání	0,10%	47 880,00 Kč
724	Strojní vybavení	0,10%	47 880,00 Kč	791	Montáž zařízení velkokuchyní	0,00%	0,00 Kč
725	Zařizovací předměty	4,80%	2 298 240,00 Kč	793	Montáž zařízení prádelny a čističky	0,10%	47 880,00 Kč
726	Instalace prefabrikáty	0,40%	191 520,00 Kč	M21	Elektromontáže	5,50%	2 633 400,00 Kč
731	Kotelny	1,60%	766 080,00 Kč	M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20%	574 560,00 Kč
732	Strojovny	0,40%	191 520,00 Kč	M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,10%	47 880,00 Kč
733	Rozvod potrubí	1,10%	526 680,00 Kč	M33	Montáže dopravních zařízení a vah	0,00%	0,00 Kč
734	Armatury	0,70%	335 160,00 Kč	M36	Montáže měřících a regul. zařízení	0,30%	143 640,00 Kč
735	Otopná tělesa	0,90%	430 920,00 Kč	M43	Montáže ocelových konstrukcí	0,00%	0,00 Kč
761	Konstrukce skobetonové	0,00%	0,00 Kč	M46	Zemní práce při montážích	0,10%	47 880,00 Kč
762	Konstrukce tesařské	3,00%	1 436 400,00 Kč	M99	Ostatní práce montážní	0,00%	0,00 Kč
763	Dřevostavby	0,10%	47 880,00 Kč				

Tabulka 10 - Varianta 1, náklady na řadovou výstavbu (Zdroj: Vlastní zpracování, [43])

Náklady na výstavbu řadových domů vypočteny pomocí cenových ukazatelů pro propočty stavby z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 jsou **47 880 000 Kč**.

Zasíťování:

	Popis	Cena	Délka/Množství	Cena (Kč)
vodovod	Přípojka vodovodní (DN100, mb)	3 352,00 Kč	200	670 400,00 Kč
	Vnitroareálový rozvod vody (mb)	2 000,00 Kč	210	420 000,00 Kč
	Vodoměrná šachta plastová (ks)	31 800,00 Kč	14	445 200,00 Kč
elektrina	Přípojka elektřiny (mb)	3 482,00 Kč	250	870 500,00 Kč
	Vnitroareálový rozvod elektřiny (mb)	2 082,00 Kč	210	437 220,00 Kč
	Skříň pro venkovní kabelové rozvody a jističe (ks)	19 727,00 Kč	14	276 178,00 Kč
kanalizace	Přípojka kanalizace (DN250, mb)	8 383,00 Kč	200	1 676 600,00 Kč
	Vnitroareálový rozvod kanalizace (mb)	8 383,00 Kč	210	1 760 430,00 Kč
	Kanalizační šachta ocelový poklop (ks)	36 000,00 Kč	14	504 000,00 Kč
Dešťová kanalizace	Dešťová kanalizace (mb)	2 320,00 Kč	200	464 000,00 Kč
	Jímka na dešťovou vodu (ks)	51 200,00 Kč	14	716 800,00 Kč
	Oplocení parcel (m)	1 850,00 Kč	750	1 387 500,00 Kč
	Přední oplocení parcel s podezdívkou (mb)	6 000,00 Kč	160	960 000,00 Kč
	Zámková dlažba parkovací stání (m ²)	614,00 Kč	700	429 800,00 Kč
	Dřevěná terasa (m ²)	820,00 Kč	448	367 360,00 Kč
	Zatrávňování pozemků (m ²)	240,00 Kč	2156	517 440,00 Kč
	Celkové náklady			11 903 428 Kč

Tabulka 11 - Varianta 1, náklady na zasíťování (Zdroj [41])

Náklady na propočet přípojek zahrnují sejmutí ornice s přemístěním výkopku, strojní výkop s následným zpětným zásypem. Dále zahrnují lože pod potrubí, obsyp potrubí pískem, uložení přebytečného výkopku a zpětné rozprostření ornice. Náklady dále obsahují dodávku a montáž potrubí s podílem tvarovek včetně spojů a těsnění. Jsou zde zahrnuty tlakové zkoušky, dezinfekce potrubí a popisy a značky na identifikačních vodičích.

D) Stroje, zařízení a inventář

Součástí nákladů na výstavbu řadových domů nejsou stroje, zařízení a inventář.

E) Umělecká díla

Součástí nákladů na výstavbu řadových domů nejsou umělecká díla.

F) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby jsou vyčísleny na 2% ze stavebních objektů. Zde se dostáváme na částku **1 195 669Kč**.

G) Ostatní náklady

Koordinátor BOZP	100 000,00 Kč
Vytyčení stavby na začátku realizace	20 000,00 Kč
Zaměření provedené stavby	20 000,00 Kč
TDI	1 200 000,00 Kč
Poplatky za připojení na veřejnou kanalizaci v obci	490 000,00 Kč
Poplatky za připojení k elektrické síti v obci	280 000,00 Kč
Poplatky za připojení na veřejný vodovod	280 000,00 Kč
Náklady na marketing	500 000,00 Kč
Celkem	2 890 000,00 Kč

Tabulka 12 - Varianta 1, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

H) Rezerva

U každé stavby je nutné počítat s rezervou na nečekané výdaje nebo komplikace. Tato hodnota je vyčíslena na 6% ze základních rozpočtových nákladů. Náklady na rezervu ve výstavbě řadových domů jsou **3 587 006 Kč**.

I) Ostatní investice

Do ostatních investic jsou započítány náklady na výkup a zainvestování celé parcely. Celkové náklady ostatních investic jsou vypočteny v kapitole 2.4. Zainvestování pozemku. Zde se dostáváme na částku **17 098 699 Kč**.

J) Nehmotný investiční majetek

Součástí nákladů na výstavbu řadových domů nejsou nehmotné investiční náklady.

K) Provozní náklady

Součástí nákladů na výstavbu řadových domů nejsou provozní náklady.

L) Kompletační činnost

Součástí nákladů na výstavbu řadových domů není kompletační činnost.

Shrnutí celkových nákladů na pořízení stavby bez DPH:

A)	Projektové a průzkumné práce	4 782 674,00 Kč
B)	Provozní soubory	0,00 Kč
C)	Stavební objekty	59 783 428,00 Kč
D)	Stroje, zařízení, inventář	0,00 Kč
E)	Umělecká díla	0,00 Kč
F)	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	1 195 669,00 Kč
G)	Ostatní náklady	2 890 000,00 Kč
H)	Rezerva	3 587 006,00 Kč
I)	Ostatní investice	17 098 699,00 Kč
J)	Nehmotný investiční majetek	0,00 Kč
K)	Provozní náklady	0,00 Kč
L)	Kompletační činnost	0,00 Kč
	Celkové náklady	89 337 476,00 Kč

Tabulka 13 - Varianta 1, celkové náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.5.2 Rozpočítané náklady na parcelu se stavbou

Celkové náklady na projekt	89 337 476 Kč
Velikost všech prodejních parcel se stavbou(m ²)	4200
Náklady na parcelu se stavbou (300 m ²)	6 381 248 Kč
Náklady na 1 m ²	21 271 Kč
Přičtení zisku 5% na 1 m ²	22 334 Kč
Prodejní cena parcely se stavbou	6 700 311 Kč

Obrázek 15 - Rozpočítané náklady se ziskem 5% (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.5.3 Prodej varianty č.1

Ve variantě č.1 je zahájen prodej řadových domů kompletně připravených k nastěhování. Pro zjištění výnosů z celého projektu vycházíme z porovnávací metody obdobných řadových domů v okolí našeho projektu. Porovnávací metoda je uskutečněna na základě odhadnutých indexů a ukazatelů. Pro porovnání jsou vybrány obdobné řadové domy z realitního portálu sreality.cz. Od celkové výnosů je odečtena odhadnutá provize realitní kanceláře ve výši 3%.

