

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Pavel	Jméno: Lukáš	Osobní číslo: 438463
Zadávající katedra: K126 Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Předinvestiční studie projektu stavebního záměru	
Název bakalářské práce anglicky: Prefeasibility Study of Construction Project	
Pokyny pro vypracování: Teoretický úvod problematik povolování staveb, územní plánování, investování; Popis zkoumaného projektu: záměr, lokalita, aktuální stav, tržní prostředí; Plánování potřebných kroků k dosažení záměru a jejich časový harmonogram; Vyhodnocení investice dle požadovaných kritérií	
Seznam doporučené literatury: TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D. Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7. Z. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, ISBN 978-80-247-3293-0 .	
Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.	
Datum zadání bakalářské práce: 19.2.2018	Termín odevzdání bakalářské práce: 27.5.2018 <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)
-----------------------	---------------------

Předinvestiční studie projektu stavebního
záměru

Prefeasibility Study of Construction
Project

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí bakalářské práce Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu bibliografických citací.

25.05.2018

.....

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval své vedoucí bakalářské práce, Ing. Jaroslavě Tománkové, Ph.D. za podporu, rady a drahocenný čas, který mi věnovala při řešení celé problematiky, kterou se zabývá tato práce. Poděkování také patří doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D. a doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za doplňující konzultace ve specifických bodech této práce. Poděkování také patří Petrovi Blažkovi, představiteli vedení společností Česká správa pozemků a nemovitostí s.r.o. a FP majetková a.s. za spolupráci a poskytnuté informace. V neposlední řadě bych rád vyjádřil velké dík přátelům, rodině a blízkým, kteří mě během tvorby závěrečné práce i celého dosavadního studia podporovali.

Anotace

Bakalářská práce se zaměřuje na problematiku konkrétního investičního projektu v jeho předinvestiční fázi. Předinvestiční fázi se rozumí získávání podkladů a informací potřebných k rozhodování o realizaci a podobě investičního projektu. [1, str. 21,22] Tato práce se v předinvestiční studii zabývá popisem stávající situace z pohledu investora (stavebníka), analýzou tržního prostředí, návrhem nejlepší investiční varianty, stanovením potřebných předpisů k povolení staveb, sestavením propočtu, určením výhodnosti projektu, základním stanovením rizik a podle nich i stanovením několika možných scénářů. Všechny tyto úkony jsou usazeny do časového rámce a sestaven plánovaný harmonogram.

Praktická část je vypracována na základě spolupráce s konkrétní společností, která zamýšlí realizaci stavebně-investičního projektu, pro který je vytvořena předinvestiční studie. Výstupem práce je podklad pro investora, na jehož základě bude schopen rozhodnout o realizaci projektu. Bakalářská práce tedy otevírá možnost k využití v praxi.

Annotation

This bachelor thesis is focused on details of real invest project during its pre-investment phase, which is a phase of information researching. This information is important for decision of realization and invest-project way. The thesis in the pre-feasibility study deals with description of present situation from owner's point of view, analysis the market, proposal the best option of this investment, setting all the necessary regulations for building permit of construction, set the calculation, determination of project benefits/advantages, basic setting of risks and due to them setting of possible scenarios. All of these actions are set into timeframe and compiled them into the timetable.

Practical part is based on cooperation with real company, which is intending to realize the construction-investment project. The pre-feasibility study is prepared exactly for the project of the company. The output of this thesis is a background for the investor, who will be able to make a decision on project realization. The bachelor thesis can be used in practice.

Klíčová slova

Předinvestiční studie, stavební development, analýza tržního prostředí, povolení staveb, propočet, návratnost.

Key Words

Pre-feasibility study, construction development, market analysis, building permits, calculation, payback.

Obsah

1. Úvod a cíle	12
2. Teoretická část.....	13
2.1 Povolování staveb	13
2.1.1 Rozhodování v území (1. etapa povolování).....	14
2.1.2 Povolení stavby (2. etapa povolování)	15
2.1.3 Společná řízení	18
2.1.4. Dotčené orgány (státní správy).....	18
2.2 Územní plánování	20
2.2.1 Orgány územního plánování	20
2.2.2 Nástroje územního plánování	21
2.3 Investování ve stavebnictví	23
2.3.1 Předinvestiční fáze a její dělení.....	24
2.3.2 Analýza trhu	26
2.3.3 Návratnost investice	29
2.3.4 Analýza rizik	31
3. Praktická část.....	33
3.1 Charakteristika prostředí a spolupráce autora s investujícími společnostmi.....	33
3.2. Představení projektu stavebního záměru.....	34
3.2.1 Obec a region	34
3.2.2 Územní plán obce Býšť – lokalita Z7-By	36
3.2.3 Záměr a strategie projektu.....	37
3.2.4 Vlastnická struktura zájmového území	38
3.3 Tržní prostředí stavebně-investičního projektu.....	39
3.3.1 Určení ceny výkupu pozemků	40
3.3.2 Určení podílu na zisku pro vlastníky ostatních pozemků	42
3.3.3 Určení prodejní ceny stavebních pozemků	42
3.4 Urbanistický návrh území pro potřeby předinvestiční studie projektu	44
3.5 Propočet nákladů	47
3.6. Časový plán stavebního projektu	48
3.7 Výpočet investičního cash-flow a ukazatelů návratnosti investice	50

Vyhodnocení cash-flow	52
3.8 Rizika a scénáře	52
3.6.1 Definované hrozby	53
3.6.2 Matice rizik	58
3.6.3 Opatření proti rizikům	58
4. Závěr.....	59
Seznam bibliografických citací	60
Seznam příloh.....	62
Přílohy	63

Seznam obrázků

- Obr. 1: Fáze výstavbového projektu se znázorněním ovlivnitelnosti nákladů
- Obr. 2: SWOT analýza
- Obr. 3: Matice rizik - Grafické zobrazení významnosti faktorů rizika
- Obr. 4: Mapa regionu
- Obr. 5: Výsek Koordinačního výkresu územního plánu
- Obr. 6: Legenda k mapě vlastníků
- Obr. 7: Mapa vlastníků
- Obr. 8: Výsek webové stránky realitní kanceláře – pozemky poptávané
- Obr. 9: Kalkulačka směrné ceny pozemků
- Obr. 10: Výsek webové stránky realitní kanceláře – nabízený pozemek
- Obr. 11: Výsek katastrální mapy – vyznačený nabízený pozemek
- Obr. 12: Konkurenční projekt – webová stránka
- Obr. 13: Orientační urbanistické řešení zájmové plochy developerského projektu
- Obr. 14: Schéma bodů napojení sítí technické infrastruktury
- Obr. 15: SWOT analýza developerského projektu Býšť
- Obr. 16: Vyznačení pozemků z LV č. 1
- Obr. 17: Vyznačení pozemků z LV č. 104
- Obr. 18: Vyznačení pozemku z LV č. 184
- Obr. 19: Vyznačení pozemku z LV č.541
- Obr. 20: Vyznačení pozemků z LV č. 554
- Obr. 21: Matice rizik stavebně-investičního projektu Býšť

Seznam tabulek

- Tab. 1: Předpokládané ceny nakupovaných pozemků bez DPH
- Tab. 2: Plochy stavebních pozemků
- Tab. 3: Přehled nákladů propočtu
- Tab. 4: Určení prodejních fází developerského projektu
- Tab. 5: Tabulka cash-flow pro efektivnost (v Kč)
- Tab. 6: Ukazatele efektivnosti – předpokládaný scénář
- Tab. 7: Ukazatele efektivnosti – pesimistický scénář

Seznam zkratk

a.s.	=	akciová společnost
AI	=	autorizovaný inspektor
aj.	=	a jiné
apod.	=	a podobně
BOZP	=	bezpečnost a ochrana zdraví při práci
BPEJ	=	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
BV	=	bydlení venkovské

By	=	obecní část Býšť (v územním plánu)
Cca	=	circa, přibližně
CF	=	cash-flow
CZ-CC	=	klasifikace stavebních děl
CZRN	=	celkové základní rozpočtové náklady
č.	=	číslo
ČESPRA	=	Česká správa pozemků a nemovitosí s.r.o.
ČKA	=	Česká komora architektů
ČKAIT	=	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
ČNB	=	Česká národní banka
ČR	=	Česká Republika
ČSN	=	česká technická norma (původního názvu československá státní norma)
ČÚZK	=	Český úřad zeměměřický a katastrální
D35	=	dálnice číslo 35
DCF	=	diskontované cash-flow
doprav.	=	dopravní
DOSS	=	dotčené orgány (původního názvu dotčené orgány státní správy)
DPH	=	daň z přidané hodnoty
DPP	=	diskontovaná doba úhrady (návrátlosti), Discounted Payback Period
E442	=	mezinárodní silnice číslo 442
FPM	=	FP majetková a.s.
GIS	=	Geografický Informační Systém
HDP	=	hrubý domácí produkt
hl.	=	hlavně, hlavní
CHKO	=	chráněná krajinná oblast
infr.	=	infrastruktura
IRR	=	vnitřní výnosové procento, Internal Rate of Return
JKSO	=	jednotná klasifikace stavebních objektů
k.ú.	=	katastrální území
LV	=	list vlastnictví
M	=	malý
max	=	maximálně, maximum
max.	=	maximálně, maximum
MD	=	ministerstvo dopravy
min	=	minimálně, minimum
min.	=	minimálně, minimum
MO	=	ministerstvo obrany
MPO	=	ministerstvo průmyslu a obchodu
MŠ	=	mateřská škola
MV	=	ministerstvo vnitra
MZ	=	ministerstvo zdravotnictví
MZe	=	ministerstvo zemědělství
MŽP	=	ministerstvo životního prostředí
např.	=	například
NN	=	nízké napětí
NP	=	nadzemní podlaží

NP	=	národní park
NPV	=	čistá současn hodnota, Net Present Value
Obr.	=	obrázek
odst	=	odstavec
odst.	=	odstavec
ozn.	=	označení, označeno
p.č.	=	parcelní číslo
PEST	=	Politické, Ekonomické, Sociální, Technologické
PI	=	index ziskovosti (rentability), Profitability Index
písm.	=	písmeno
pozn.	=	poznámka
PP	=	podzemní podlaží
PP	=	doba úhrady, doba návratnosti, Payback Period
R	=	rentabilita, ziskovost
RD	=	rodinný dům
resp.	=	respektive
S	=	střední
s.d.	=	spotřební družstvo
s.r.o.	=	(společnost) s ručením omezeným
Sb.	=	Sbírka zákonů
SO	=	stavební objekt
SP	=	stavební povolení
str.	=	strana
sv.	=	svatý
SWOT	=	Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threa
SZ	=	stavební zákon
t	=	proměnná času (ve vzorcích)
Tab.	=	tabulka
tj.	=	to je
tzv.	=	takzvaný, takzvaně
ÚAN	=	území archeologických nálezů
ÚŘ	=	územní řízení
V	=	velký
VM	=	velice (velmi) malý
vs.	=	versus
vzd.	=	vzdálenost
Z6	=	zastavitelná plocha číslo 6
Z7	=	zastavitelná plocha číslo 7
zast.	=	zastavitelný
ZPF	=	zemědělský půdní fond
ZRN	=	základní rozpočtové náklady
ZÚR	=	zásady územního rozvoje
ZV	=	zvlášť vysoký
ŽP	=	životní prostředí

1. Úvod a cíle

Předinvestiční studie, spolu s investiční studií a oportunitní studií, je důležitým podkladem pro správné rozhodnutí o realizaci investice. [5, str. 18-19] Zvláště ve stavebnictví, které pracuje s velkými objemy peněz, je třeba nepodcenit investiční přípravu a kvalitně analyzovat všechny informace o daném projektu. Ostatně případy, kdy kvůli zdánlivě malé chybě přijde investor o velké množství prostředků, lze zaznamenat v médiích téměř každý den. Dobrymi studii během předinvestiční fáze však lze velké části potíží předejít.

Bakalářská práce se opírá o Zákon č. 183/2006 Sb. (o územním plánování a stavebním, resp. stavební zákon), místní územně-plánovací dokumentaci a především o základní zákonitosti v oblasti podnikání a investování.

Teoretický rámec bakalářské práce vychází jednak z popisu povolování staveb a územního plánování, která jsou nutná pro realizaci jakéhokoliv stavebního záměru (technická část) a také z přípravy a vyhodnocení investic (ekonomická část). Představená témata korespondují s praktickou částí.

Cílem pro teoretickou rovinu je popsat předinvestiční studii a vztáhnout ji k danému tématu. Cílem pro praktickou část je vytvořit návrh předinvestiční fáze pro konkrétní pracoviště, které aktuálně zamýšlí uskutečnit reálný stavebně-investiční projekt. Předpokládá se tedy, že výstup práce bude mít praktické využití.

Autor práce pro sestavení předinvestiční studie použil metody analýzy prostředí (např. metodu pěti sil, SWOT analýzu nebo analýzu tržních cen pomocí desk- nebo field-research), metodiku sestavení předběžného odhadu nákladů – propočet, pro znázornění časového plánu použil metodu harmonogramu. Pro vyjádření efektivnosti investice byl použit výkaz cash-flow, který je základem pro sestavení ukazatelů návratnosti investice. K určení důležitosti rizik byla použita metoda matice rizik.

Souhrnným výstupem bakalářské práce je praktický návrh předinvestiční fáze pro konkrétní využití v konkrétní firmě. Velká část prezentuje návrh nejen pro konkrétní firmu, ale může se stát podkladem a inspirací i pro jiné subjekty s podobným záměrem

Autor nabádá k dalšímu zpřesňování informací problematiky studie a k větší profesionalizaci přípravy investičního projektu. Informovaná a flexibilní firma, která reflektuje nejnovější trendy a změny v prostředí, zabývá se stálým zlepšením a optimalizacemi projektů, bude silným článkem v konkurenčním prostředí.

2. Teoretická část

Teoretická část bakalářské práce poskytuje obecné informace o předinvestiční přípravě, povolování staveb a územním plánování. Tyto informace jsou důležité pro tuto bakalářskou práci, avšak platí i pro další případy, kterými se bakalářská práce nezabývá.