	Řadový dům č.1		Řadový dům č.2		Řadový dům č.3	
Poloha	Školní, Kolín - Sendražice		Rulandská, Kolín		Písková Lhota, Nymburk	
Užitná plocha (m ²)	155		150		141	
Cena (kč)	8 996 870,00 Kč		9 080 000,00 Kč		9 389 000,00 Kč	
Pozemek(m ²)	262		322		431	
Odečet za zahradu (-Kč)	-155 800,00 Kč		90 200,00 Kč		537 100,00 Kč	
Cena po odečtu pozemku (Kč)	9 152 670,00 Kč		8 989 800,00 Kč		8 851 900,00 Kč	
Cena za 1 m ² podlah. ploch.	59 049,48 Kč		59 932,00 Kč		62 779,43 Kč	
Technický stav objektu-fasáda	novostavba	1	novostavba	1	novostavba	1
Technický stav objektu-interiér	moderní, nový	1	moderní, nový	1	moderní, nový	1
Počet podlaží	2	1	2	1	2	1
Vybavení	nezařízen	1	nezařízen	1	nezařízen	1
Zahrada stav	Zatrávněná	1	Zatrávněná	1	Zatrávněná	1
Venkovní záze mí/bazén/terasa	Garáž	0,98	Garáž	0,98	Terasa	1
Energetická náročnost	C	1	A	0,96	B	0,97
Cena za 1 m ² po indexu	57 868,49 Kč		56 384,03 Kč		60 896,05 Kč	
Průměrná cena za 1 m ²	58 382,86 Kč					
Plocha oceňovaného domu (m ²)	120					
Cena za nemovitost (bez DPH a provize)	7 005 942,78 Kč					

Tabulka 14 - Porovnávací metoda pro variantu č.1 (Zdroj: Příloha č.1, č.8, č.9)

2.5.4 Vyhodnocení prodeje projektu č.1

Z porovnávací metody pro zjištění výnosů z jednoho řadového domu vyšla částka 7 005 943 Kč. Pro co nejrychlejší prodej a zvýšení atraktivity o nákup jednotlivých řadových domů je stanovena částka pro krajní řadový dům na **6 900 000 Kč** (obrázek č.13 parcela A, C) a pro řadovou zástavbu vnitřní (obrázek č.13 parcela B) na **6 700 000 Kč**.

<u>Vyhodnocení varianty č.1</u>	
Celkové náklady	89 337 476,00 Kč
Výnosy na vnitřní řadový dům	6 700 000,00 Kč
Výnosy na krajní řadový dům	6 900 000,00 Kč
Celkové výnosy na 14 řadových domů	94 200 000,00 Kč
<u>Zisk/Ztráta</u>	4 862 524,00 Kč
<u>Procentuální zisk</u>	5,44%
<u>Vyhodnocení varianty č.1 při neprodání jednoho domu</u>	
Celkové náklady s DPH	88 920 137,00 Kč
Výnosy na vnitřní řadový dům	6 700 000,00 Kč
Výnosy na krajní řadový dům	6 900 000,00 Kč
Celkové výnosy na 14 řadových domů	87 500 000,00 Kč
<u>Zisk/Ztráta</u>	-1 420 137,00 Kč
<u>Procentuální zisk</u>	-1,60%

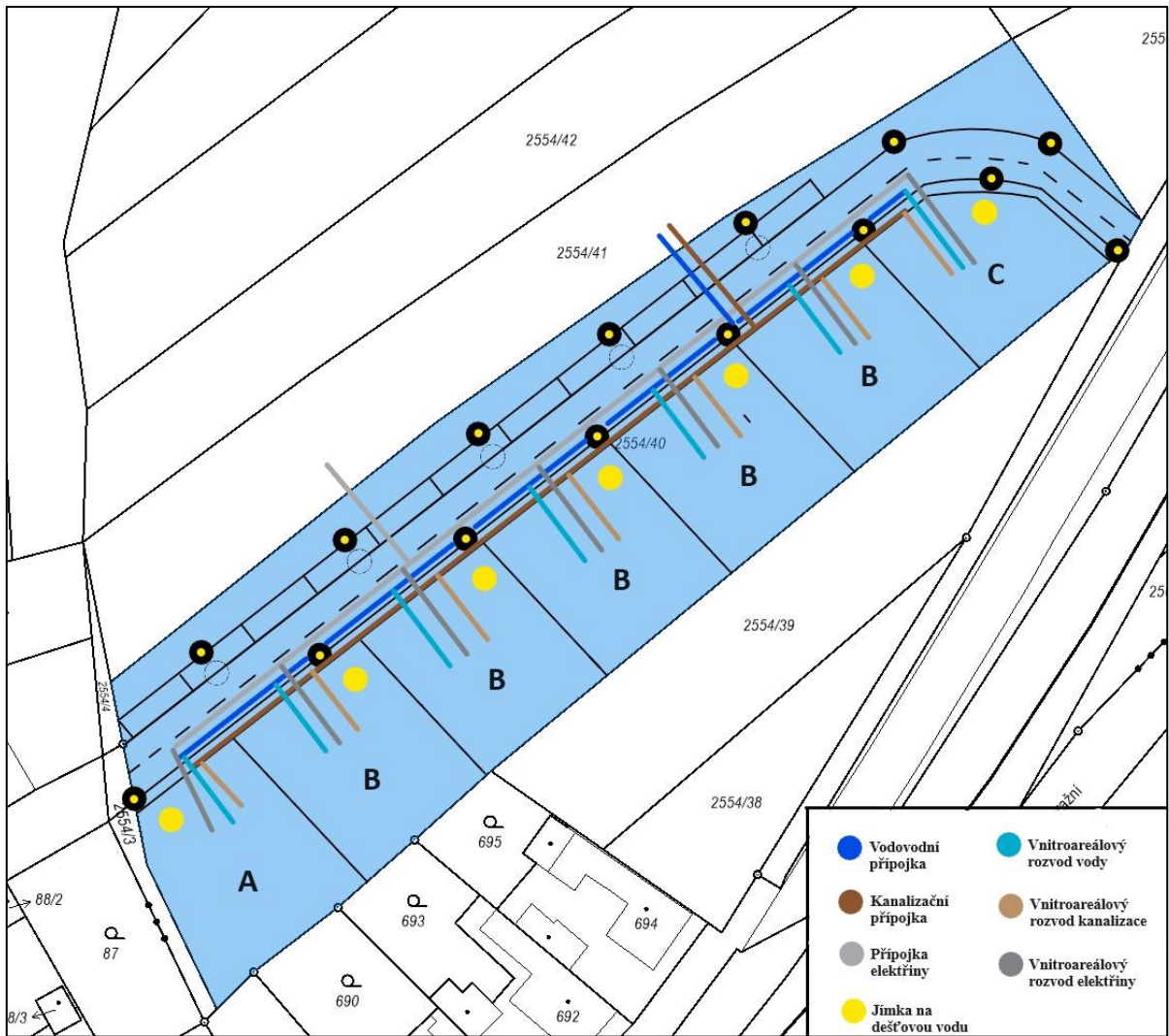
Tabulka 15 - Vyhodnocení projektu č.1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.6 Varianta č.2 rodinné domy