2.1 Povolování staveb

Povolování staveb v České republice se řadí mezi komplikovanější z hlediska časového a hlediska množství potřebných dokumentů a jejich schvalování. I proto si velmi často investor pro zajištění činností spojených s povolením stavby najímá inženýrskou organizaci. Všechny potřebné náležitosti určuje Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). „*Určujícími faktory pro průběh povolování staveb jsou*

- *faktory vnitřní, které jsou určeny druhem a velikostí stavby a jejími účinky na okolí,*
- *faktory vnější, vyplývající ze stavu připravenosti a ochrany území.“ [1, str. 37]*

Stavební zákon definuje dvě základní etapy v povolování stavby. Tyto etapy se obvykle označují jako **územní řízení** a dále **stavební řízení**. V první etapě, tedy v územním řízení, se ověřují všechny náležitosti pro povolení umístění stavby. V následující etapě, stavebním řízení, stavební úřad, či autorizovaný inspektor, potvrzuje, že jsou splněny všechny podmínky z předchozí etapy, stavba vyhovuje všem zákonným předpisům a dále potvrzuje souhlasy všech dotčených orgánů ve státní správě. Povinností stavebníka je doložit příslušným orgánům dostatečnou projektovou dokumentaci k oběma řízením dle závazných norem a předpisů. Tato dokumentace musí být provedena oprávněnou osobou k projekci příslušného typu stavby.

Příčinou komplikovanosti povolování staveb v ČR je především mnoho výjimek a možností pro povolení stavebního záměru v daném území. Určité drobné stavby lze stavět zcela bez souhlasu úřadů a sousedů. Těmito stavbami jsou např.:

- *„informační a reklamní zařízení do 0,6 m² plochy umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,*
- *stožáry pro vlajky do výšky 8 m,*
- *sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,*
- *skleník do 40 m² zast. plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,*
- *stavba do 25 m² zast. plochy a do 5 m výšky s INP, podsklepená max do hloubky 3 m na pozemku RD nebo rekreační stavby, neslouží k výrobě, nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, ve vzd. min. 2 m od hranic pozemků,*

- *bazén do 40 m² zast. plochy na zastavěném pozemku RD nebo rekreační stavby v zastavěném území ve vzd. min 2 m od hranice pozemku,*
- *výměna vedení technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,*” [2; § 79, odst 2, písm. a), b), i), n), o), p) a s)]
- *„terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky do 300 m², nesousedí-li s veřejnou komunikací nebo prostranstvím,*
- *změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků o výměře do 300 m²,*” [2; § 80, odst 3, písm. a) a c)]

pokud dotčené nemovitosti nejsou kulturními památkami nebo se nenacházejí v památkové zóně nebo jejich ochranném pásmu.

2.1.1 Rozhodování v území (1. etapa povolování)

Povolování první etapy lze provést 4 způsoby:

- územní rozhodnutí,
- územní souhlas,
- veřejnoprávní smlouva o umístění stavby,
- regulační plán

Územní rozhodnutí je stavebním úřadem uděleno po úspěšném *územním řízení, územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí*, nebo *zjednodušeném územním řízení*. Těchto řízení se dle § 85 SZ účastní:

- žadatel (+ vlastníků pozemků stavebního záměru, pokud je jiný),
- obec, na jejímž území je stavba zamýšlena,
- osoby vlastníci sousední nemovitosti, které mohou být záměrem přímo dotčeny.

Územní řízení s posouzením vlivů na ŽP (životní prostředí) dle § 94 SZ se odlišuje od územního řízení tím, že žadatel předkládá spolu s dokumentací pro územní rozhodnutí i dokumentaci vlivů záměru na ŽP a po oznámení zahájení územního řízení zašle stavební úřad dokumentaci vlivů na ŽP příslušnému úřadu, který vydá závazné stanovisko k posouzení vlivu na ŽP.

Zjednodušené územní řízení poskytuje investorům zpravidla kratší dobu řízení díky absenci ústního projednávání. Lze aplikovat na území v zastavěné či zastavitelné ploše, pro záměry, u kterých není povinnost posoudit vlivy na životní prostředí a jsou doloženy souhlasy účastníků řízení a závaznými stanovisky všech dotčených orgánů ve stavebním řízení dle všech náležitostí. [2, §95]

Územní souhlas znamená usnadnění územního řízení. Lze aplikovat na stavby umístěné v podrobně analyzovaném a známém území, kde díky starším dokumentům není potřeba zpracovávat další studie a charakteristiky. Stavba musí odpovídat kritériím určených stavebním zákonem v §96 odst. 1 nebo výčtu následujících možností:

- ohlašované stavby, jejich změny a zařízení podle § 104 SZ,
- neohlašované stavby, jejich změny a zařízení podle § 103 SZ,
- změny staveb,
- stavby v uzavřených areálech ohraničených existujícími budovami, které nebrání původnímu využití,
- změny druhu pozemku 300-1 000 m² plochy,
- terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky 300-1 000 m² plochy, nesousedí-li s veřejnou komunikací nebo prostranstvím.

Veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona v § 78a umožňuje stavebníkovi obstarat si všechna potřebná povolení, která jsou vyžadována u běžného územního řízení. Žadatel musí do smlouvy zahrnout jako účastníky majitele pozemku(ů), kde bude prováděna stavba, obec, na jejímž katastru bude prováděna stavba, všechny dotčené orgány. Toto řešení územního rozhodování je založeno na bezkonfliktnosti zúčastněných. Díky tomuto kroku urychlí žadatel územní řízení cca na 75 dní k dosažení účinnosti. [1; str. 41] Veřejnoprávní smlouvu nelze použít pro územní řízení pro stavby s povinností posouzení vlivu na ŽP.

Regulační plán je jeden z územně-plánovacích regulativů. Je dostatečně podrobný na to, aby určil jediné možné využití území, které musí žadatel respektovat. Další atributy regulačního plánu budou zmiňovány v kapitole 2.2 Územní plánování.

2.1.2 Povolení stavby (2. etapa povolování)

Pokud je pro stavbu vydáno územní rozhodnutí, územní souhlas, nebo pokud splňuje podmínky regulačního plánu, nebo veřejnoprávní smlouvy, může stavebník na základě příslušného stupně dokumentace požádat o povolení stavby. Toto povolení potvrzuje, že je možná realizace stavby za daných podmínek. Stavební zákon určuje následující možnosti 2. stupně povoloovacího řízení [1; str. 42]:

- *„stavební povolení na základě stavebního řízení*
- *veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení*
- *oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora*
- *ohlášení stavby u staveb vyjmenovaných v § 104 SZ*
- *stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení uvedené v § 103 SZ“*

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení definuje stavební zákon v § 103 a jsou jimi např.:

- stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas dle § 79 odst. 2,
- terénní úpravy uvedené v § 80 odst. 3,
- udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob a okolí,
- stavební úpravy, které nezasahují do nosných konstrukcí a nemění vzhled,
- stavby o jednom NP do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, které neslouží k pobytu,
- stavby pro zemědělství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené,
- vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby,
- oplocení,
- reklamní a informační zařízení,
- stožáry pro vlajky výšky nad 8 m.

Tyto stavby nevyžadují žádnou součinnost se stavebním úřadem a může je stavebník realizovat na vlastní zodpovědnost.

Stavební povolení se týká staveb, které nejsou definovány v § 103, ani v § 104 SZ. Stavebního řízení pro stavební povolení se dle § 109 SZ účastní:

- stavebník,
- vlastník stavby nebo pozemku stavby, pokud není stavebníkem,
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, bude-li prováděním stavby přímo dotčeno jeho vlastnické právo,
- ten, jehož věcné břemeno na sousedním pozemku může být stavbou dotčeno.

Stavebník musí pro podání žádosti o stavební povolení dodat potvrzení o vlastnictví pozemku nebo stavby příslušnými dokumenty, dokumentaci ke stavebnímu povolení + návrh plánu kontrolních prohlídek, stanoviska dotčených orgánů (DOSS) a souhlas vlastníka pozemku nebo stavby, pokud není vlastníkem. Stavební úřad rozešle oznámení o zahájení stavebního řízení účastníkům řízení a DOSS a uvede termín ústního jednání (min 10 dní od zahájení řízení), pokud se bude konat. Do doby ústního jednání mohou zúčastnění podávat své námítky a výhrady. Po závazných stanoviscích DOSS rozhodne stavební úřad o námitkách, o souladu s územním rozhodnutím, o požadavcích DOSS, o správnosti projektové dokumentace, o zajištění příjezdu na stavbu a souladu s požadavky DOSS (cca 60-90 dní). V případě kladného rozhodnutí vydává stavební úřad stavební povolení, které po 15 dnech nabývá právní moci.

Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby je určena § 116 SZ. Její vlastnosti a provedení je velice podobné veřejnoprávní smlouvě o povolení stavby v území (1. etapa povolování). Veřejnou smlouvu o provedení stavby uzavírá stavebník se stavebním úřadem, kde stavebník dokládá všechny potřebné náležitosti nutné k řádnému stavebnímu povolení se všemi souhlasy účastníků a závaznými stanovisky DOSS. SÚ po dodání smlouvy a všech příloh bud'

smlouvu odmítne, nebo přijme do 30 dní. Tento způsob je pro žadatele časově výhodný, na druhou stranu podstupuje větší riziko zamítnutí z důvodu náročnosti.

Oznámení záměru s certifikátem autorizovaného inspektora (AI) je způsob stavebního řízení, který umožňuje stavebníkovi předejít komplikacím, které plynou z byrokracie. Stavebník uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem o kontrole projektové dokumentace stavby. Autorizovaný inspektor po zkontrolování projektové dokumentace vydá certifikát o správnosti a projektovou dokumentaci spolu s plánem kontrolních prohlídek, s dokladem o vlastnickém právu stavebníka, se závaznými stanovisky DOSS, se souhlasem osob dotčenými stavbou a právem k vyjádření předá příslušnému stavebnímu úřadu. Stavební úřad vyvěsí na úřední desku po dobu 30 dnů oznámení stavebního záměru. Po této lhůtě se přezkoumávají námítky. Stavbu lze započít buď 30 dnů po uplynutí lhůty pro podání námitek a výhrad nebo následující den po oznámení zamítnutí námitek a výhrad.

Autorizovaný inspektor může být fyzická osoba s příslušným stavebním vzděláním, 15 lety praxe, která je bezúhonná. Jmenuje ho ministr pro místní rozvoj po uhrazení poplatku a vykonání zkoušky ČKA anebo ČKAIT. Jmenování AI je na dobu 10 lety s možností jednoho prodloužení o stejnou dobu.

Ohlášení stavby se ve výsledku od stavebního povolení moc neliší. Oproti stavebnímu povolení nemusí žadatel předkládat návrh plánu kontrolních prohlídek a dále předkládá již souhlasná závazná stanoviska DOSS a sousedů, jejichž práva jsou dotčena. Odpadá tedy rozhodovací lhůta pro námítky a výtky. „*Ohlášení stavby postačí u:*

- *stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním PP do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma NP a podkrovím,*
- *podzemní stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d),*
- *stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,*
- *stavby do 70 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním NP, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,*
- *stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2,*
- *stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře 300 - 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění ŽP,*
- *stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1,*
- *stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,*

- *terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b),*
- *udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c),*
- *stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.” [2; § 104 odst. 1]*

„Ohlášení je vyloučeno u záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.” [2; § 104 odst. 4] Lhůta pro vydání souhlasu stavebním úřadem je 30 dnů od podání ohlášení.

2.1.3 Společná řízení

Ve většině případů je povolování staveb rozděleno do dvou etap, za určitých okolností je však umožněno sloučit obě řízení do jednoho tzv. společného řízení. Neexistuje žádná výjimka záměrů pro společné řízení. Rozhodnutí, jestli bude použito pro povolování staveb společné řízení, či nikoliv, záleží pouze na uvážení stavebníka. Stavebník může využít níže vyjmenovaných třech možností společného řízení dle kombinace 1. a 2. etapy povolování.

Společné územní a stavební řízení je kombinací územního řízení a stavebního povolení. Postup řízení a obsah dokumentace je popsán v § 94(j-p).

Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí odpovídá sloučení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí a stavebního povolení. Postup řízení a obsah dokumentace je popsán v § 94(q-z).

Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru kombinuje územní souhlas a ohlášení stavby. Toto řízení je díky jednoduchosti výhodné především pro drobné investory. Postup řízení a obsah dokumentace je popsán v § 96a.

2.1.4. Dotčené orgány (státní správy)

Během obou etap povolování stavby se vždy k projektové dokumentaci vyjadřují dotčené orgány (DOSS). Jedná se o orgány na úrovni obce, kraje či státu (úřady, správy, ministerstva) a soukromé subjekty zajišťující požadovaný chod (telekomunikační společnosti, společnosti poskytující napojení na silnoproudé elektrické, plynové, vodní či horkovodní vedení apod.). DOSS mají především za úkol prověření případných negativních dopadů na okolí a chrání veřejné hodnoty. Podle určitých hodnot můžeme DOSS dělit podle oboru působnosti [3]:

- ochrana životního prostředí
MŽP, MZ (ústav hl. hygienika), Státní úřad pro jadernou bezpečnost, orgány kraje, krajský úřad, obecní úřad
- ochrana přírody a krajiny
MŽP, krajský úřad, obecní úřady, správy NP a CHKO, újezdní úřady

- ochrana vod
krajský úřad, újezdni úřady
- ochrana ovzduší
MŽP, krajský úřad, obecní úřady, újezdni úřady
- ochrana zemědělského půdního fondu
MŽP, krajský úřad, obecní úřady, správy NP, újezdni úřady
- ochrana lesa
MZe, MŽP, krajský úřad, obecní úřady, správa NP, vojenský lesní úřad
- ochrana ložisek nerostných surovin
MŽP, orgán kraje, obvodní báňský úřad
- odpadové hospodářství
orgány ochrany veřejného zdraví, obecní úřady
- ochrana veřejného zdraví
MZ, krajská hygienická stanice
- veterinární správa
krajská veterinární správa
- památková péče
krajský úřad, obecní úřady
- doprava na pozemních komunikacích
MD, MV, policie ČR, krajský úřad, obecní úřady, újezdni úřady
- doprava drážní
drážní správní úřad
- doprava letecká
MD, MO, Úřad pro civilní letectví
- doprava vodní
Státní plavební správa
- energetika
MPO, MŽP, MO, MV, Státní energetická inspekce
- využívání jaderné energie a ionizujícího záření
Státní úřad pro jadernou bezpečnost
- obrana státu
- civilní ochrana
hasičský záchranný sbor kraje, obecní úřady
- požární ochrana
MV, MO, hasičský záchranný sbor kraje, příslušný bezpečnostní sbor, Český báňský úřad
- elektronické komunikace
Český telekomunikační úřad
- bezpečnost státu

MO, MV

- o integrované prevenci
krajský úřad
- prevence závažných havárií
krajský úřad
- státní hranice české republiky

MV

Výstavbové projekty většinou nepotřebují vyjádření všech vypsanych DOSS pro své povolení. Jejich výběr záleží na specifčnosti záměru.

2.2 Územní plánování

Vývoj sídel a krajiny lze dělit do dvou základních skupin. Území vyvíjející se přirozeně a území plánovaně se rozvíjející. Území bez plánovaného rozvoje se vyvíjela ad hoc podle určitých přirozených vlivů jako např. obchodní stezky, přístup ke zdrojům (voda, nerostné bohatství, půda, ...), schopnost obrany proti nepříteli, nesystémová návaznost na předchozí stavby a podobně. Takové to obce, pokud se zaměříme především na sídla a ne na krajinu, během svého rozvoje začala potýkat komplikacemi spojené s nekoncepčností. Mezi takové problémy může patřit například komplikované změny v již využívaném prostředí (asanace), nedostatečná kapacita komunikací, nedostatečné zásobování, nepřehlednost, izolování jednotlivých funkcí měst, nedostatečná veřejná prostranství či veřejná vybavenost.

Těmto komplikacím a mnoha dalším může předejít včasné zamyšlení stávající situací a nad vývojem území. V dnešním světě se velice často objevuje heslo „udržitelný rozvoj“. Někdo by mohl nabýt dojmu, že problematika spojená s udržitelným rozvojem je problematikou posledních pár desetiletí, územní plánování se tímto problémem, v oblasti území, zabývá už mnoho staletí. Díky rozvíjení území lze racionálně uspořádat pozemky ve veřejném zájmu pro co nejefektivnější a nejehospodárnější využití, na které každá dílčí změna v území nepohlíží. Kromě upravování podmínek pro jednotlivé investory v území také hlídá a určuje dostatečnou veřejnou infrastrukturou. **Veřejná infrastruktura** zahrnuje infrastrukturu dopravní, veřejnou, veřejný prostor a občanské vybavení.

2.2.1 Orgány územního plánování

Aby docházelo k prosazování veřejného zájmu při úpravě územního plánování, jeho tvorbu a úpravu mohou činit pouze příslušné orgány. Stavební zákon je definuje jako tzv. Orgány územního plánování. Těmito orgány jsou podle § 5 SZ následující subjekty:

- orgány obce,
- orgány kraje,
- Ministerstvo pro místní rozvoj,
- Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů.

2.2.2 Nástroje územního plánování

Orgány územního plánování při tvorbě regulativů území používají osvědčené a přesně definované nástroje pro prosazování územně-plánovacích záměrů. Přehledný výčet těchto nástrojů a jejich popis je vypsán na internetovém **portálu územního plánování**, který spravuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [4]:

- *„a) územně plánovací podklady:
územně analytické podklady,
územní studie,*
- *b) politika územního rozvoje,*
- *c) územně plánovací dokumentace:
zásady územního rozvoje,
územní plán,
regulační plán,*
- *d) územní rozhodnutí:
o umístění stavby nebo zařízení,
o změně využití území,
o změně vlivu užívání stavby na území,
o dělení nebo scelování pozemků,
o ochranném pásmu,*
- *e) územní souhlas,*
- *f) územní opatření:
o stavební uzávěře,
o asanaci území.“*

Územně plánovací podklady shrnují informace pro budoucí závazné rozhodování. **Územně analytické podklady** popisují dané území za současného stavu a pokouší se predikovat budoucí vývoj. **Územní studie** se zabývá možností změny území. Například u developerského projektu pro výstavbu rodinných domů na ploše zastavitelného území se územní studie zabývá možností napojení dopravní a technické infrastruktury, doporučuje členění území podle určitých vlivů, definuje veřejné prostranství apod. [4]

Politika územního rozvoje určuje celorepublikové strategické trasy důležitých koridorů a lokalit přesahující území kraje a zabývá se jejich patřičným napojením na zahraniční trasy a lokality. Politiku územního rozvoje, kterou schvaluje vláda ČR, pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj. Tento strategicky důležitý dokument je nadřazený územně plánovacím dokumentacím, které ho musí respektovat. [4]

Územně plánovací dokumentace má za hlavní cíl stanovit předpoklady pro ideální udržitelný územní rozvoj tím, že zmapuje a rozdělí využití prostředí a jeho tvarovou podobu,

stanoví vývoj území, ochrání veřejný i soukromý zájem a chrání důležité prvky v lokalitě. SZ definuje tři takovéto dokumentace [4]:

- zásady územního rozvoje,
- územní plán,
- regulační plán.

Zásady územního rozvoje jsou dokumentace zabývající se plánováním území krajů ČR. Navazují na Politiku územního rozvoje a jsou závazné pro podrobnější územně plánovací dokumentace. ZÚR zhotovují orgány kraje. „*Zásady územního rozvoje:*

- *stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje,*
- *vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.*” [4]

Územní plán stanoví koncepci rozvoje pro celé území katastru obce, pro celé území hlavního města Prahy (v době psaní této práce probíhá kontrola návrhu tzv. Metropolitního plánu – pozn. autora) nebo pro celé území vojenského újezdu. Územní plán respektuje Politiku územního rozvoje i Zásady územního rozvoje a je závazným podkladem pro zpracování Regulačního plánu. Územní plán je vydáván orgány obce (včetně magistrátu hl. města Prahy), či orgány pro území vojenských újezdů Ministerstva obrany. „*Územní plán:*

- *stanoví urbanistickou koncepci rozvoje (tj. základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury,*
- *vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy (...)*” [4]

Žádost o změnu, resp. pořízení územního plánu může podat dle § 44 SZ

- sama obec z vlastního popudu,
- určitý orgán veřejné správy,
- občan obce,
- osoba, která má vlastnická, či jiná práva k pozemku či stavbě spadající na území obce,
- oprávněný investor.

Návrh na pořízení nebo změny územního plánu musí splňovat náležitosti popsané v § 46. Každou žádostí, resp. návrhem na pořízení či změny územního plánu se obec musí zabývat a má na to vyměřené závazné lhůty, povinnost vyhovět žadateli však obec, resp. jeho

zastupitelstvo, nemá. Velice častou praxí také bývá, že si obec nárokuje po žadateli poplatek za vyřízení a provedení změny územního plánu, pokud změna nereflktuje potřeby obce, ale pouze potřeby žadatele/žadatelů. Tomuto poplatku se lze vyhnout vznesením požadavku v době přípravy zcela nového celkového územního plánu obce. Dle zákona nemá obec povinnost pořizovat územní plán, či jeho pravidelnou změnu, je však povinna dle § 55 SZ projednávat každé 4 roky tzv. zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, kde pořizovatel této zprávy informuje o aktuálnosti a záhodných změnách územního plánu.

Regulační plán jakožto nejpodrobnější územně plánovací dokumentace se zabývá pouze určitými případně celými, avšak menšími obcemi. Dle § 61 SZ definuje podrobné regulativy (např. určení hmoty v prostoru, přesné tvary, podmínky pro využití území apod.) pro ochranu charakteru a vzácných hodnot místa, dále také chrání hodnoty pro vytváření příznivého životního prostředí. „Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí. Náležitosti obsahu regulačního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.” [4]

Územní rozhodnutí stejně jako **Územní souhlas** bylo již zmíněno v kapitole 2.1.1 Rozhodování v území.

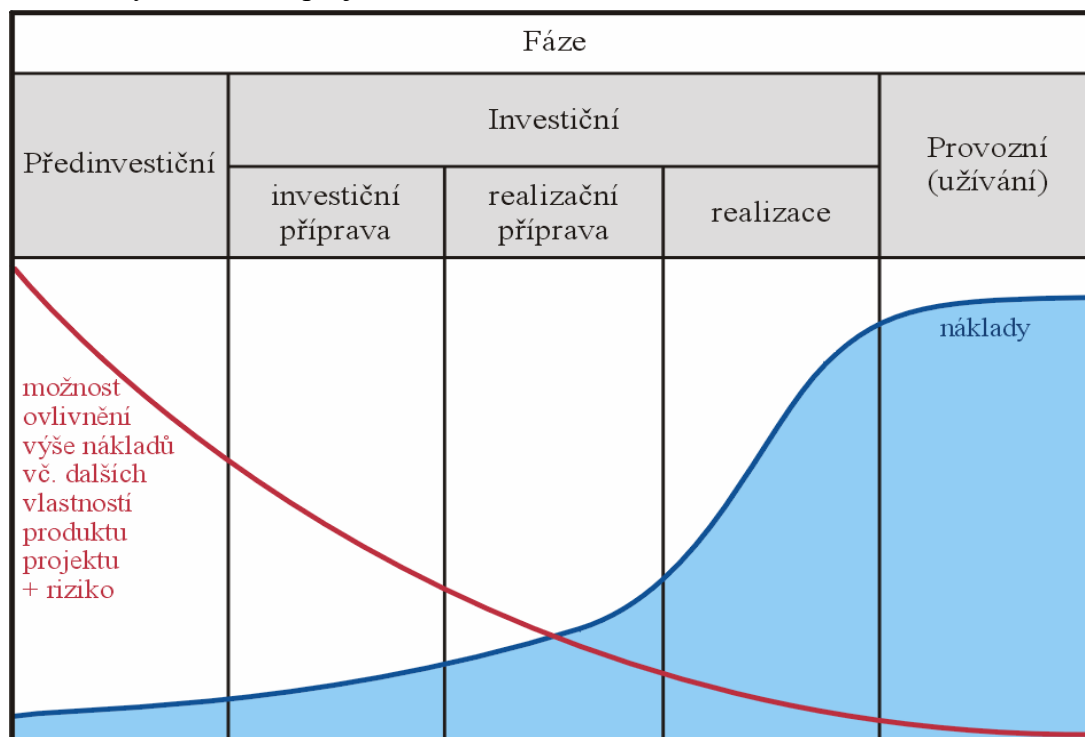
Územní opatření o asanaci umožňuje efektivní řešení nápravy škod po živelných katastrofách a nápravy životu nebezpečných či vážně hygienicky nevyhovujících staveb.

Územní opatření o stavební uzávěře v definované lokalitě zakazuje, či upravuje stavební činnost.

2.3 Investování ve stavebnictví

Investování lze chápat jako použití současného kapitálu pro vidinu budoucího zisku, resp. budoucí užitnost v případě veřejné investice. Tato práce se však zabývá investičním projektem stavebního záměru soukromého subjektu, proto nebude dále problematika veřejných investic rozebírána. Pokud je hlavním cílem soukromého investování maximalizace zisku, musí si každý investor uvědomit, že výše zisku roste přímou úměrou spolu s rizikem. Před každým investičním rozhodnutím by si měl každý investor ujasnit, jak velké riziko je schopen podstoupit a do jaké míry může určitým hrozbám předejít. Tato úvaha je nutná především v počáteční fázi investičního projektu, poněvadž zásahy, resp. možné změny projektu jsou v průběhu projektu komplikovanější a jejich cena vyšší. Tento jev je zobrazen na následujícím obrázku, který znázorňuje ovlivnitelnost nákladů projektu v čase.

Obr. 1: Fáze výstavbového projektu se znázorněním ovlivnitelnosti nákladů [1, str. 12]



2.3.1 Předinvestiční fáze a její dělení

Investiční projekt lze dělit do těchto fází:

- předinvestiční = analýza, plánování, vyhodnocování, rozhodnutí,
- investiční = provedení projektu,
- provozní = provoz či aplikace,
- ukončení projektu = likvidace nebo změna projektu k jinému účelu.

Náplň této bakalářské práce spadá do **předinvestiční fáze**. Tato fáze je časové období začínající vznikem myšlenky o investičním záměru a končící konečným rozhodnutím, případně vydáním územního rozhodnutí, pokud je tato fáze chápána z pohledu veřejnoprávních aktů. Celá fáze je charakterizována sběrem informací a jejich vyhodnocení pro konečné rozhodnutí. Investor by si tedy měl být schopen odpovědět na otázky „co“, „proč“, „kde“, „kdy“, a „za kolik“. Investor by měl být seznámen s možnými riziky a scénáři průběhu projektu. V investičním projektu stavebního záměru je důležité vyhotovit stavební studii odpovídající podrobnosti, ze které vyplynou všechny potřebné kroky technického charakteru. Studie stavby je dále podkladem pro odhad nákladů stavby, tzv. **propoččet** stavby. Propoččet pomáhá určit způsob ideálního financování a při porovnání nákladů z propočtu s předpokládanými výnosy poskytuje důležitou informaci, jestli by mohl být projekt ziskový v požadované výši. Neméně důležitou součástí předinvestiční fáze je i rozdělení funkcí a jejich zodpovědností v daném projektu. [1, str. 21,22]

V předinvestiční fázi se obvykle zpracovávají 3 základní studie:

- studie příležitostí (Opportunity Studies),
- předinvestiční studie (Prefeasibility Study),
- studie proveditelnosti, případně technicko-ekonomická studie (Feasibility Study).

Oportunitní studie (studie příležitostí) je jednoduchá analýza myšlenky na investiční záměr – jak velkou příležitostí by daná investice mohla být. Hlavním kritériem pro rozhodování bývá většinou doba návratnosti a požadavek na minimální zhodnocení investovaného kapitálu. [1, str. 22]

Předběžná technicko-ekonomická studie (předinvestiční studie) se od technicko-ekonomické studie téměř neliší. Obě se zabývají v zásadě stejnými problematikami, avšak předinvestiční studie je méně podrobná. Důvodem zestručnění je především fakt, že Feasibility Study je časově náročný a nákladný úkol, což je nejvíce patrné zvláště u rozsáhlých projektů. Na druhou stranu, pokud je po předinvestiční studii schválený další postup v přípravě projektu, následuje bezprostředně poté zpracování oné nákladné investiční studie, proto je záhodno už část podrobných analýz vyhotovit již v předběžné technicko-ekonomické studii. [5, str. 18]

Dle odborné publikace Podnikatelský záměr a investiční rozhodování by se předinvestiční studie měla skládat z následujících dílů [5, str. 18]:

- *„strategie firmy a rozsah projektu,*
- *marketingová strategie,*
- *základní suroviny a materiály.*
- *umístění projektu a předpokládaný vliv na životní prostředí,*
- *technologický proces a výrobní zařízení,*
- *pracovníci (včetně řídicích pracovníků) a mzdové náklady,*
- *organizační uspořádání,*
- *plán realizace projektu a jeho rozpočet (...)*“

Technicko-ekonomická studie (studie proveditelnosti) je, jak již bylo zmíněno, podrobnější verzí předinvestiční studie, která má poskytnout informace ke konečnému investičnímu rozhodnutí. Kvůli své finanční náročnosti nemá smysl Feasibility Study zpracovávat, pokud předchozí studie neprokázaly, že lze získat zdroje pro financování projektu. Návazností na předběžnou technicko-ekonomickou studii lze díky připomínkám, zpětným vazbám a kolizím kritérií opravit, či zcela změnit strategie a vize projektu. Dalším důležitým atributem této studie je vymezení rizik a klasifikace podle závažnosti a pravděpodobnosti. *„Základním výsledkem feasibility study je výběr nejvhodnější varianty projektu, stanovení harmonogramu realizace a rámcového rozpočtu.“* [5, str. 19]

2.3.2 Analýza trhu

K úspěšnému investičnímu záměru nestačí pouze rozpracované technické aspekty realizace, ale také informace o trhu. Zvláště důležité jsou informace o poptávce, konkurenci, chování zákazníka, konkurenční produkty a marketingové nástroje v daném prostředí co možná nejnovější (do pěti let). Nejlepším zdrojem těchto informací je vlastní zkušenost ideálně z předchozích podobných projektů, pokud jimi ovšem majitel investičního záměru nedisponuje, může potřebná data získat způsoby [5, str. 35]:

- desk research, což je pomocí již existujících informačních zdrojů, které lze získat z obecně dostupných statistik a zpráv a které nás informují především kvantitativně (počet obyvatel, počet žadatelů o službu či zboží, hodnoty příjmů rodin, vzdálenosti aj.),
- field research je speciální šetření „v poli“ zaměřující se spíše na kvalitativní dotazy, které zahrnuje dotazníky, pozorování, interview apod.