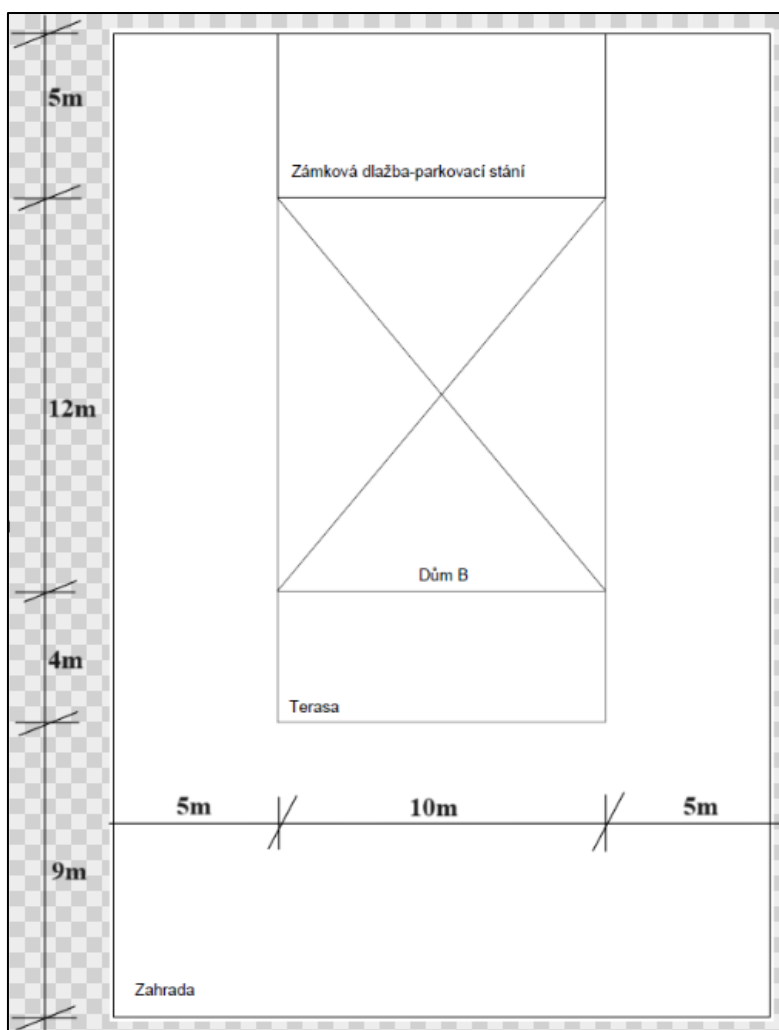
Ve druhé variantě projektu je záměr rozparcelovat pozemek na sedm stavebních parcel. Na každé parcele o rozloze 600 m² je vystavěn dům typu bungalov. Tento projekt počítá s kompletním zasíťováním parcel, vystavěním komunikace a parkovacích stání s následnou výstavbou a prodejem hotových a dokončených domů typu bungalov k prodeji. Každý dům má jedno nadzemní podlaží s celkovou užitnou plochou 120 m². Celkový obestavěný prostor každého domu je 450 m³.



Obrázek 16 - Ukázka vzorového domu pro variantu č. 2 (Zdroj: [44])



Obrázek 17 - Rozparcelování pro rodinné domy (Zdroj: Vlastní zpracování)



Obrázek 18 - Uspořádání domu na pozemku (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.6.1 Propočet varianty č.2

A) Projektové a průzkumné práce

VF1	Příprava zakázky	PPR	1%	28 561,38 Kč
VF2	Návrh/studie stavby	STS	13%	371 297,88 Kč
VF3	Vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	428 420,63 Kč
VF4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	628 350,25 Kč
VF5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	799 718,51 Kč
VF6	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	199 929,63 Kč
VF7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	28 561,38 Kč
VF8	Spolupráce při provádění stavby/ výkonu dozoru	ATD/ITD	11%	314 175,13 Kč
VF9	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání	SKP	2%	57 122,75 Kč
			celkem:	2 856 138 Kč

Tabulka 16 Varianta 2, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: [40])

B) Provozní soubory

Součástí nákladů na výstavbu domů nejsou provozní soubory.

C) Stavební objekty

Výstavba řadových domů:

Cenový ukazatel na 1 m3 (Zdroj: Cenové standardy 2023)			8 100 Kč			
Obestavěný prostor jedné budovy (m3)			450			
Celkový obestavěný prostor 7 rodinných domů (m3)			3150			
Celková cena			25 515 000 Kč			
	Konstrukčně materiálová charakteristika	Kč	Díl		Konstrukčně materiálová charakteristika	Kč
Zemní práce	1,70%	433 755,00 Kč	764	Konstrukce klempířské	3,70%	944 055,00 Kč
Základy, zvláštní zakládání	3,80%	969 570,00 Kč	765	Krytiny tvrdé	0,60%	153 090,00 Kč
Svislé a kompletní konstrukce	15,70%	4 005 855,00 Kč	766	Konstrukce truhlářské	6,60%	1 683 990,00 Kč
Vodorovné konstrukce	9,40%	2 398 410,00 Kč	767	Konstrukce zámečnické	2,70%	688 905,00 Kč
Komunikace	0,00%	0,00 Kč	771	Podlahy z dlaždic a obklady	2,00%	510 300,00 Kč
Úpravy povrchu, podlahy	10,20%	2 602 530,00 Kč	772	Kamenné dlažby	0,00%	0,00 Kč
Trubní vedení	0,10%	25 515,00 Kč	773	Podlahy teracové	0,00%	0,00 Kč
Ostatní konstrukce, bourání	7,40%	1 888 110,00 Kč	775	Podlahy vlysové a parketové	0,20%	51 030,00 Kč
Staveništní přesun hmot	2,90%	739 935,00 Kč	776	Podlahy povlakové	1,40%	357 210,00 Kč
Izolace proti vodě	1,10%	280 665,00 Kč	777	Podlahy ze syntetických hmot	0,00%	0,00 Kč
Živěné krytiny	0,60%	153 090,00 Kč	781	Obklady keramické	0,80%	204 120,00 Kč
Izolace tepelné	2,70%	688 905,00 Kč	782	Konstrukce z přírodního kamene	0,10%	25 515,00 Kč
Izolace chemické	0,10%	25 515,00 Kč	783	Nátěry	1,30%	331 695,00 Kč
Vnitřní kanalizace	1,50%	382 725,00 Kč	784	Malby	0,50%	127 575,00 Kč
Vnitřní vodovod	1,30%	331 695,00 Kč	786	Čalounické úpravy	0,30%	76 545,00 Kč
Vnitřní plynovod	0,80%	204 120,00 Kč	787	Zasklívání	0,10%	25 515,00 Kč
Strojní vybavení	0,10%	25 515,00 Kč	791	Montáž zařízení velkokuchyní	0,00%	0,00 Kč
Zařizovací předměty	4,80%	1 224 720,00 Kč	793	Montáž zařízení prádelny a čističky	0,10%	25 515,00 Kč
Instalační prefabrikáty	0,40%	102 060,00 Kč	M21	Elektromontáže	5,50%	1 403 325,00 Kč
Kotelny	1,60%	408 240,00 Kč	M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20%	306 180,00 Kč
Strojovny	0,40%	102 060,00 Kč				
Rozvod potrubí	1,10%	280 665,00 Kč	M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,10%	25 515,00 Kč
Armatury	0,70%	178 605,00 Kč	M33	Montáže dopravních zařízení a vah	0,00%	0,00 Kč
Otopná tělesa	0,90%	229 635,00 Kč	M36	Montáže měřicích a regul. zařízení	0,30%	76 545,00 Kč
Konstrukce sklobetonové	0,00%	0,00 Kč	M43	Montáže ocelových konstrukcí	0,00%	0,00 Kč
Konstrukce tesařské	3,00%	765 450,00 Kč	M46	Zemní práce při montážích	0,10%	25 515,00 Kč
Dřevostavby	0,10%	25 515,00 Kč	M99	Ostatní práce montážní	0,00%	0,00 Kč

Tabulka 17 – Varianta 2, náklady na domy typu bungalov (Zdroj: Vlastní zpracování, [43])

Náklady na výstavbu domů vypočteny pomocí cenových ukazatelů pro propočty stavby z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 jsou **25 515 000 Kč**.