Při dostatečném množství dat je k sestavení prefeasibility nebo feasibility study třeba [5, str. 35-37]:

- **Stanovit cílový trh projektu**, neboli jakou službu, nebo produkt hodlá investor nabízet a v jakém rozsahu, v jaké lokalitě, pro jakou skupinu zákazníků, v jaké cenové úrovni, jak bude svou službu či produkt prezentovat a propagovat, jak vypadá konkurence (kvalita, sortiment, reklama, cena, podmínky), celkový potenciál, objem trhu a míra nasycení.
- **Analyzovat zákazníky**; zaměřit se především na tendence a trendy trhu, tedy proč, jak, kdy a kdo nakupuje podobné produkty (služby), které hodlám nabízet.
- **Definovat segmenty trhu**; trh, stejně jako celá společnost je velice různorodý, proto je důležité zaměřit se na úzký segment trhu, kde má investice působit a zařít se podle jeho potřeb. Trh lze rozčlenit dle geografického faktoru (region, městská vs. venkovská dominance, ...), sociálně-demografického hlediska (věk, pohlaví, příjem, profese, ...) a podle psychologického kritéria (trendy, status, inovativnost zákazníků aj.).
- **Analyzovat tržní konkurenci**; v tržním prostředí se tzv. díra na trhu velice rychle zacelí, a proto i když je investiční záměr inovativní a zprvu bez konkurence, v úspěšném odvětví se konkurence vždy objeví. Důležité tedy není pouze sledovat aktuální konkurenty, ale i potenciální budoucí konkurenty, či konkurenty se substitučními výrobky (službami). Naopak pokud má konkurence určitou výhodu na trhu, je velice důležité tuto výhodu poznat a vyvodit podle ní opatření snižující tuto konkurenční výhodu, nebo aplikovat tuto výhodu i ve vlastním byznysu.
- **Analyzovat distribuční kanály**; je důležité podrobně znát obchodní řetězec od výroby až po prodej koncovému zákazníkovi, přemýšlet nad zjednodušením, ušetřením času a financí revizí distribučního kanálu a zhodnotit přednosti a nevýhody jednotlivých distribučních kanálů.

- **Analyzovat obor projektu;** každá fáze životního cyklu oboru vyžaduje specifické chování subjektů v oboru působících. Pokud je obor v počátcích, je prosazování investic velice složité a riziko vysoké, fáze, kdy je obor na vzestupu, je pro investory nejlepší, protože riziko klesá a zároveň není na trhu tolik konkurence, ta přichází ve fázi zralosti. Fáze nasycení oboru novým subjektům vůbec nepřispívá a ve fázi poklesu jsou úspěšné pouze nejlepší projekty či podnikatelské subjekty.
- **Stanovit budoucí vývoj poptávky;** tato fáze marketingového výzkumu je sice nejobtížnější, avšak je fází nejhodnotnější a nejdůležitější. Nejdříve je nutné detailně pochopit velikost trhu a odhad jeho potenciálu (maximální možná poptávka), poté spolu s aktuálními informacemi, informacemi historickými a se znalostmi trendů z předchozích výzkumů následuje sestavení predikce budoucí poptávky pomocí různých nástrojů jako např. extrapolace, trendové křivky, regresní analýzy apod., avšak vždy za předpokladu, že tvůrce této analýzy perfektně chápe aktuální situaci oboru a všechny faktory, které ho ovlivňují. Předpověď vývoje by měla být rozsáhlá jako období životnosti investičního projektu.

Výsledky z těchto marketingových výzkumů pomohou pochopit tržní prostředí a mohou výrazně pomoci při definování rizik trhu.

Výše uvedené analýzy popisují doporučené kroky, které mají poskytnout podklad pro rozhodnutí o investici, jsou to však pouze soubory informací, které je třeba aplikovat do srozumitelného a často i zjednodušeného modelu. Takovými modely, resp. metodami mohou být např. PEST analýza (analýza celého prostředí), Metoda pěti sil (vývoj daného oboru) či velice jednoduchá SWOT analýza (zaměření na konkrétní projekt či firmu), kde je zjednodušení výsledků největší.

PEST analýza se zabývá čtyřmi pohledy na prostředí trhu. Každý z pohledů odpovídá jednomu písmenu ve zkratce PEST, tedy Politické, Ekonomické, Sociální a Technologické prostředí. Analýza politického prostředí musí být zaměřena na platné zákony vztahující se na daný obor, ale i na místní politiku, tzn. místní regulativy, politickou stabilitu nejen státu, ale i místní samosprávy (obecní, krajské úřady, atd.). Ekonomická stránka analýzy musí popisovat trendy vývoje HDP, úrokových sazeb nebo inflace zabývá se však také podrobněji ekonomikou území určené pro daný projekt, které může mít své specifické ukazatele jako např. nezaměstnanost, míra peněz v oběhu, místní poptávka po produktu či službě apod. Sociální aspekt reflektuje především aktuální chování společnosti a případně její predikce. Zaměřuje se tedy např. na životní styl a hodnoty, příjmy nebo náladou ve společnosti. Posledním pohledem na prostředí trhu je pohled technologický. Ten především analyzuje současný způsob realizace stejného či podobného výrobku/služby a zkoumá nové inovativní metody. [6]

Model pěti sil je metoda analýzy určitého odvětví a určení jeho atraktivity pro investování. Tento průzkum prostředí se zabývá následujícími pěti silami [6]:

- dodavatele,
- kupující,
- stávající konkurence,
- nová/přicházející konkurence,
- substituty (náhrady).

Ideálními stavy těchto sil jsou:

- co největší počet dodavatelů, kteří se předhánějí získat zákazníka a jsou proto ochotni ustupovat ve svých podmínkách,
- co největší počet potenciálních kupujících, kteří mají chuť i prostředky na pořízení daného produktu/služby,
- co nejslabší konkurence, která nezvládne konkurovat novým myšlenkám a postupům,
- náročný vstup dalších subjektů, potřebná vybavení, či pozice, kterými naopak disponuje projekt, pro který je analýza sestavována,
- jedinečnost produktu, jeho nezastupitelná role, konzervativní poptávka po daném produktu a neochota poptávku měnit.

SWOT analýza je maticí vlastností a potenciálů projektu, které jsou rozděleny dle původu (vnější vs. vnitřní) a dle dopadu (přínosné vs. škodlivé). Název je anglickou zkratkou slov Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti) a Threats (hrozby). Tento způsob rozboru může být aplikován na celý projekt i dílčí části projektu, jako např. pouze marketing či způsob financování. [6]

Obr. 2: SWOT analýza [vlastní grafické zpracování]

		dopad	
		přínosné	škodlivé
původ	vnitřní	S - silné stránky	W - slabé stránky
	vnější	O - příležitosti	T - hrozby

2.3.3 Návratnost investice

Nejdůležitějším závěrem každé studie v předinvestiční fázi je bezesporu finanční analýza investice (cash-flow, ziskovost atd.), protože zejména díky této informaci se investor rozhodne, zda podstoupí dané riziko i potřebné kroky a rozhodne se tedy realizovat investiční projekt. Investor musí podstoupit investiční rozhodnutí, kdy zvažuje, je-li vhodné vložit finanční zdroje do daného projektu namísto jiných příležitostí, a rozhodnutí finanční, které určuje velikost a strukturu kapitálu. Tato rozhodování vyplývají z určitých kritérií investora, která mu pomáhají posoudit ekonomickou efektivnost projektu, jako např.:

- ukazatele ziskovosti (rentability),
- doba úhrady (návratnosti),
- kritéria vycházející z diskontování (např. čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index ziskovosti). [5, str. 63].

Ukazatele ziskovosti umožňují měřit výnosnost kapitálu, použitého k financování projektu. Respektive jak velké procento výnosu plyne z každé vynaložené jednotky určité měny:

$$\text{rentabilita } (R) = \frac{\text{zisk}}{\text{investovaný kapitál}} \times 100 \%. \text{ [5, str. 64]}$$

Budiž projekt A, do kterého je třeba investovat 1 000 Kč a vygeneruje zisk 100 Kč a dále projekt B, který při investici 10 Kč vygeneruje zisk také 100 Kč. Díky tomuto ukazateli můžeme například porovnat, že je projekt B výhodnější, protože na každou vynaloženou korunu, vygeneruje větší hodnotu zisku. $R(A) = 10 \%$, $R(B) = 1 000 \%$.

Výhody ukazatelů rentability kapitálu jsou především jednoduchost vyjádření a srozumitelnost, naopak neinformuje o čase, změně hodnoty peněz aj. Tento nástroj je vhodný především k rychlému posouzení výhodnosti záměru krátké životnosti. [5, str. 65]

Doba úhrady (doba návratnosti, Payback Period) určuje potřebnou dobu aplikování investice pro zaplacení investičních nákladů pomocí čistých příjmů investičního projektu. Tento ukazatel má smysl především u projektů s opakovaným ziskem, jehož hodnota se výrazně nemění. Výhodou je opět jednoduchost a srozumitelnost, nevýhody jsou především v tom, že nezahrnuje časovou hodnotu peněz, nevyhodnocuje zisky po době návratnosti či podporuje krátkodobé projekty. Nicméně poskytuje doplňující hledisko vhodné především pro velice rizikové či krátkodobé projekty. Stejně jako ukazatel ziskovosti je doba úhrady vhodná k počátečnímu posouzení investic a vyloučení málo výhodných projektů. [5, str. 65-67]

Kritéria založená na diskontování vycházejí z poznatků, že se hodnota peněz s časem mění. Vývoj změny hodnoty peněz ovlivňují především faktory [5, str. 68]:

- nejistota budoucích příjmů – časově vzdálené příjmy jsou nejistější
- inflace – znehodnocuje postupně kupní sílu peněz

- oportunitní náklady – náklady ušlé příležitosti

Čistá současná hodnota (Net Present Value) investičního projektu je rozdílem všech budoucích příjmů a výdajů po celou dobu životnosti vyjádřených v současné hodnotě díky zvolené diskontní sazby. Tento ukazatel lze vypočítat dle vzorce:

$$NPV = -Investice + \sum_{t=1}^n \frac{CashFlow_t}{(1+i)^t}, kde t je čas. [6]$$

Vnitřní výnosové procento (vnitřní míra výnosnosti, Internal Rate of Return) je hodnota rentability, kterou je schopen investiční projekt poskytnout za celou dobu životnosti, tedy až po likvidaci projektu. „Číselně je vnitřní výnosové procento rovno takové diskontní sazbě, při které je čistá současná hodnota rovna nule.“ [5, str. 73] Lze určit pomocí tohoto vzorce:

$$0 = -Investice + \sum_{t=1}^n \frac{CashFlow_t}{(1+IRR)^t}, kde t je čas. [6]$$

Index ziskovosti (index rentability, Profitability Index) vychází ze stejného principu jako čistá současná hodnota (NPV). Oba dva ukazatele posuzují návratnost investice při uvažování diskontní sazby, profitability index (PI) ovšem vyjadřuje míru výnosnosti na jednotku investovaného kapitálu. [5, str. 72] Index ziskovosti lze vyjádřit vzorcem:

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CashFlow_t}{(1+i)^t}}{Investice}, kde t je čas. [6]$$

Pokud je tedy součet kumulovaného diskontovaného CF příjmů (současná hodnota budoucích příjmů) 1 100 Kč a současná hodnota investice 1 000 Kč, PI bude rovno 1,1. V tomto případě projekt generuje na každou investovanou korunu 1,1 Kč budoucích příjmů přepočtených do jejich čisté současné hodnoty.

Index rentability je velice významným ukazatelem pro investiční rozhodování a díky své vlastnosti umožňuje i porovnávání výhodnosti investic do více projektů, pokud má investor omezené množství prostředků, protože všechna PI mají společný jmenovatel – jednu jednotku určité měny.

Diskontovaná doba úhrady (diskontovaná doba návratnosti, Discounted Payback Period) je pouhé doplnění prosté doby úhrady o diskontování. Jedná se tedy o dobu, během které diskontované příjmy projektu uhradí jeho diskontované výdaje. Tuto dobu je možno vyjádřit vzorcem:

$$0 = -Investice + \sum_{t=1}^{DPP} Diskontované\ CashFlow_t, kde t je čas. [6]$$

2.3.4 Analýza rizik

Riziko je jev narušující určitý plán a nastávající s určitou pravděpodobností. Rizika je možno dělit podle vlivu na pozitivní (příležitosti) a na negativní (hrozby). Jak již bylo zmiňováno výše, každý projekt má určitá rizika ve formě hrozeb, která vzrůstají spolu se ziskovostí projektu. Tento fakt ovšem lze vyložit opačně a vzhlížet na riziko jako na příležitost, tedy že s rostoucím rizikem narůstá i možnost vyššího zisku. Rozhodnutí investora o realizaci záměru tedy závisí na ideálním střetu obojího, resp. jak mnoho musí investor riskovat, aby dosáhl požadované výnosnosti a naopak jak stanovit požadovanou ziskovost, aby investor dosáhl přijatelné míry rizika. Hodnotit rizika lze dvěma způsoby [5, str. 135-143]:

- kvalitativní,
- kvantitativní.