Zasíťování:

	Popis	Cena	Délka/Množství	Cena (Kč)
vodovod	Přípojka vodovodní (DN100, mb)	3 352,00 Kč	200	670 400,00 Kč
	Vnitroareálový rozvod vody (mb)	2 000,00 Kč	210	420 000,00 Kč
	Vodoměrná šachta plastová (ks)	31 800,00 Kč	7	222 600,00 Kč
elektrina	Přípojka elektřiny (mb)	3 482,00 Kč	250	870 500,00 Kč
	Vnitroareálový rozvod elektřiny (mb)	2 082,00 Kč	210	437 220,00 Kč
	Skříň pro venkovní kabelové rozvody a jističe (ks)	19 727,00 Kč	7	138 089,00 Kč
kanalizace	Přípojka kanalizace (DN250, mb)	8 383,00 Kč	200	1 676 600,00 Kč
	Vnitroareálový rozvod kanalizace (mb)	8 383,00 Kč	210	1 760 430,00 Kč
	Kanalizační šachta ocelový poklop (ks)	36 000,00 Kč	7	252 000,00 Kč
Dešťová kanalizace	Dešťová kanalizace (mb)	2 320,00 Kč	200	464 000,00 Kč
	Jímka na dešťovou vodu (ks)	51 200,00 Kč	7	358 400,00 Kč
	Oplocení parcel (m)	1 850,00 Kč	550	1 017 500,00 Kč
	Přední oplocení parcel s podezdívkou (mb)	6 000,00 Kč	160	960 000,00 Kč
	Zámková dlažba parkovací stání (m ²)	614,00 Kč	350	214 900,00 Kč
	Dřevěná terasa (m ²)	820,00 Kč	252	206 640,00 Kč
	Zatrávňení pozemků (m ²)	240,00 Kč	2156	517 440,00 Kč
Celkové náklady				10 186 719 Kč

Tabulka 18 - Varianta 2, náklady na zasíťování (Zdroj: [41])

Náklady na propočet přípojek zahrnují sejmutí ornice s přemístěním výkopku, strojní výkop s následným zpětným zásypem. Dále zahrnují lože pod potrubí, obsyp potrubí pískem, uložení přebytečného výkopku a zpětné rozprostření ornice. Náklady dále obsahují dodávku a montáž potrubí s podílem tvarovek včetně spojů a těsnění. Jsou zde zahrnuty tlakové zkoušky, dezinfekce potrubí a popisy a značky na identifikačních vodičích.

D) Stroje, zařízení a inventář

Součástí nákladů na výstavbu domů nejsou stroje, zařízení a inventář.

E) Umělecká díla

Součástí nákladů na výstavbu domů pozemku nejsou umělecká díla.

F) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby jsou vyčísleny na 2% ze stavebních objektů. Zde se dostáváme na částku **714 034 Kč**.

G) Ostatní náklady

Koordinátor BOZP	100 000,00 Kč
Vytyčení stavby na začátku realizace	20 000,00 Kč
Zaměření provedené stavby	20 000,00 Kč
TDI	600 000,00 Kč
Poplatky za připojení na veřejnou kanalizaci v obci	245 000,00 Kč
Poplatky za připojení k elektrické síti v obci	140 000,00 Kč
Poplatky za připojení na veřejný vodovod	140 000,00 Kč
Náklady na marketing	500 000,00 Kč
Celkem	1 765 000,00 Kč

Tabulka 19 - Varianta 2, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

H) Rezerva

U každé stavby je nutné počítat s rezervou na nečekané výdaje nebo komplikace. Tato hodnota je vyčíslena na 6% ze základních rozpočtových nákladů. Náklady na rezervu ve výstavbě řadových domů jsou **2 142 103 Kč**.

I) Ostatní investice

Do ostatních investic jsou započítány náklady na výkup a zainvestování celé parcely. Celkové náklady ostatních investic jsou vypočteny v kapitole 2.4 Zainvestování pozemku. Zde se dostáváme na částku **17 098 699 Kč**.

J) Nehmotný investiční majetek

Součástí nákladů na výstavbu domů nejsou nehmotné investiční náklady.

K) Provozní náklady

Součástí nákladů na výstavbu domů nejsou provozní náklady.

L) Kompletační činnost

Součástí nákladů na výstavbu domů není kompletační činnost.

Shrnutí celkových nákladů na pořízení stavby bez DPH:

A)	Projektové a průzkumné práce	2 856 138,00 Kč
B)	Provozní soubory	0,00 Kč
C)	Stavební objekty	35 701 719,00 Kč
D)	Stroje, zařízení, inventář	0,00 Kč
E)	Umělecká díla	0,00 Kč
F)	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	714 034,00 Kč
G)	Ostatní náklady	1 765 000,00 Kč
H)	Rezerva	2 142 103,00 Kč
I)	Ostatní investice	17 098 699,00 Kč
J)	Nehmotný investiční majetek	0,00 Kč
K)	Provozní náklady	0,00 Kč
L)	Kompletační činnost	0,00 Kč
	Celkové náklady	60 277 693,00 Kč

Tabulka 20 - Vyhodnocení projektu č.2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.6.2 Rozpočítané náklady na parcelu se stavbou

Celkové náklady na projekt	60 277 693 Kč
Velikost všech prodejních parcel se stavbou(m ²)	4200
Náklady na parcelu se stavbou (600 m ²)	8 611 099 Kč
Náklady na 1 m ²	14 352 Kč
Přičtení zisku 5% na 1 m ²	15 069 Kč
Prodejní cena parcely se stavbou	9 041 654 Kč

Obrázek 19 - Rozpočítané náklady se ziskem 5% (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.6.3 Prodej varianty č.2

Ve variantě č.2 bude zahájen prodej rodinných domů kompletně připravených k nastěhování. Pro zjištění výnosů vycházíme z porovnávací metody obdobných rodinných domů v okolí našeho projektu. Porovnávací metoda je uskutečněna na základě odhadnutých indexů. Pro porovnání jsou vybrány obdobné rodinné domy z realitního portálu sreality.cz. Od celkových nákladů je odečtena odhadnutá provize realitní kanceláře ve výši 3%.

	Dům č.1		Dům č.2		Dům č.3	
Poloha	Kovanice, Nymburk		Chvalovice, Kovanice		Plaňany, okres Kolín	
Užitná plocha (m ²)	176		138		100	
Cena (Kč)	10 990 000,00 Kč		10 660 300,00 Kč		7 790 000,00 Kč	
Zahrada (m ²)	424		590		790	
Odečet za zahradu (-Kč)	-739 200,00 Kč		-42 000,00 Kč		798 000,00 Kč	
Cena po odečtu pozemku (Kč)	11 729 200,00 Kč		10 702 300,00 Kč		6 992 000,00 Kč	
Cena za 1 m ² podlah. ploch.	66 643,18 Kč		77 552,90 Kč		69 920,00 Kč	
Technický stav objektu-fasáda	novostavba	1	novostavba	1	novostavba	1
Technický stav objektu-interiér	moderní, nový	1	moderní, nový	1	moderní, nový	1
Počet podlaží	1	1	1	1	1	1
Vybavení	nezařízen	1	částečně vybaven	0,96	nezařízen	1
Zahrada stav	Zatrávněná	1	udržovaná, zařízená	0,97	neupraven	1,02
Venkovní zázemí/bazén/terasa	není	1	není	1	není	1
Energetická náročnost	C	1	B	0,97	B	0,97
Cena za 1 m ² po indexu	66 643,18 Kč		70 050,74 Kč		69 178,85 Kč	
Průměrná cena za 1 m ²	68 624,26 Kč					
Plocha oceňovaného domu (m ²)	120					
Cena za nemovitost (bez DPH a provize)	7 987 863,52 Kč					

Tabulka 21 - Porovnávací metoda pro variantu č.2 (Zdroj: Příloha č.5, č.6, č.7)

2.6.4 Vyhodnocení prodeje projektu č.2

Z porovnávací metody pro zjištění výnosů z jednoho rodinného domu vyšla částka 7 987 864 Kč. Pro co nejrychlejší prodej a zvýšení atraktivity jednotlivých řadových domů je stanovena částka nižší na **7 600 000 Kč**.

Vyhodnocení varianty č.2	
Celkové náklady s DPH	60 277 693,00 Kč
Výnosy na 1 rodinný dům	7 600 000,00 Kč
Celkové výnosy na 6 rodinných domů	53 200 000,00 Kč
<u>Zisk/Ztráta</u>	<u>-7 077 693,00 Kč</u>
<u>Procentuální zisk</u>	<u>-11,74%</u>

Tabulka 22 - Výsledný zisk/ztráta projekt č.2 (zdroj: Vlastní zpracování)

2.7 Varianta č.3 zasíťování a prodej

Varianta č. 3 se zaměřuje na prodej připravených stavebních parcel. Na pozemcích není zahájena výstavba, ale na okraj každé parcely je přivedena přípojka elektřiny, vody a kanalizace. Pozemek je rozparcelován na 7 parcel a každá parcela má rozlohu 600 m², stejně tak, jako tomu je u varianty č.2.

2.7.1 Propočet varianty č.3

A) Projektové a průzkumné práce

VF1	Příprava zakázky	PPR	1%	4 646,15 Kč
VF2	Návrh/studie stavby	STS	13%	60 399,97 Kč
VF3	Vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	69 692,27 Kč
VF4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	102 215,33 Kč
VF5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	130 092,23 Kč
VF6	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	32 523,06 Kč
VF7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	4 646,15 Kč
VF8	Spolupráce při provádění stavby/ výkonu dozoru	ATD/ITD	11%	51 107,66 Kč
VF9	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení do užívání	SKP	2%	9 292,30 Kč
			celkem:	464 615 Kč

Tabulka 23 – Varianta 3, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: [40])

B) Provozní soubory

Součástí nákladů na odprodej pozemků nejsou provozní soubory.

C) Stavební objekty

Zasíťování:

	Popis	Cena	Délka/Množství	Cena (Kč)
Vodovod	Přípojka vodovodní (DN100, mb)	3 352,00 Kč	200	670 400,00 Kč
	Vodoměrná šachta plastová (ks)	31 800,00 Kč	7	222 600,00 Kč
Elektřina	Přípojka elektřiny (mb)	3 482,00 Kč	250	870 500,00 Kč
	Skříň pro venkovní kabelové rozvody a jističe (ks)	19 727,00 Kč	7	138 089,00 Kč
Kanalizace	Přípojka kanalizace (DN250, mb)	8 383,00 Kč	200	1 676 600,00 Kč
	Kanalizační šachta ocelový poklop (ks)	36 000,00 Kč	7	252 000,00 Kč
	Celkové náklady			3 830 189 Kč

Tabulka 24 - Varianta 3, náklady na zasíťování (Zdroj: [41])

D) Stroje, zařízení a inventář

Součástí nákladů na odprodej pozemků nejsou stroje, zařízení a inventář.

E) Umělecká díla

Součástí nákladů na odprodej pozemků nejsou umělecká díla.

F) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby jsou vyčísleny na 2% ze stavebních objektů. Zde se dostáváme na částku **76 604 Kč**.

G) Ostatní náklady

Náklady na marketing	150 000,00 Kč
Celkem	150 000,00 Kč

Tabulka 25 - Varianta 3, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)

H) Rezerva

U každého projektu je nutné počítat s rezervou na nečekané výdaje nebo komplikace. Tato hodnota je vyčíslena na 6% ze základních rozpočtových nákladů. Náklady na rezervu v zasílování a odprodeji jsou **229 811 Kč**.

I) Ostatní investice

Do ostatních investic jsou započítány náklady na výkup a zainvestování celé parcely. Celkové náklady ostatních investic jsou vypočteny v kapitole 2.4 Zainvestování pozemku. Zde se dostáváme na částku **17 098 699 Kč**.

J) Nehmotný investiční majetek

Součástí nákladů na výstavbu domů nejsou nehmotné investiční náklady.

K) Provozní náklady

Součástí nákladů na výstavbu domů nejsou provozní náklady.

L) Kompletační činnost

Součástí nákladů na výstavbu domů není kompletační činnost.

Shrnutí celkových nákladů na pořízení stavby bez DPH:

A)	Projektové a průzkumné práce	464 615,00 Kč
B)	Provozní soubory	0,00 Kč
C)	Stavební objekty	3 830 189,00 Kč
D)	Stroje, zařízení, inventář	0,00 Kč
E)	Umělecká díla	0,00 Kč
F)	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	76 604,00 Kč
G)	Ostatní náklady	150 000,00 Kč
H)	Rezerva	229 811,00 Kč
I)	Ostatní investice	17 098 699,00 Kč
J)	Nehmotný investiční majetek	0,00 Kč
K)	Provozní náklady	0,00 Kč
L)	Kompletační činnost	0,00 Kč
	Celkové náklady na pořízení stavby	21 849 918,00 Kč

Tabulka 26 - Vyhodnocení projektu č.3 (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.7.2 Rozpočítané náklady na parcelu

Celkové náklady na projekt	21 849 918 Kč
Velikost všech prodejných parcel (m ²)	4200
Náklady na pozemek (600 m ²)	3 121 417 Kč
Náklady na 1 m ²	5 202 Kč
Přičtení zisku 5% na 1 m ²	5 462 Kč
Prodejní cena parcely	3 277 488 Kč

Tabulka 27 – Rozpočítané náklady se ziskem 5% (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.7.3 Prodej varianty č.3

Pro přesnější představu o výnosech ze stavebních parcel v okolí Sadské je vytvořena tabulka s porovnávací metodou založenou na odhadnutých indexech kvality. Cílem je zjistit za kolik se v podobné oblasti prodávají obdobné pozemky připravené ke stavbě. Jsou vybrány tři pozemky z realitního serveru sreality.cz. Z územních a katastrálních plánů jsou uvedeny nejdůležitější informace pro porovnání. Z důvodu čerpání informací z realitní inzerce, je z konečných nákladů odečtena průměrná provize realitní kanceláře ve výši 4,5%.

Nemovitost	Vzorek 1		Vzorek 2		Vzorek 3	
Lokalita (okres)	Tatce		Zvěřinec		Dvory	
Cena za m ² (Kč)	4 654,00 Kč		5 032,00 Kč		3 200,00 Kč	
Plocha poz. (m ²)	838		924		2134	
Vzdálenost od velkého města	Český Brod : 11km	1,05	Nymburk : 6,5km	0,95	Nymburk : 5,3km	0,95
Stavba dle ÚP	Rodinný dům, bytový dům	1	Rodinný dům	1,1	Rodinný dům, bytový dům	1
Maximální zastavěnost plochy	30%	1,05	40%	1	50%	0,95
Počet možných podlaží	2.N.P. včetně podkrovní	1	2.N.P. včetně podkrovní	1	2.N.P. včetně podkrovní	1
Komunikace na pozemek	Na hranici pozemku	1	Na hranici pozemku	1	Na hranici pozemku	1
Dostupnost kanalizace	Na hranici pozemku	1	Na hranici pozemku	1	Na hranici pozemku	1
Dostupnost vodovodu	Nutno vybudovat studnu	1,1	Na hranici pozemku	1	Na hranici pozemku	1
Dostupnost plynovodu	Není	1,1	Není	1,1	Na hranici pozemku	1
Oplocení	Není	1,1	Není	1,1	Není	1,1
Dostupné typy MHD	Vlak, autobus	1	Autobus	1,05	Autobus	1,05
Občanská vybavenost přímo v obci/městě	základní - škola, školka, sportoviště, kulturní dům, obchod	1	základní - sportoviště, obchod	1,1	základní - MŠ, ZŠ, obchod s potravinami	1,05
Odhad provize RK 4,5%	4 445 Kč		4 806 Kč		3 056 Kč	
Redukovaná cena	6 522 Kč		7 018 Kč		3 345 Kč	
	Průměrná cena celkem za 1m ² bez DPH				<u>5 628 Kč</u>	

Tabulka 28 - Porovnávací metoda na odhad výnosu obdobných pozemků (Zdroj: Příloha č.2, č.3, č.4)

2.7.4 Vyhodnocení prodeje projektu č.3

Z porovnávací metody pro zjištění výnosů z jedné parcely vyšla částka 5628 Kč/m². Pro co nejrychlejší prodej a zvýšení atraktivity jednotlivých zasíťovaných parcel je stanovena částka nižší na **5500 Kč/m²**.