Rizika jsou tedy nejdříve definována podle závažnosti dopadu rizik, ať již negativních, či pozitivních příležitostí a jejich pravděpodobnost výskytu. Kvantitativním hodnocením je dále možno určit velikost určitých následků nejčastěji v podobě peněz. [5, str. 135-143]

Díky těmto dvěma kritériím, v rámci kvalitativního i kvantitativního hodnocení, můžeme stanovit významnosti faktorů rizika a to pomocí **expertního hodnocení**, které poskytuje podklad pro manažery nebo investory pro zvážení investičního záměru či podniknutí určitých kroků vedoucích k omezení rizik. Toto hodnocení se znázorňuje v tzv. tabulce, nebo matici rizik. Příklad takové tabulky je možno vidět na obrázku č. 3.

Obr. 3: Matice rizik - Grafické zobrazení významnosti faktorů rizika [5, str. 144]

Intenzita negativního vlivu	ZV	F4			F2	F7
	V		F6			F1
	S					
	M		F5		F8	
	VM					F3
		VM	M	S	V	ZV

V tomto případě jsou intenzita negativního vlivu i pravděpodobnost určeny pěti stupni.

- VM velice malá pravděpodobnost výskytu/intenzita negativního vlivu,
- M malá pravděpodobnost výskytu/intenzita negativního vlivu,
- S střední pravděpodobnost výskytu/intenzita negativního vlivu,
- V velká pravděpodobnost výskytu/intenzita negativního vlivu,
- ZV zvláště vysoká pravděpodobnost výskytu/intenzita negativního vlivu.

Tento příklad ukazuje, že jevy F5, F8 a F3 můžeme zanedbat, naopak události F2, F7 a F1 jsou velice významné. Zanedbat by se neměly ani jevy F4 a F6, jejichž pravděpodobnost je sice velice malá, resp. malá, avšak jejich výskyt by znamenal závažné problémy.

Odborník dále transformuje výstupy do reálných pravděpodobností a intenzity a dokáže následky jednotlivých událostí/jevů na určité hladině pravděpodobnosti vyčíslit v penězích. [5, str. 144-146]

Kromě expertního hodnocení rizik lze stanovit důležitost jejich faktorů **analýzou citlivosti** pro metody kvantitativní. Jejím účelem je zkoumat závažnosti změn určitých kritérií projektu, resp. intenzitu následků. Nevýhoda analýzy citlivosti je, že zkoumané faktory se většinou nemění izolovaně, ale spolu s ostatními faktory. Tato analýza nerespektuje provázanost všech jevů, a proto je predikce vývoje velice nejasná. [5, str. 151-155]

Oběma způsoby by se měli zabývat experti v risk managementu, poněvadž přesný odhad pravděpodobnosti a dopadu rizika je velice náročný. [5]

Pokud je investor schopen dobře odhadnout rizika, budou jeho **opatření na snížení rizika** mnohem efektivnější, těchto opatření na snížení rizika je ovšem velké množství. Publikace Podnikatelský záměr a investiční rozhodování je však dělí na dvě základní skupiny [5, str. 183]:

- odstranění, příp. oslabení příčin vzniku rizika
= preventivní opatření, které má úlohu zabránit jeho vzniku, případně jeho plného následku,
- snížení nepříznivých důsledků rizika
= opatření pro rizika, kterým bohužel nelze předejít, proto je třeba připravit nápravná opatření, která zmírní nepříznivé působení rizika.

Velmi často se však uvádějí i samostatně opatření:

- akceptace,
- přenesení,
- samostatně opatření pojištěním.

3. Praktická část

V praktické části nejdříve autor popíše stavebně-investiční projekt, který je tématem bakalářské práce. Tento popis čtenáři představí společnost, se kterou autor navázal spolupráci, dále z obecného popisu regionu a obce k podrobné analýze území projektu definuje jeho lokaci a strategii. Analýza území zahrnuje i analýzu tržního prostředí – tržních cen určitých typů pozemků. Po tomto úvodu je třeba navrhnout reprezentativní plán území, na jehož základě lze určit propočet nákladů. Pro další plánování je třeba i znát harmonogram jednotlivých činností developerského projektu. Po znalosti nákladů, cen na trhu a časové náročnosti projektu je možno tyto znalosti použít pro vyjádření ukazatelů návratnosti investice. Díky těmto ukazatelům a následně vytvořenou maticí rizik a harmonogramu bude mít investor dostatečné informace k rozhodování o realizaci investice a její podobě, což je hlavním záměrem předinvestiční studie a zároveň cílem bakalářské práce.

3.1 Charakteristika prostředí a spolupráce autora s investujícími společnostmi

Od května roku 2017 autor bakalářské práce navázal spolupráci se společností Česká správa pozemků a nemovitostí s.r.o. (dále jen „ČESPRA“). Původní náplní společnosti je investiční fond pro stabilní investici peněžních prostředků s minimálním rizikem a to nakupování zemědělské půdy, která je nabízena klientům jako výhodná investice. Výhodou této investice je především velká bezpečnost uložení vlastních prostředků, které nebudou klesat na hodnotě, a naopak se očekává, že pozemky budou na hodnotě růst minimálně o výši inflace. Z této investice dále plyne pasivní příjem z pachtovného (nájemné za zemědělské pozemky), které vyplácejí pachtýři (v drtivé většině zemědělci) a které společnost zprostředkuje. ČESPRA si za zajištění všech služeb pro klienta účtuje poplatek anebo část ze zisku (pachtovného).

Tato společnost úzce spolupracuje se společností Farma Polabí (a jejími partnerskými společnostmi), která se svým fondem půdy vykonává stejnou činnost. Díky mnoha letům obchodní činnosti, resp. nakupování pozemků, mají tyto společnosti ve vlastnictví, kromě parcel pro zemědělské účely, parcely určené pro lesní hospodářství, vodní hospodářství, sady apod., o kterých uvažuje, že by mohly posloužit k další podnikatelské činnosti, buď zprostředkované, stejně jako pacht u orné půdy a pastvin, nebo vlastní činností. Tyto kroky jsou však jen v předinvestiční fázi a společnosti teprve zjišťují všechny výhody a nevýhody daných kroků.

Dalším typem pozemků, které za své letité působení společnosti nakoupily, jsou pozemky zanesené v územních plánech jako zastavitelná území. Stavební development je velká příležitost pro větší zhodnocení finančních prostředků a v kratším časovém horizontu, ačkoliv představuje více rizikovou investici. Vzhledem k tomu, že se společnosti zajímají především o polnosti, pozemky v zastavitelném území umožňují především stavební development pro příměstské, venkovské bydlení, nebo městské bydlení domů řadového či solitérního typu rodinných domů, případně nevelikých bytových domů.

Investiční projekt, pro který je vyhotovena předinvestiční studie v této bakalářské práci, je přesně takovou příležitostí. Pozemek byl nejprve počítačovým systémem typu GIS (Geografický Informační Systém), nebo obchodníkem při nákupu označen pro posouzení na developerskou přípravu, poté autor této práce analyzoval základní atributy jako např. územní plán města, majetkové poměry, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, atraktivitu území apod. a poté tuto analýzu představil nadřízenému, který potvrdil vhodnost zabývat se předinvestiční přípravou.

Společnost ČEPRA a její partnerské firmy souhlasí se zveřejněním názvu a informací, které se týkají jejich působení, v bakalářské práci.

3.2. Představení projektu stavebního záměru

Stavebně-investiční projekt, kterým se autor zabývá, se zdá být lukrativním, poněvadž se nachází ve výhodné poloze, příznivá poptávka po rozvoji bydlení a neexistují žádné známé výrazné komplikace, které by mohly projekt zastavit. To potvrzuje metoda pěti sil:

- dodavatelé – slabé a po práci lačné stavební firmy, které stále strádají po dobách recese,
- kupující – v regionu je veliká poptávka po vlastním bydlení a to jak v bytě, tak v RD,
- stávající konkurence – podobný developerský projekt se stejnými vlastnostmi je pouze jediný projekt v obci Býšť, který již zahrnuje pouze 2 volné pozemky (zbylé jsou již prodány, nebo rezervovány),
- nová konkurence – jedinou opravdovou konkurencí při zachování stávajících trendů ve společnosti je započítání další etapy onoho jediného konkurenčního projektu, jehož majitel vlastní i navazující pozemku, které také spadají do zastavitelného území Z6 – By,
- náhrady – přesun zákazníků do jiných lokalit možný je, projekt této práce však bude schopen velmi silně konkurovat především díky jeho výhodnému umístění v regionu, ale i ostatním výhodám.

Do větší podrobnosti jsou tato fakta rozvedena v následujících kapitolách.

3.2.1 Obec a region

Lokalita výstavbového projektu se nachází ve střediskové obci Býšť v Pardubickém kraji. Býšť má výhodnou polohu téměř mezi dvěma velkými městy – Pardubicemi a Hradcem Králové, které jsou vzdáleny 15, resp. 10 minut jízdy automobilem. Napojení obce na páteřní komunikace se v budoucnu dále zlepší díky dálnici D35, která je již během psaní této práce ve fázi výstavby. Tato dálnice bude také plnit funkci obchvatu obce a výrazně sníží tranzitní dopravu po stávající silnici I. třídy 35 (E442). Polohu obce Býšť lze vidět na přiloženém obrázku mapy.

Obr. 4: Mapa regionu [7]



Obec Býšť je ideálním místem pro rodinné bydlení. Průměrný věk 1 510 obyvatel je 38 let, čemuž odpovídá i místní život a veřejná vybavenost. V Býšti se nachází tyto stěžní instituce [8]:

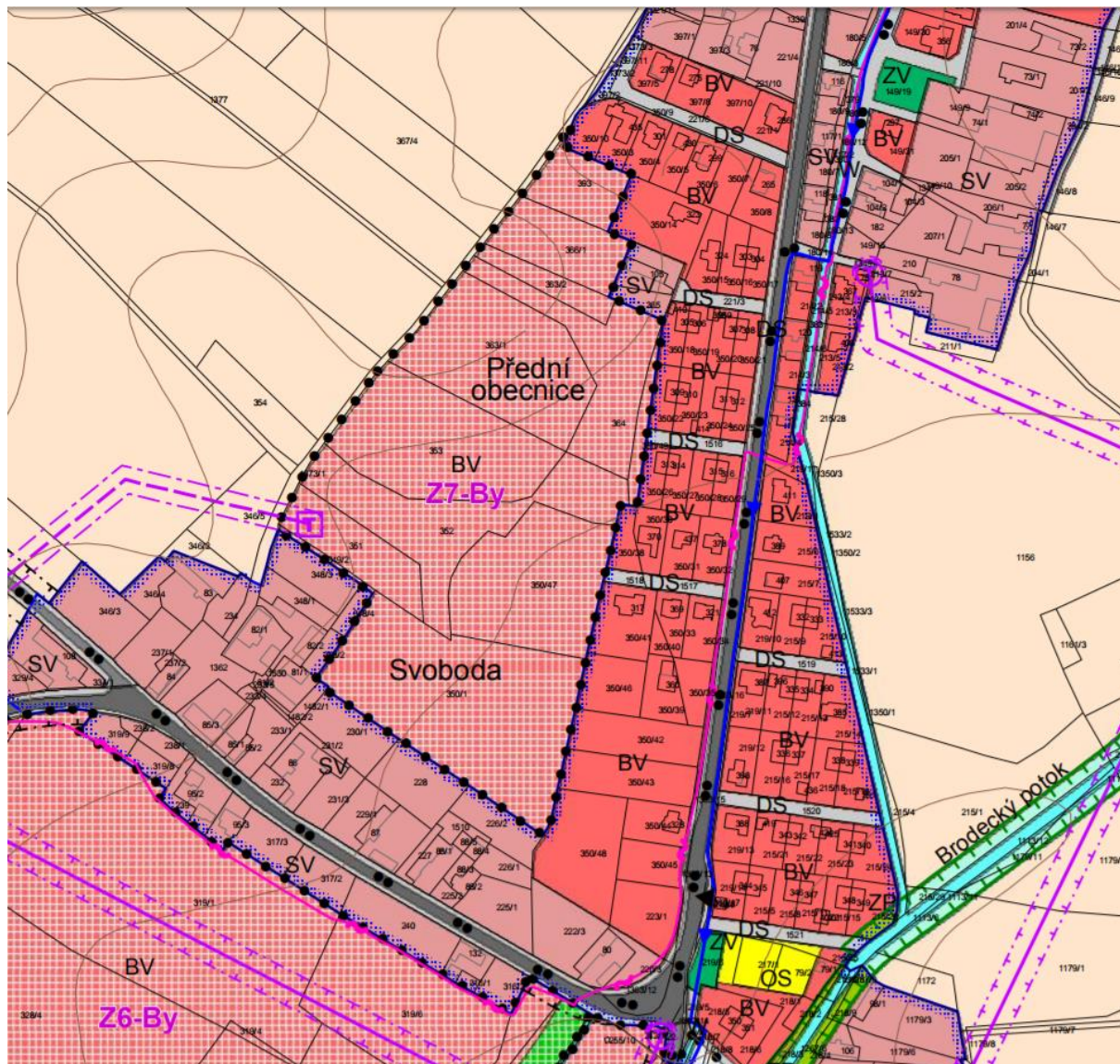
- úplná základní devítiletá škola,
- MŠ s kapacitou 50 dětí,
- obecní úřad,
- obecní hospoda,
- kulturní dům pro 350 osob,
- obecní knihovna,
- prodejna Jednoty s. d.,
- pošta,
- zdravotní středisko (praktický, dětský a zubní lékař, lékárna),
- čerpací stanice
- fotbalové a dvě dětská víceúčelová hřiště,
- kostel sv. Jiří.

V dalších třech místních částí obce jsou další hostince se sálem (3x), motorest, ranč, dětská a víceúčelová hřiště (4x), dům s pečovatelskou službou, prodejna, 2. obecní knihovna a 2. čerpací stanice. [8]

3.2.2 Územní plán obce Býšť – lokalita Z7-By

Území výstavbového projektu spadá dle územního plánu obce z března roku 2011 do lokality Z7-By, která je definována jako plocha změn, se způsobem využití „bydlení v rodinných domech – venkovské“ ozn.: BV, tedy zastavitelné území.

Obr. 5: Výsek Koordinačního výkresu územního plánu [9]



Plocha území Z7-By je cca 55 470 m². Regulační podmínky pro plochy bydlení BV jsou [10]:

- „jsou povoleny min. velikosti pozemků 700 m²,
- jsou povoleny přízemní objekty s obytným podkrovím – 2 NP,
- jsou povoleny střechy sedlové, valbové, polovalbové, stanové s min. sklonem střechy 15 %.“

Dále jsou definovány podmínky využití pro několik zastavitelných ploch včetně plochy Z7-By [10]:

- *„prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování,*
- *v územní studii bude řešeno oddělení plochy Z6-By-BV po celém obvodu ochrannou izolační zelení od stávající plochy lehké výroby,*
- *řešit vnitřní obslužný systém v rámci územní studie a navazujících dokumentací.“*

Podmínka oddělení plochy Z6-By-BV ochrannou zelení je adekvátní pouze pro plochu Z6-By-BV a je tedy zbytečné, zabývat se touto lokalitou při tvorbě územní studie pro plochy jiné. Tato záležitost bude předmětem budoucího jednání se starostkou obce.