Výnosy za 1 m ² parcely	5 500,00 Kč
Velikost 7 pozemků (m ²)	4200
Výnos z prodeje	23 100 000,00 Kč
Náklady	21 849 918,00 Kč
Zisk/Ztráta	<u>1 250 082,00 Kč</u>
Procentuální zisk	5,72%

Tabulka 29 - Výsledný zisk/ztráta varianta č.3 (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.8 Výsledné porovnání varianty 1,2,3

V rámci analýzy a vyhodnocení tří developerských variant je zjišťován rozdílný výsledek z hlediska finančního zisku či ztráty. První variantou je výstavba čtrnácti řadových domů, která vede k celkovému zisku ve výši 4,9 milionu korun. Tato varianta dosahuje procentuálního zisku 5,4 %. Tato možnost představuje stabilní a přiměřený finanční výnos v porovnání s náklady. Druhá varianta, kdy je navržena výstavba sedmi rodinných domů, se bohužel ukazuje jako ztrátová. Celková ztráta této varianty dosahuje výše 7 milionů korun, což znamená procentuální ztrátu 11 %. Tato možnost je spojena s významnými finančními riziky a nedosahuje očekávaného návratu investice. Třetí varianta, kdy je pozemek pouze rozparcelován, zasíťován a následně rozprodán, vykazuje celkový zisk ve výši 1,3 milionu korun. Procentuální zisk této

varianty činí 5,7 %. Tato možnost představuje vyvážený finanční výnos s ohledem na náklady a investici.

Z tohoto srovnání vyplývá, že výstavba řadových domů se jeví jako nejvýhodnější možnost s ohledem na dosažený zisk a procentuální návratnost investice. Naopak výstavba rodinných domů se ukazuje jako finančně riziková a neproduktivní varianta. Zásadním zjištěním je, že rozparcelování, zasíťování a následný prodej pozemku je také zajímavým způsobem získání finančního výnosu s přiměřeným procentuálním ziskem.

Ve výsledném porovnání je vidět, že ač se výkupní cena na začátku všech projektů zdála nízká, tak se ukazuje, že se po prostudování všech dokumentů a analýz může narazit na rizika, která celý projekt značně ovlivní a zde se nám projevila nutnost realizace přeložky jako velmi klíčová. Pro projekt číslo dva jsou náklady na přeložky tak vysoké, že je celý projekt ztrátový.

Varianta č.1-řadové domy	
Celkové výnosy	94 200 000,00 Kč
Celkové náklady	89 337 476,00 Kč
Procentuální zisk/ztráta	5,4%
Varianta č.2-výstavba bungalovů	
Celkové výnosy	53 200 000,00 Kč
Celkové náklady	60 277 693,00 Kč
Procentuální zisk/ztráta	-11,7%
Varianta č.3-odprodej zasíťovaných pozemků	
Celkové výnosy	23 100 000,00 Kč
Celkové náklady	21 849 918,00 Kč
Procentuální zisk/ztráta	5,7%

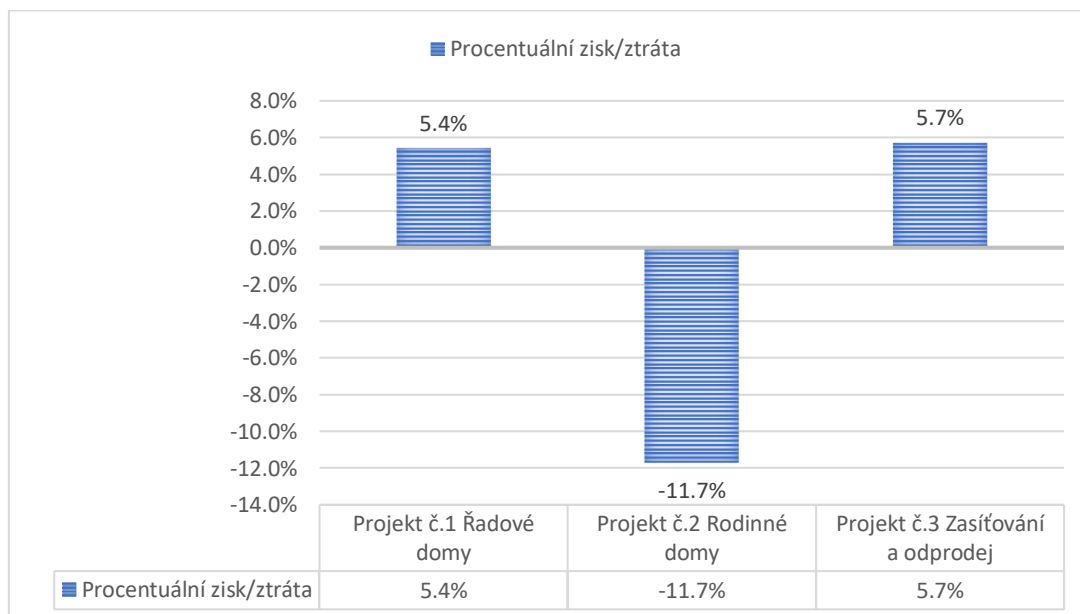
Tabulka 30 - Výsledné porovnání projektů 1,2,3 (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.8.1 Grafické vyhodnocení jednotlivých projektů



Graf 2 - Grafické vyhodnocení jednotlivých projektů (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.8.2 Grafické vyhodnocení procentuálních zisků/ztrát



Graf 3 . Grafické vyhodnocení procentuálních zisků (Zdroj: Vlastní zpracování)

2.9 Financování pomocí developerského úvěru

Pro zajímavost je zde prezentováno srovnání jednotlivých projektů v kontextu financování prostřednictvím developerských úvěrů. Po prostudování bankovních produktů a nabídek společností specializujících se na developerské úvěry se zjišťuje, že běžně je vyžadováno disponovat vlastními zdroji ve výši alespoň 20 % až 30 %. Aktuální výše úvěru se obvykle pohybuje kolem 8,5 % ročně ke konci roku 2023.

Zjištění ohledně potřeby vlastních zdrojů a úrokových sazeb developerských úvěrů poskytuje užitečné poznatky pro investory, kteří zkoumají možnosti financování svých budoucích developerských iniciativ.

Varianta č.1		Varianta č.3	
Celkové výnosy	94 200 000,00 Kč	Celkové výnosy	23 100 000,00 Kč
Vlastní zdroje (50%)	47 100 000,00 Kč	Vlastní zdroje (50%)	11 550 000,00 Kč
Cizí zdroje	47 100 000,00 Kč	Cizí zdroje	11 550 000,00 Kč
Výše developerského úvěru	8,5% p.a.	Výše developerského úvěru	8,5% p.a.
Doba splácení	4 roky	Doba splácení	4 roky
Náklady na úroky	18 173 944,80 Kč	Náklady na úroky	4 456 667,99 Kč
Celkové náklady	112 373 944,80 Kč	Celkové náklady	27 556 667,99 Kč
Zisk/ztráta	-16%	Zisk/ztráta	-16%

Tabulka 31 - Financování developerským úvěrem varianta č. 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

V rámci analýzy možností financování developerských projektů bylo provedeno srovnání využití cizích a vlastních zdrojů. Při experimentálním nastavení financování s 50 % cizími zdroji a 50 % vlastními finančními prostředky byly obě zkoumané varianty projektů ohodnoceny se ztrátovým výsledkem 16 %. Tento výsledek indikuje, že ani jedna z variant nenabídla pozitivní návratnost při tomto rozložení financování.