Dalším regulativem jsou podmínky prostorového uspořádání včetně ochrany krajinného rázu. Tyto podmínky nejsou nikterak specifikovány, územní plán pouze zmiňuje, že nová zástavba rodinných domů bude významně ovlivňovat krajinný ráz obce, proto je nutné respektovat krajinný ráz a dodržovat architektonické pojetí a venkovský charakter obce i okolí. Územní plán nařizuje povinnost zpracovat územní studii na celou. Zpracování této studie je zatíženo lhůtou 48 měsíců od vydání územního plánu obce. Z textu územního plánu logicky vyplývá, že tato povinnost náleží obci, ta však tuto povinnost nesplnila, poněvadž územní plán byl vydán v roce 2011, což znamená, že územní studie pro plochu Z7-By měla být vyhotovena nejpozději do roku 2015. O vytvoření územní studie je třeba diskutovat s vedením obce.

3.2.3 Záměr a strategie projektu

FP majetková a.s. (dále jen „FPM“), partnerská firma společností ČESPRA a Farma Polabí, vlastní pozemek s p.č.: 350/1, k.ú.: Býšť (jakékoliv další pozemky zmíněné v této práci budou označovány pouze parcelním číslem, pro zjednodušení textu; všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Býšť), který celý leží v jižní části vymezeného území Z7-By. Strategie, určená vedením společností, je odkoupení pozemků v zájmové ploše, či kooperace s jejími vlastníky a následné vystavění dopravní a technické infrastruktury pro pozemky určené k prodeji cílovým zákazníkům, kteří poptávají stavební pozemek pro rodinný dům. [11]

Zájmové území projektu stavebního záměru neodpovídá přesně ploše Z7-By. Vedení společností rozhodlo, že nezahrne do tohoto investičního projektu pozemky č. 366/1 a 393 v severní části, které nejsou pro projekt nikterak důležité a naopak představují větší riziko kvůli obtížnější kooperaci či vyjednávání (3 další majitelé). Možným rizikem je také nespolečná některých vlastníků pozemků ležících mezi těmito vyjmutými pozemky a pozemkem FPM. Díky této nespolečnosti by nemohlo dojít k propojení pozemků do většího celku a projekt by se komplikoval a prodražoval. Pokud by ovšem sami vlastníci těchto pozemků usilovali o spolupráci, za určitých podmínek by mohlo dojít k zahrnutí těchto pozemků do území tohoto investičního projektu. Naopak do zájmového území byly zahrnuty pozemky 350/42 a 350/43, které jsou důležité pro kvalitní napojení dopravní a technické

infrastruktury celého zájmového území. Další různé varianty zahrnutých pozemků budou dále řešeny s problematikou rizik anebo určení scénářů. [11]









3.2.4 Vlastnická struktura zájmového území

Ve výše definovaném zájmovém území (viz kapitola 3.2.3) se nacházejí pozemky zapsané do 6 různých listů vlastnictví (LV). Až na pozemky LV č. 184, kde jsou vypsáni dva vlastníci, je každý jeden pozemek vlastněn jedním majitelem. Podrobné údaje, včetně jmen, jsou k dispozici veřejně na webových stránkách ČÚZK [12]:

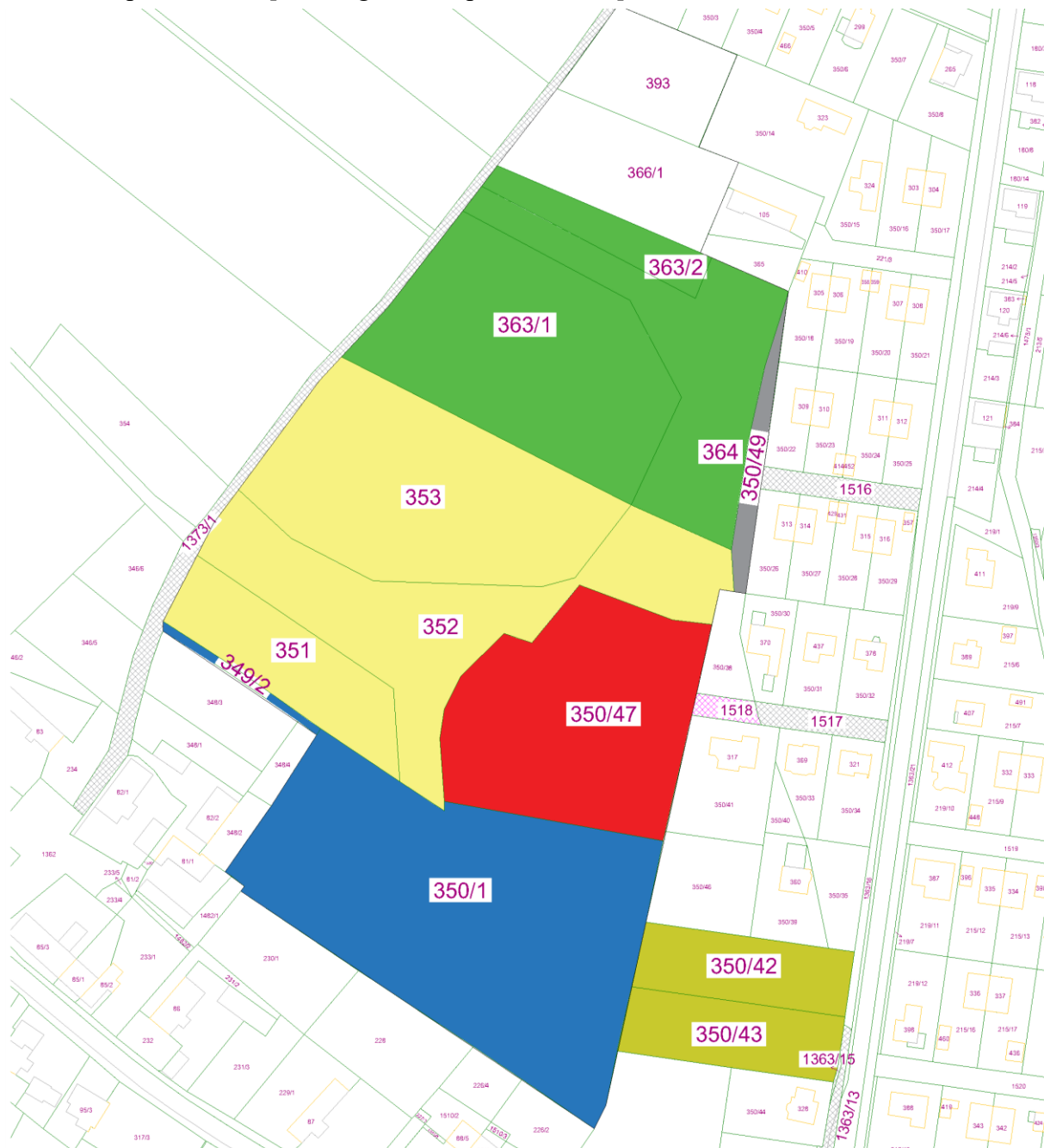
- č. 1 - pozemky 363/1, 363/2, 364
- č. 104 - pozemky 351, 352, 353
- č. 184 - 2 vlastníci (1/6) a (5/6), pozemek 350/47
- **č. 517 - FP majetková a.s., pozemky 349/2, 350/1**
- č. 554 - pozemky 350/42, 350/43
- č. 10005 - Obec Býšť, pozemek 350/49

Další potřebné pozemky k napojení na dopravní a technickou infrastrukturu jsou ve vlastnictví obce, vyjma pozemku 1518 s LV č. 541. Vlastník tohoto pozemku (v obr. 7 šrafováno fialově, stylem šrafy „mříž“) také vlastní přilehlé pozemky s domem. U tohoto vlastníka lze předpokládat, že nebude chtít mít zástavbu u vlastního domu, tudíž může záměrně nespolupracovat. Tento pozemek není strategicky důležitý pro projekt, ale je důležitý pro logické napojení dopravní sítě, případně inženýrských sítí plánovaného výstavbového projektu na sítě současné. [12]

Obr. 6: Legenda k mapě vlastníků [vlastní grafické zpracování, 12]

	LV č.: 1
	LV č.: 104
	LV č.: 184
	LV č.: 517 (FPM)
	LV č.: 554
	LV č.: 10005
	napojení na dopravní anebo inženýrské sítě LV č.: 10005
	napojení na dopravní anebo inženýrské sítě LV č.: 541

Obr. 7: Mapa vlastníků [vlastní grafické zpracování, 12]



3.3 Tržní prostředí stavebně-investičního projektu

Pro určení výnosů a nákladů projektu stavebního záměru, díky kterým lze určit ziskovost, je třeba znát tržní prostředí regionu, do kterého projekt spadá. Náklady vlastních stavebních prací je možno určit v propočtu pomocí cenových technicko-hospodářských ukazatelů na webových stránkách České stavební standardy [13], které spravuje společnost RTS a.s., ovšem náklady pro nákup pozemků jsou záležitostí pro každý region individuální. Pro výpočet jsou ceny určeny pomocí průzkumu webových stránek realitních kanceláří, směrné hodnoty pro pozemek na webových stránkách Finanční správy a pomocí konzultace s vedením společností ČESPRO a FPM, které mají veliké zkušenosti s oceňováním pozemků.

V případě spolupráce s vlastníky okolních pozemků namísto jejich odkupu budou od hodnoty výnosu projektu odečteny podíly ze zisku majitelů těchto pozemků pro určení čistého výnosu společnosti FPM. Pro velikost výnosů je třeba zjistit tržní cenu stavebních pozemků v regionu, jejichž vlastnosti odpovídají pozemkům nabízených v projektu této studie. Tuto cenu je nutno určit jednotkově v Kč/m² a tuto jednotkovou cenu vynásobit plochou nabízených pozemků.

3.3.1 Určení ceny výkupu pozemků

Pozemky v zájmovém území mají specifické vlastnosti, jako je např. jejich svahovitost, hodnota BPEJ, dopravní napojení apod., proto autor cílil při hledání cen podobných pozemků pouze na pozemky v obci Býšť. Na internetových stránkách realitních kanceláří se během měsíce dubna nacházely v obci Býšť dva nabízené pozemky, které odpovídají požadovaným parametrům, tedy pozemky polí či luk bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu pokud možno v zastavitelném území. Jeden z pozemků je pozemek spadající do zájmového území projektu stavebního záměru. Všechny tři parcely nabízeného pozemku vlastní osoba s listem vlastnictví č. 104. S majitelem již společnost FPM započala jednání. Druhý inzerovaný pozemek je v místní části obce Býšť Hrachoviště, která ovšem dle platného územního plánu neleží v zastavitelném území, ačkoliv je pozemek označený jako „stavební“. Oba inzeráty nabízených pozemků lze vidět na přiloženém obrázku. [14]

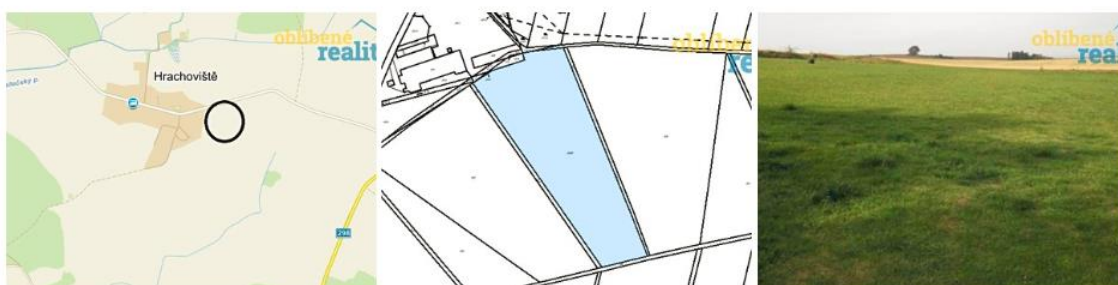
Obr. 8: Výsek webové stránky realitní kanceláře – pozemky poptávané [14]



Prodej stavebního pozemku 16 838 m²

Býšť, okres Pardubice

6 735 200 Kč (400 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 10 366 m²

Býšť, okres Pardubice

4 218 962 Kč (407 Kč za m²)

Dle informací realitní kanceláře jsou ceny včetně DPH a poplatků. Cena pozemku LV č. 104 odpovídá 331 Kč/m². Názor vedení FPM je, že je možno ceny jednáním snížit. V prezentaci o projektu stavebního záměru, kterou autor spolu s vedením společností FPM a ČESPRA zpracoval a která má vlastnosti jako oportunitní studie, byla použita cena za výkup pozemků na 300 až 450 Kč za m² s DPH (248-372 bez DPH). Kalkulačka pro určení směrné hodnoty pro pozemek [15] však určuje jednotkovou cenu blíže k horní hranici zmíněného rozmezí (bez DPH). Podle této webové kalkulačky mají pozemky 363/2, 363/1, 364, 350/49, 353, 352, 351 a 350/47 hodnotu 13 453 420 Kč, což vychází u jejich plochy 37 710 m² na jednotkovou cenu 357 Kč/m². [11, 15]

Obr. 9: Kalkulačka směrné ceny pozemků [15]

Příloha č. 2 k Priznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Formulář v PDF Tuto směrná hodnota nemovité věci je hodnotou **orientační** a slouží pouze pro Vaši základní informaci. [\(více...\)](#) Orientační směrná hodnota: **13 453 419,60 Kč** **Spočítat**

Tisknout výpočet

Zde začnete vyplňovat řádky:

[Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou \(netýká se jednotek\)](#)

Typ: jiný	R:	ZC: 493,16	ZCv: 1 120,00	O1: 0,75	O2: 0,60	O3: 1,03	O4: 1,00	O5: 0,95	O6: 1,00	
JSHP: 356,76	UZC: 356,76	P1: 1,03	P2: 1,02	P3: 1,01	P4: 0,90	P5: 1,00	P6: 1,00	P7: 1,01	P8: 1,00	P9: 1,00

Úvodní stránka **Řádky 1 - 17** **18 - 27** **28 - 35** **36 - 41** **42 - 48 a následující**

[Obec](#) 01 Býšť (okres Pardubice)

[Katastrální území](#) 02 Býšť

[Identifikace pozemku](#) 03 parcelní číslo 350/47

363/2, 363/1, 364, 350/49, 353, 352, 351

04 výměra pozemku v m² celkem 37710

Ceny za jednotlivé pozemky jsou uvedeny v příložené tabulce. Jelikož jsou všichni vlastníci pozemků, až na obec Býšť, fyzické osoby budou ve všech výpočtech uvažovány nákupní ceny pozemků bez DPH. Jednotkovou cenu nakupovaných pozemků autor určil na 331 Kč/m² bez DPH. Výjimkou jsou parcely z LV č. 554, které mají větší důležitost pro napojení celé zastavitelné plochy a především pro napojení pozemku FPM na dopravní a technickou infrastrukturu. Z důvodu této důležitosti lze předpokládat vyšší jednotkovou cenu, než ostatní pozemky. Tato cena byla stanovena na 357 Kč/m², která odpovídá směrné ceně. [11]

Tab. 1: Předpokládané ceny nakupovaných pozemků bez DPH [12, 14]

majitelé - LV	plocha [m ²]	jednotková cena [Kč/m ²]	cena celkem [Kč]
1	13 285	331	4 397 335
104	16 838	331	5 573 378
184	6 927	331	2 292 837
554	4 075	355	1 446 625
10 005	660	331	218 460
Součet:	41 785	-	13 928 635

3.3.2 Určení podílu na zisku pro vlastníky ostatních pozemků

Hodnota podílů na zisku majitelů ostatních pozemků by měla být vyšší, než cena výkupu pozemků na počátku projektu, poněvadž se tito majitelé budou podílet i na případné ztrátě, tudíž diversifikují riziko. Dále musí být určena výše hodnoty podílu na zisku podle strategické důležitosti jednotlivých pozemků. Lze tedy předpokládat, že majitel parcel 350/42 a 350/43 s LV 554 důležitých pro dostatečné a důstojné napojení dopravní a technické infrastruktury bude požadovat vyšší podíl na zisku, než majitelé severnějších pozemků, které nemají takovou důležitost. Varianta se započtením nákladů na vyplacení podílu na zisku není předmětem této předinvestiční studie.