Důležitost vlastních finančních prostředků je v tomto ohledu nesporná a může být rozhodující pro dosažení úspěchu v oblasti developerských projektů.

Interpretace výsledků a jejich zhodnocení

Závěr této diplomové práce představuje důkladné zhodnocení praktického vývoje projektu, který byl významně ovlivněn potřebou realizovat přeložky inženýrských sítí, což bylo nezbytné pro možnost výstavby. Náklady spojené s těmito přeložkami měly výrazný dopad na jednotlivé varianty projektu, především na druhou variantu, zaměřenou na plánovanou výstavbu rodinných domů, která pro investora představila značnou finanční ztrátu. Tato neočekávaná situace způsobila zvýšení nákladů projektu o zhruba dva miliony korun, neboť přeložka trubního vedení, které procházelo pod naším pozemkem, byla klíčovým předpokladem pro další stavební práce.

Naopak první a třetí varianty, které zahrnovaly výstavbu řadových domů a pouze rozparcelování a odprodej, vykázaly podobný procentuální zisk. Tento fakt otevírá diskuzi ohledně vhodnosti zvolení dané varianty vzhledem k finanční dostupnosti a očekávanému zisku. První varianta nabízí potenciálně vysoký zisk téměř pěti milionů korun, avšak vyžaduje vysoké vstupní investice. Naopak třetí varianta nevyžaduje tak vysoké počáteční náklady a přinese investorovi zisk přesahující jeden milion korun.

Všechny uvažované projekty vykazují nevýhodnost v případě financování cizím kapitálem při úrokové sazbě okolo 8 %. Proto se jeví jako vhodné investovat vlastní finanční prostředky nebo si zajistit nižší úrokovou sazbu, čímž by byl minimalizován dopad úroků na celkové náklady projektu. Tyto závěry poskytují investorům klíčové informace a podněty k dalším rozhodováním v rámci plánování a realizace investičních projektů.

Závěr

Práce úspěšně dosáhla stanovených cílů a vytyčených úkolů, když vytvořila komplexní návod zaměřený na důležité aspekty, které investor musí pečlivě sledovat. Účinně se podařilo investorům v oblasti územního plánování poskytnout detailní a strukturovaný materiál, který aktivně minimalizuje rizika a nežádoucí následky již v předinvestiční fázi. Tento nástroj představuje klíčové body pro investory, které je třeba zvážit před plánováním investic.

Metodika a postupy pro systematické zhodnocení nákladů spojených s projektem byly úspěšně vytvořeny, což poskytuje investorům prostředky pro odhadnutí finanční náročnosti projektu a umožňuje lepší plánování finančních prostředků a efektivnější alokaci zdrojů. Analýza reálné hodnoty zvoleného pozemku byla provedena s pečlivým zvážením tří investičních variant. Vyhodnocení výhodnosti a problematických aspektů těchto variant poskytuje investorům objektivní informace, které usnadňují rozhodování o dalších krocích a strategiích v rámci dané investiční situace.

Identifikace překážek v územním plánování a analýza specifických aspektů, které by mohly ovlivnit náklady projektu či jeho výsledky, přináší investorům nezbytné nástroje pro minimalizaci rizik a zajištění úspěšnosti investic. Diplomová práce se tak stává užitečným průvodcem pro investory při strategickém rozhodování v rámci investičních projektů, poskytujíc jim nezbytné informace a poznatky pro efektivní řízení a plánování jejich investičních aktivit.

Použité zdroje

- [1] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, Dana ČÁPOVÁ a Dana MĚŠŤANOVÁ. Příprava a řízení staveb. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04166-6.
- [2] Mapové podklady. Geoton [online]. [cit. 2023-11-01]. Dostupné z: <https://www.geoton.cz/sluzby/mapove-podklady/>
- [3] Účel katastru. Cuzk.cz [online]. [cit. 2023-10-05]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>
- [4] Cíle územního plánování. Zákony pro lidi [online]. [cit. 2023-10-01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast3>
- [5] Regulační plán vydávaný obcí. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2023-10-01]. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/0648df93-0dfa-43e2-a61b-53266cf2ab2a/MMR-20715_2020_81-Regulacni-plan-otazky-a-odpovedi-2020-07-01.pdf.aspx?ext=.pdf<https://mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/regulacni-plan-vydavany-obci-%E2%80%93-otazky-a-odpovedi?feed=AllPageFefed>
- [6] Územní plánování. Druhé přepracované vydání. Praha: Vydavatelství čvut, 2000. ISBN 80-01-02240-4.
- [7] Cenová mapa. Cenovemapy.cz [online]. 2016 [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: https://www.cenovemapy.cz/CM_UCEL.html
- [8] Co je kód BPEJ. eKatalog BPEJ [online]. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/>
- [9] Trojúhelník projektového řízení. Managementmania [online]. 2019 [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/magicky-trojuhelnik-projektoveho-rizeni>

[10] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7

[11] Propočet. Profesis.ckait.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/#7>

[12] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Stanislav VITÁSEK, Lucie BROŽOVÁ a Iveta STŘELCOVÁ. Oceňování staveb. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2

[13] Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí. Praha: Fineco, 2015. ISBN 978-8086590141

[14] Porovnávací metoda ocenění. Veraotrubova-odhady.cz [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://veraotrubova-odhady.cz/uncategorized/porovnavaci-metoda-oceneni/>

[15] Nákladová metoda ocenění. Veraotrubova-odhady.cz [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://veraotrubova-odhady.cz/uncategorized/nakladova-metoda-oceneni/>

[16] Metody oceňování. Ocenovani-realit.cz [online]. [cit. 2023-12-01]. Dostupné z: <https://www.ocenovani-realit.cz/metody-ocenovani/>

[17] ORT, Petr, Olga Ortová Šeflová. Oceňování nemovitostí v praxi Praha: Leges, 2017.(Praktik) ISBN:978-80-7502-234-9

[18] Financování developerských projektů. Artn.cz [online]. [cit. 2023-11-01]. Dostupné z: https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/Financovani_developerskych_projektu.pdf

[19] Rozdělení pozemku. Jak na to v roce 2023? Visionplan.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://www.visionplan.cz/rozdeleni-pozemku-krok-za-krokem/>

[20] Veřejná infrastruktura. Ilonacernochova.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/verejna-infrastruktura/>

- [21] Co je vodovodní přípojka. Zakra.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://www.zakra.cz/blog/co-je-vodovodni-pripojka-a-pripojka-vody#blog-title-0>
- [22] Přípojky sítí na pozemku. Estav.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/1312.pripojky-siti-na-pozemku-jak-je-zridit-a-kudy-je-vest>
- [23] Plynovodní přípojka. Svepomoci.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://www.svepomoci.cz/clanek/1346-plynovodni-pripojka>
- [24] Elektrická přípojka. Usetreno.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/elektricka-pripojka/>
- [25] Posuzování vlivů na životní prostředí. Uake.cz [online]. [cit. 2023-11-10]. Dostupné z: <http://www.uake.cz/ip2018/chapters/chapter11.php>
- [26] MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. Ekonomie v území: Urbanistická ekonomie a územní rozvoj. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1994. ISBN 80-01-01210-7.
- [27] Současnost a historie města Sadská. Město Sadská [online]. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.mesto-sadska.cz/volny-cas/soucasnost-a-historie/>
- [28] Sadská. Mapy.cz [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?q=sadsk%C3%A1&source=muni&id=4125&ds=2&x=14.3395574&y=50.1706002&z=10>
- [29] Sadská. Mapy.cz [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?source=muni&id=4125&ds=1&x=14.9712713&y=50.1415921&z=14>
- [30] Sčítání lidu. Český statistický úřad [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/13-2138-03--1600>