3.3.3 Určení prodejní ceny stavebních pozemků

Určení prodejní ceny pozemku pro stavbu rodinného domu je v regionu projektu složité, poněvadž lze pozorovat rychlejší nárůst cen za nemovitosti než v předchozích letech. Tento jev je způsoben především hospodářským růstem, optimismem k investicím, nedostatečnou výstavbou nových bytů a složitou realizací projektů nových. [16] Trend vysoké poptávky po bydlení lze očekávat i nadále v příštích letech.

Pro určení jednotkové ceny pozemku s připraveným napojením dopravní a technické infrastruktury je možné využít inzerát na stavební pozemek bezprostředně vedle zájmového území – viz obrázek 11. Tento pozemek má dle inzerátu jednotkovou cenu 1 070 Kč/m² s DPH, tedy 884 Kč/m² bez DPH. S majitelem pozemku již komunikuje společnost FPM.

Obr. 10: Výsek webové stránky realitní kanceláře – nabízený pozemek [17]

Rovinatý pozemek, 841m² - Býšť

Lokalita	Býšť
Typ pozemku	Stavební bydlení
Stav nabídky	Aktivní
Plocha parcely:	841m ²
Voda:	Vodovod
Elektřina:	220/380 V
Plyn:	Na hranici
Ev. číslo	146

CENA 900 000 CZK (vč. provize RK)

Popis

Nabízíme Vám k prodeji rovinatý pozemek k výstavbě rodinného domu, 841m² v obci Býšť - cca 15 km od města Hradec Králové a Pardubic. Inženýrské sítě - elektřina, obecní vodovod, kanalizace jsou již vybudovány. Budoucí stavbu je možné napojit na plyn. K parcele se dostanete po veřejné komunikaci. V místě jsou další dvě parcely na prodej. V obci je restaurace, samoobsluha, úřad. Financování je možné prostřednictvím úvěru, v případě potřeby vše zařídíme. K dispozici po zaplacení kupní ceny.

[Zobrazit méně](#) 

[Kontaktovat realitního poradce](#)



Obr. 11: Výsek katastrální mapy – vyznačený nabízený pozemek [12]



Dalším dostatečným podkladem je konkurenční developerský projekt v obci Býšť jižně od zájmového území projektu této práce. Konkurenční projekt již ukončil etapu č. I (12 pozemků) z důvodu prodání všech pozemků. Etapa č. II právě probíhá a 6 z 13 pozemků je již prodáno. „Cena včetně sítí a DPH za 1m² parcely je 950 Kč – 2.000 Kč.“ [18]

Obr. 12: Konkurenční projekt – webová stránka [18]

Pozemky – etapa č. II

Výměra jednotlivých parcel je od 702 m² do 1103 m². Na všech je přípojka elektřiny ukončená pojistkovou skříní, přípojka vody, přípojka splaškové a dešťové kanalizace, na části parcel je i přípojka plynu ukončená v pilíři HUP. Přístup je po příjezdové komunikaci s povrchem ze zámkové dlažby s veřejným osvětlením. Cena neobsahuje poplatek ČEZu za připojení odběrného místa dle požadované hodnoty hlavního jističe 1A - 500 Kč.

Číslo	Výměra	Cena
1	727 m ²	rezervováno
2	728 m ²	rezervováno
3	758 m ²	prodáno
4	762 m ²	prodáno
5	813 m ²	prodáno
6	827 m ²	rezervováno
7	1103 m ²	prodáno
8	938 m ²	prodáno
9	1054 m ²	rezervováno
10	702 m ²	prodáno
11	702 m ²	rezervováno
12	817 m ²	k jednání
13	898 m ²	k jednání



(Fyzicky přiléhají pozemky etapy II ze severozápadu na pozemky etapy I – příjezdová komunikace navazuje.)

Po jednání s vedením společnosti FPM je zvolena prodejní cena stavebních pozemků 1 600 Kč/m² vč. DPH, tedy 1 322 Kč/m² bez DPH.

3.4 Urbanistický návrh území pro potřeby předinvestiční studie projektu

Pro sestavení propočtu nákladů a pro určení výsledných ploch pozemků nabízených k prodeji je třeba sestavit studii stavby. Takovou studií stavby by mohla být např. územní studie, kterou však obec do chvíle psaní bakalářské práce nezadala vyhotovit. [8]

Autor této práce nastudoval územní plán obce a předpisy závazné k zastavitelným plochám bydlení. Díky těmto vědomostem navrhl území, které je vyobrazeno na následujícím obrázku. Autor prohlašuje, že není oprávněn k vytváření oficiálních projektových dokumentací pro zastavitelné plochy bydlení a tato problematika není v dostatečné míře náplní jeho studijního programu, resp. oboru. Dále prohlašuje, že mohl opomenout některé předpisy, a proto je tento návrh urbanistického řešení zájmové plochy určen pouze pro účely předinvestiční studie.

Pro investiční studii a další případné postupy je třeba pracovat s profesionální projektovou dokumentací území. Grafický návrh je vyobrazen na obrázku číslo 13, kde autor vyznačil šedou barvou komunikace, zelenou barvou plochy veřejného prostranství a červenou barvou hranice nově-vzniklých pozemků. Pozemky jsou popsány čísly, ke kterým se vztahuje tabulka č. 2, která popisuje plochy nabízených pozemků. Všechny sítě technické infrastruktury zájmového území budou od jednotlivých pozemků vedeny v komunikacích a na stávající sítě napojeny výhradně z parcely 350/43 přes parcelu 1363/15, která je již mimo zájmové území

stavebního projektu. Výjimkou je napojení vedení nízkého napětí pro plochu projektu. Toto vedení bude napojeno na trafostanici, která bude nacházet dle územního plánu v západní části zastavitelného území, viz obr. 5 a obr. 13. Místa napojení sítí technické infrastruktury na již stávající vedení jsou vyznačena v obr. 14. Jednotlivé délky přípojek od páteřního vedení ke každému stavebnímu pozemku jsou pro potřeby propočtu určeny jednotnou délkou 9 metrů.

Obr. 13: Orientační urbanistické řešení zájmové plochy developerského projektu [vlastní zpracování, 12]

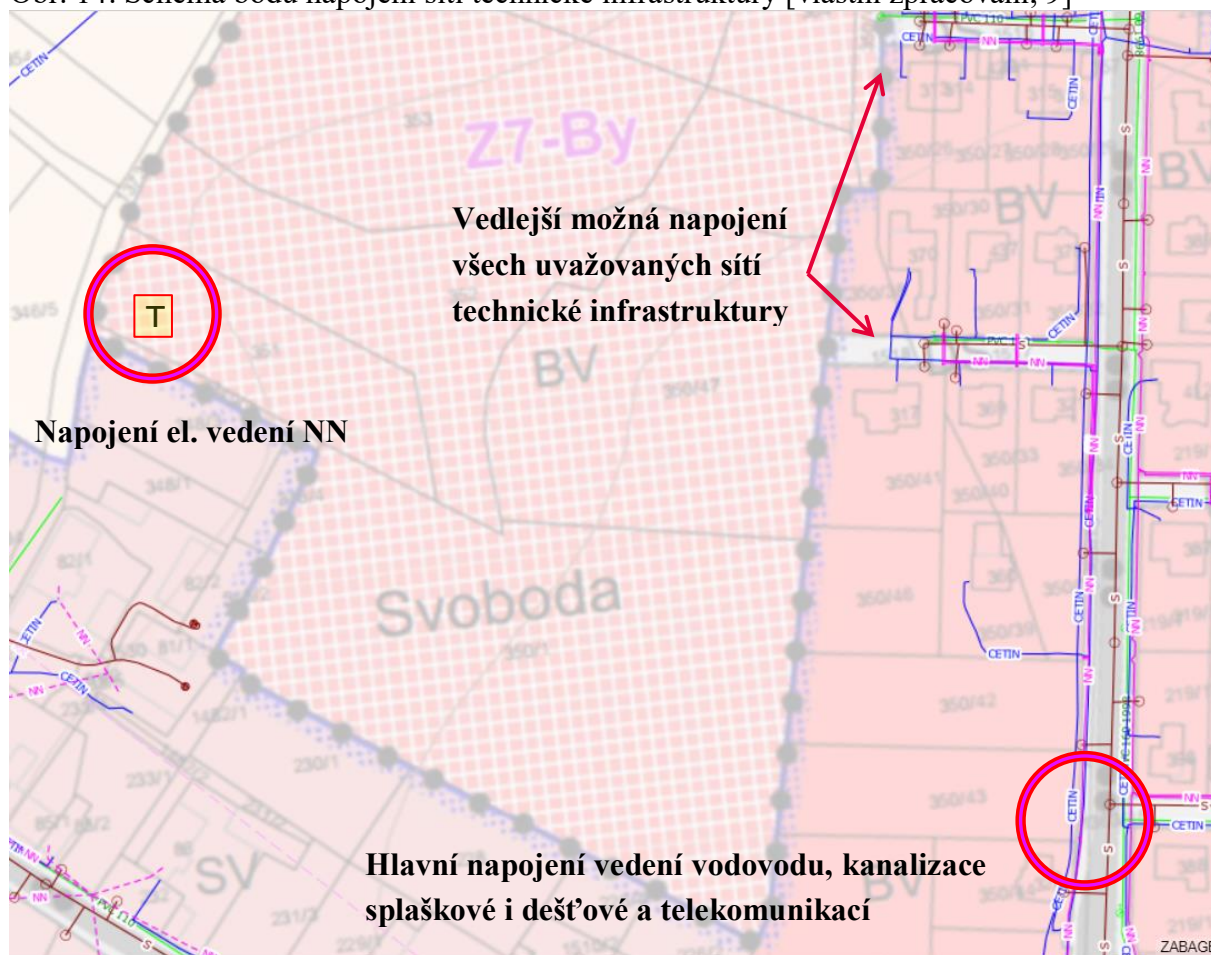


V návrhu území autor respektoval povinnou šířku ulice 8 m pro obousměrný provoz v celém zájmovém území, mimo ulice v jižní části o šířce 12 m, která má být hlavním vstupem do

území. Tato ulice může být doplněna o jednu řadu stromořadí pro podtržení jejího významu. Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., která požaduje: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“ autor práce uvažoval i veřejné prostranství o ploše cca 3 300 m². Tato plocha navazuje na místo trafostanice, a tudíž využije neatraktivní plochu.

Další plochou veřejného prostranství je stromořadí v širší, dvanáctimetrové ulici, která se napojuje na hlavní sběrnou komunikaci. Minimální plocha veřejného prostranství pro zastavitelné území je dle vyhlášky 2 000 m².

Obr. 14: Schéma bodů napojení sítí technické infrastruktury [vlastní zpracování, 9]



Pro potřeby výpočtu výnosů je třeba z urbanistického návrhu vyjádřit plochy nabízených stavebních pozemků. Ty svými plochami respektují regulativ územního plánu a jsou přehledně vypsány v tabulce č. 2.

Tab. 2: Plochy stavebních pozemků [vlastní zpracování]

Pozemek č.	Výměra [m ²]	Pozemek č.	Výměra [m ²]	Pozemek č.	Výměra [m ²]	Pozemek č.	Výměra [m ²]
1	797	14	911	27	763	40	745
2	797	15	824	28	731	41	725
3	797	16	824	29	734	42	715
4	797	17	782	30	1043	43	741
5	952	18	782	31	1038	44	754
6	990	19	782	32	813	45	749
7	983	20	760	33	829	46	985
8	988	21	751	34	809	47	966
9	1025	22	740	35	748	48	776
10	1009	23	867	36	756	49	749
11	816	24	849	37	877	50	789
12	833	25	808	38	849	51	790
13	794	26	822	39	748	52	792

Všechny tyto podklady jsou již dostatečné pro tvorbu propočtu nákladů.

3.5 Propočet nákladů

Jelikož si autor vytvořil jednoduchý plán území, lze na jeho základě sestavit předběžný propočet nákladů stavby. Autor rozdělil stavbu na šest stavebních objektů. Prvních pět jsou zástupci vedení technické infrastruktury, kterými jsou vedení vodovodní, kanalizace splaškové, kanalizace dešťové, telekomunikací a elektrické vedení nízkého napětí. Náklady na vybudování trafostanice a k ní dovedené vedení vysokého napětí v takovýchto případech, jako development zastavěného území, hradí provozovatel sítě jako svou investici, a proto nejsou zahrnuty v propočtu nákladů. V propočtu se také nenachází vedení zemního plynu, což vychází z rozhodnutí vedení společností ČESPRa a FPM. Autor shledává toto rozhodnutí jako nešťastné, poněvadž považuje možnost napojení na dodávku zemního plynu jako výhodné zhodnocení stavebních pozemků, přesto toto rozhodnutí respektuje.