- [31] Strategický plán rozvoje města. Mesto-sadska.cz [online]. [cit. 2023-12-01]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=f29c502c%7C1944&inline=1
- [32] Informace z územního plánu města Sadská. Územní plán [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=aca468f8%7C1744&inline=1
- [33] Mapa územního plánu města Sadská. Územní plán [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=c18e5dff%7C1756&inline=1
- [34] Výřez z mapy odkanalizování. Územní plán [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=1f52c011%7C1752&inline=1
- [35] Výřez z mapy technické infrastruktury. Územní plán [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=e8f21ca8%7C1754&inline=1
- [36] Výřez z mapy vedení plynovodu. Územní plán [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=53a390c3%7C1750&inline=1
- [37] Výřez z mapy vodovodu. Územní plán [online] [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.mesto-sadska.cz/modules/file_storage/download.php?file=fcd9bd53%7C1753&inline=1
- [38] Analýza vývoje realitního trhu ve Středočeském kraji s TOP realitními makléři a kanceláři projektu. Realitka-roku.cz [online]. [cit. 2023-12-01]. Dostupné z: <https://www.realitka-roku.cz/aktuality/analyza-vyvoje-realitniho-trhu-ve-stredoceskem-kraji-s-top-realitnimi-makleri-a-kancelare23mi-projektu>

[39] Stavební pozemky citelně zdražily. Novinky.cz [online]. [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/finance-stavebni-pozemky-citelne-zdrzily-40441792>

[40] VÝPOČET HONORÁŘE ARCHITEKTA/INŽENÝRA (TECHNIKA) PRO POZEMNÍ STAVBY PODLE HONORÁŘOVÝCH ZÓN A ZAPOČITATELNÝCH NÁKLADŮ. Stavebnistandardy.cz [online]. [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: https://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm

[41] PRŮMĚRNÉ CENY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY OBCÍ. Uur.cz [online]. [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/wydfx1jh/ceny-ti-2023-celek.pdf>

[42] Návrh dvojdomu. Pasiv-dom.sk [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.pasiv-dom.sk/nase-projekty/navrh-dvojdomu-c-27>

[43] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023. Cenovasoustava.cz [online]. [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

[44] Projekt rodinného domu L90. Djsarchitecture.cz [online]. [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.djsarchitecture.cz/projekt-l90>

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Rozdíl mezi územním plánem a regulačním plánem (Zdroj: [5]).....	21
Obrázek 2 - Trojimperativ projektu (Zdroj: [9])	26
Obrázek 3 - Nástroje územního plánování a vztahy mezi nimi (Zdroj [25]).....	52
Obrázek 4 - Poloha města Sadská vůči Praze (Zdroj: [28]).....	56
Obrázek 5 - Město Sadská (Zdroj: [29]).....	57
Obrázek 6- Územní plán města Sadská (Zdroj:[33]).....	61
Obrázek 7 - Výřez z územního plánu odkanalizování města Sadská (Zdroj: [34])	62
Obrázek 8 - Výřez z územního plánu zásobování města Sadská elektřinou (Zdroj: [35])	62
Obrázek 9 - Výřez z územního plánu zásobování plynem města Sadská (Zdroj: [36])	63
Obrázek 10 - Výřez z územního plánu zásobování pitnou vodou města Sadská (Zdroj: [37])	64
Obrázek 11- Rozvržení komunikace, osvětlení a zpevněných ploch (Zdroj: Vlastní zpracování).....	66
Obrázek 12 – Ukázka Řadové zástavby pro variantu č. 1 (Zdroj: [42]).....	69
Obrázek 13 - Rozparcelování pro řadovou zástavbu (Zdroj: Vlastní zpracování).....	70

Obrázek 14 - Uspořádání řadové zástavby (Zdroj: Vlastní zpracování)	71
Obrázek 15 - Rozpočítané náklady se ziskem 5% (Zdroj: Vlastní zpracování)	74
Obrázek 16 - Ukázka vzorového domu pro variantu č. 2 (Zdroj: [44]).....	76
Obrázek 17 - Rozparcelování pro rodinné domy (Zdroj: Vlastní zpracování)	77
Obrázek 18 - Uspořádání domu na pozemku (Zdroj: Vlastní zpracování).....	78
Obrázek 19 - Rozpočítané náklady se ziskem 5% (Zdroj: Vlastní zpracování)	82

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vysvětlení číslic v kódu BPEJ (Zdroj: [8]).....	25
Tabulka 2 - Dopravní dostupnost automobilem na hranici města (Zdroj: Vlastní zpracování)	57
Tabulka 3 - Dopravní dostupnost hromadnou dopravou na hranici města (Zdroj: Vlastní zpracování).....	58
Tabulka 4 -Průměrný věk obyvatel Sadské v letech (Zdroj: [30])	58
Tabulka 5 - Pozemek, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: Vlastní zpracování + [40])	66
Tabulka 6 - Pozemek, náklady na stavební objekty (Zdroj: Vlastní zpracování + [41]).....	67
Tabulka 7 - Pozemek, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)	67
Tabulka 8 - Pozemek, celkové náklady (Zdroj: Vlastní zpracování)	68
Tabulka 9 – Varianta 1, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: [40])	71
Tabulka 10 -Varianta 1, náklady na řadovou výstavbu (Zdroj: Vlastní zpracování, [43])	72
Tabulka 11 - Varianta 1, náklady na zasíťování (Zdroj [41]).....	72
Tabulka 12 - Varianta 1, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování).....	73
Tabulka 13 - Varianta 1, celkové náklady (Zdroj: Vlastní zpracování).....	74
Tabulka 14 - Porovnávací metoda pro variantu č.1 (Zdroj: Příloha č.1, č.8, č.9).....	75
Tabulka 15 - Vyhodnocení projektu č.1 (Zdroj: Vlastní zpracování)	76
Tabulka 16 Varianta 2, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: [40])	78
Tabulka 17 – Varianta 2, náklady na domy typu bungalov (Zdroj: Vlastní zpracování, [43]) .	79
Tabulka 18 - Varianta 2, náklady na zasíťování (Zdroj: [41]).....	80
Tabulka 19 - Varianta 2, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování).....	81
Tabulka 20 - Vyhodnocení projektu č.2 (Zdroj: Vlastní zpracování)	82
Tabulka 21 - Porovnávací metoda pro variantu č.2 (Zdroj: Příloha č.5, č.6, č.7).....	83
Tabulka 22 - Výsledný zisk/ztráta projekt č.2 (zdroj: Vlastní zpracování)	83
Tabulka 23 – Varianta 3, náklady na projektové a průzkumné práce (Zdroj: [40])	84
Tabulka 24 - Varianta 3, náklady na zasíťování (Zdroj: [41]).....	84
Tabulka 25 - Varianta 3, ostatní náklady (Zdroj: Vlastní zpracování).....	85
Tabulka 26 - Vyhodnocení projektu č.3 (Zdroj: Vlastní zpracování)	86
Tabulka 27 – Rozpočítané náklady se ziskem 5% (Zdroj: Vlastní zpracování)	86
Tabulka 28 - Porovnávací metoda na odhad výnosu obdobných pozemků (Zdroj: Příloha č.2, č.3, č.4)	87
Tabulka 29 - Výsledný zisk/ztráta varianta č.3 (Zdroj: Vlastní zpracování)	87
Tabulka 30 - Výsledné porovnání projektů 1,2,3 (Zdroj: Vlastní zpracování)	88
Tabulka 31 - Financování developerským úvěrem varianta č. 1 (Zdroj: Vlastní zpracování) ..	90

Seznam Grafů

Graf 1 -Podnikatelské subjekty podle činnosti Sadská (Zdroj:[31])	59
Graf 2 - Grafické vyhodnocení jednotlivých projektů (Zdroj: Vlastní zpracování).....	89
Graf 3 . Grafické vyhodnocení procentuálních zisků (Zdroj: Vlastní zpracování)	89

Seznam příloh