Šestým stavebním objektem jsou komunikace a zpevněné plochy. U tohoto stavebního objektu autor vycházel z normy ČSN 73 6110, která upravuje šířku jednotlivých pásů místních komunikací. Charakter všech komunikací v zájmovém území je obslužná místní komunikace, pro kterou platí dle ČSN 73 6110 šířka jízdního pruhu 3,00, nebo 2,75 metrů. Autor uvažoval šířku pruhu tři metry, při obousměrné komunikaci je tedy šířka 6 m. Pruh pro chodce je dle zmíněné normy 0,75 m. Jelikož musí mít chodník neméně dva pruhy, v propočtu je uvažována šířka chodníku 1,50 metrů. Každá komunikace má na jedné straně chodník, přičemž dvanáct metrů široká vstupní ulice disponuje chodníky na obou stranách ulice. Zbylý prostor v ulici může sloužit pro zatravněný pruh nebo stromořadí.

Posledním stavebním objektem jsou sadové úpravy, které zahrnují plochu veřejného prostranství, tedy parkovou plochu u trafostanice a stromořadí v širší ulici na jiho-východě zájmového území. Součet nákladů stavebních objektů jsou tzv. celkové základní rozpočtové náklady, označeny jako CZRN.

Dalším bodem v propočtu jsou náklady na projektové a průzkumné práce, které byly vypočteny pomocí kalkulačky honoráře architekta/inženýra na webu stavebnistandardy.cz. [23] Pro výpočet je třeba zatřídit stavbu do honorářové zóny a určit výši započitatelných nákladů. Složitost stavby odpovídá honorářové zóně I, poněvadž stavební práce projektu jsou pouze jednoduchá vedení technické infrastruktury a komunikace, které nevyžadují speciální návrhový přístup. Započitatelné náklady odpovídají CZRN. Vygenerované rozmezí cen je oproti praxi mírně nadhodnocené, proto autor uvažoval honorář pro projektanta 1 684 000 Kč, což je zaokrouhlená spodní hranice rozmezí.

Další hlavy rozpočtu jsou určeny procentem z CZRN. Výše jednotlivých procent je popsána a okomentována podrobněji v příloze č. 1. Jediná hodnota nákladů, kterou autor neurčoval procentem z CZRN je výpočet ceny za vyjmutí pozemků ze ZPF. Při výpočtu autor určil poměr ploch dvou různých BPEJ a tento poměr použil pro určení zastavěných ploch. Podrobný výpočet je přiložen jako příloha č. 2.

Přehled vypočtených nákladů je přiložen v následující tabulce č. 3, celý propočet je přiložen na konci práce jako příloha č.1.

Tab. 3: Přehled nákladů propočtu [vlastní zpracování]

Oddíl	Celkem bez DPH
III. Stavební objekty (ZRN)	28 776 620 Kč
I. Projektové a průzkumné práce	1 684 000 Kč
VI. Náklady na umístění stavby	575 532 Kč
VII. Ostatní náklady	926 970 Kč
VIII. Rezerva	1 151 065 Kč
IX. Ostatní investice	13 928 635 Kč
XII. Kompletační činnost	143 883 Kč
Celkem	47 186 705 Kč

3.6. Časový plán stavebního projektu

Pro realizaci projektu je třeba zajistit mnoho potřebných náležitostí, které vyžadují dostatek času. Znalost časové náročnosti jednotlivých kroků potřebných k uskutečnění developerského projektu je velmi potřebná pro určení toků peněz a pro zajištění vysoké efektivity díky kvalitnímu plánování. Odhad průběhu prací autor znázornil do časového plánu, ve kterém uvažoval, především pro byrokratické záležitosti, maximální lhůty. Plánované stavby však

nejsou nikterak složité, a proto lze očekávat, že se neobjeví závažné problémy, které by harmonogram prací výrazně prodloužily.

Autor práce určil počátek časového plánu na měsíc, kdy započal práce na bakalářské práci, tedy březen roku 2018. Během doby psaní této studie je projekt ve fázi jednání s majiteli ostatních pozemků zájmového území. Autor odhaduje, podle jemu dostupných informací, že dojde k odkupu všech možných pozemků do konce června až do konce srpna. Již během období výkupů pozemků je třeba domluvit setkání se zastupitelstvem obce Býšť, kde by se stavebník s obcí domluvil na chodu a výsledku projektu. Tento krok je důležitý pro jasnou specifikaci požadavků projektantovi území, který vytvoří územní studii. Jednání o podobě území a následné vypracování územní studie autor odhadl na 2x 2 měsíce.

Po schválení hotové územní studie následuje vypracování dokumentace pro územní řízení a po odevzdání dokumentace se všemi potřebnými přílohami nastává období územního řízení. Ačkoliv se jedná o plochu pro 52 rodinných domů, autor nepovažuje stavby natolik složité, aby vypracování dokumentace k územnímu řízení a následně vlastní řízení bylo delší než 2x 2 měsíce, avšak autor bere v potaz rezervu pro projektanta území i právo stavebního úřadu prodloužit dobu řízení ve výjimečných případech až na 90 dnů, proto jsou v časovém plánu navrženy tři měsíce pro každou činnost. Zcela stejnou časovou náročnost s uvažováním podobných lhůt určuje autor této studie i pro vytvoření dokumentace pro stavební povolení a následně i dobu vlastního povolování.

V časovém plánu je navrženo dvoustupňové povolovací řízení, protože návrh sítě komunikací může být ještě v územním řízení korigován. V případě společného povolení souboru staveb by se doba trvání mohla ještě významně zkrátit. V tomto případě by byl příslušným stavebním úřadem silniční správní úřad (stavbou hlavní je komunikační síť), vodoprávní úřad by vydal závazné stanovisko k vedení vodovodního a kanalizačního řadu.

Jakmile projekt získá stavební povolení, je možno prohlásit předinvestiční fázi přípravy realizace za ukončenou a lze zahájit fázi investiční, tedy přípravy na vlastní stavební práce a prodeje prvních pozemků. Je záhodno, aby s vydáním stavebního povolení začal dostatečný marketing, poněvadž je výhodné získat již příjmy za prodej pozemků, kterými lze zároveň z části hradit náklady na stavební práce. Investor tedy nebude muset vynakládat takové množství vlastního kapitálu a zároveň si nebude muset půjčovat cizí kapitál s úrokem.

Kromě zahájení prodeje prvních stavebních pozemků začíná investiční fáze i zhotovením dokumentace stavby. Vzhledem k nenáročnosti stavby by v tomto případě byl potřeba pro vyhotovení dokumentace pro provádění stavby maximálně jeden měsíc, stejně jako vytvoření dokumentace k zadání stavby. Po dokončení dostatečných podkladů je již možno soutěžit dodavatele stavby. Pro celý výběr dodavatele zvolil autor studie dva měsíce. Po výběru

dodavatele mohou započít stavební práce, které by měly být hotovy během jediného roku, nicméně autor počítá s další rezervou a určil čas na sadové úpravy na jaro následujícího roku, než započaly stavební práce. Po dokončení všech stavebních objektů dojde ke kolaudaci stavby. Dokončením stavebního díla končí i investiční fáze projektu a nastává příjemnější období, kdy společnost pouze prodává připravené pozemky.

V časovém plánu je zaznamenáno, že v době psaní bakalářské práce probíhá výkup pozemků, stavební povolení by mělo být získáno v říjnu 2019, zahájení realizace stavby je plánováno na březen 2020, kolaudační souhlas pak vychází na duben 2021. Celková doba přípravy záměru a realizace investice je podle časového plánu 3 roky. Popsaný časový plán je velmi konzervativně sestavený, proto se dá očekávat jeho změna spíše příznivým způsobem. Graficky znázorněn je v příloze č. 3. Časové určení jednotlivých fází je důležité pro sestavení investičního cash-flow.

3.7 Výpočet investičního cash-flow a ukazatelů návratnosti investice

Cash-flow projektu slouží jako výkaz příjmů a výdajů v čase. Příjmy jsou rovny výnosům z prodeje pozemků bez DPH. Autor uvažoval meziroční nárůst prodejní ceny 2 % především z důvodu inflace, kterou ČBN odhaduje v dalších obdobích na 1,7-1,8 %. [20] Výdaje jsou investiční výdaj odpovídající výsledné hodnotě vypočtené v propočtu, která je také navýšena o inflaci a daň ze zisku. Daň ze zisku (autor se rozhodl užívat pro potřeby sestavení výkazu příjmů a výdajů pojem „daň ze zisku“ oproti oficiálnímu označení „daň z příjmu“) právnických osob 19 % je spočtena z rozdílu „výnosy bez DPH“ minus „náklady na stavbu“, které odpovídají celkovým výdajům poníženými o cenu nakoupených pozemků, které nelze uznat jako odečitatelné náklady.

Určení doby životnosti vychází z odhadu, že společnost bude bezpečně schopna prodat cca 13 pozemků za rok. Tato predikce určuje celkovou dobu trvání na 4 roky. Ačkoliv se bude vedení společnosti snažit prodat pozemky co nejdříve a tendence poptávky po stavebních pozemcích pro rodinné bydlení lze stále očekávat rostoucí, rozhodl se autor práce sestavit cash-flow i pro období 7 let jako pesimistický scénář. Tato předinvestiční studie se zabývá především předpokládaným scénářem, tabulka cashflow pesimistického scénáře i s jednotlivými ukazateli je k nahlédnutí v příloze č. 5.

I když bude kompletní dopravní a technická infrastruktura celého území dokončena během 2. roku, autor považuje za správné neprodávat najednou všech 52 stavebních pozemků. Autor navrhl 3 fáze, ve kterých bude docházet k rozvoji území postupně. Tím nevznikne chaotické území, kde se budou nalézat veliké prázdné plochy mezi již postavenými domy. Rozdělení jednotlivých pozemků do fází je znázorněno v tabulce č. 4. Plochy jednotlivých pozemků jsou uvedeny v tabulce č. 2. Při jednotkové ceně pozemků 1 600 Kč/m² vč. DPH, tedy 1322 Kč/m² bez DPH jsou celkové příjmy (výnosy) z prodeje uvedeny v tabulce č. 5.

Tab. 4: Určení prodejních fází developerského projektu [vlastní zpracování]

Fáze projektu	I. Fáze	II. Fáze	III. Fáze	Celkem
Číslo pozemků	1 - 13	14 - 38	39 - 52	1 - 52
Součet výměr [m ²]	11 578	20 492	11 024	43 094
Doba trvání [roky]	1	2	1	4

První pozemky lze podle předpokladu autora začít prodávat už po získání rozhodnutí o dělení pozemků a stavebního povolení na stavbu technické a dopravní infrastruktury v roce 2020 současně s realizací stavby. Druhá fáze v letech 2021 a 2022 po dokončení realizace a kolaudace stavby zahrnuje prodej 24 pozemků, v roce 2023 pak posledních 13 pozemků.

Posledním potřebným datem pro sestavení vývoje cash-flow v čase je určení diskontní sazby. Jedním z vlivů na její určení je meziroční inflace, která je odhadnuta na cca 1,8 % (inflační cíl ČNB jsou 2 %). [20] Nejdůležitějším ukazatelem pro určení diskontní sazby však jsou v případě developerského projektu v Býšti náklady ušlých příležitostí. Autor práce konzultoval s vedením společností ČESPRA a FPM výši výnosnosti investovaných prostředků v hlavní podnikatelské činnosti společností a dozvěděl se, že diskontní sazba těchto činností odpovídá 8 %. V této sazbě jsou již zahrnuty vlivy inflace i nejistoty budoucích příjmů. Vliv nejistoty budoucích příjmů se však snižuje z důvodu krátké doby životnosti výstavbového projektu oproti dlouhodobým investicím. Autor zvolil velikost diskontní sazby 8 %, díky čemuž bude možné dobře porovnat výhodnost investice do developerského projektu v Býšti s hlavní podnikatelskou činností společností.

Tabulka č. 5 udává přehledně výsledky podrobného výpočtu uvedeného v příloze č. 4.

Tab. 5: Tabulka cash-flow pro efektivnost (v Kč) [vlastní zpracování]

Období	Fáze Rok	Předinvest.		I. Fáze	II. Fáze		III. Fáze
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
		0	1	2	3	4	5
investiční výdaj				48 130 439 Kč			
výnosy vč. DPH				19 273 202	17 397 019	17 744 960	19 474 219
výnosy bez DPH				15 928 266	14 377 702	14 665 256	16 094 396
náklady na stavbu				9 114 103	8 065 564	8 065 564	8 677 999
základ daně (zisk)				6 814 163	6 312 138	6 599 692	7 416 396
daň ze zisku				1 294 691	1 199 306	1 253 941	1 409 115
CF				-33 496 864	13 178 396	13 411 315	14 685 280
kumulativní CF				-33 496 864	-20 318 468	-6 907 153	7 778 127
DCF				-28 718 162	10 461 436	9 857 717	9 994 555
kumulativní DCF				-28 718 162	-18 256 726	-8 399 010	1 595 545

Vyhodnocení cash-flow

Efektivnost investice lze hodnotit mnoha způsoby, autor práce však v teoretické práci definoval ukazatele, kterými se hodlá řídit. Prvním ukazatelem je ziskovost, která vychází 45,7 %, což znamená, že investorovi vrátí kapitál navýšený téměř o celou svou polovinu. Tento ukazatel však neuvažuje diskontní sazbu. Dalším ukazatelem, který nezohledňuje diskontní sazbu je Payback Period, která odpovídá mírně přes polovinu pátého roku. Oproti tomu diskontovaná doba úhrady, která již počítá s časovou hodnotou peněz, má hodnotu téměř pěti let. Po oněch pěti letech, kdy také životnost projektu skončí, vychází s určenou diskontní sazbou 8 % čistá současná hodnota 1,6 milionu korun a index ziskovosti odpovídá hodnotě 1,033.

V porovnání s hlavní podnikatelskou náplní společností FPM a ČESPRA je tedy tento projekt výnosnější, poněvadž jeho vnitřní výnosové procento odpovídá 11 %. Optimistický pohled na projekt také zesílí i fakt, že harmonogram byl sestaven velice opatrně. Pokud by se tedy doba projektu zkrátila, diskontní sazba by neměla takový vliv a celá investice by byla ještě výhodnější. Pesimistický scénář, kdy by se prodeje pozemků zpomalily, a doba prodeje se prodloužila na 7 let, projekt by trval až do roku 2026, lze prostudovat v příloze č. 5. V tomto případě při zachování diskontní sazby 8 % je projekt nevýhodný. Vnitřní výnosové procento vychází pouze na 6,2 %. Hodnoty výsledných ukazatelů je možno rychle porovnat pomocí tabulek č. 6 a 7.

Tab. 6, 7: Ukazatele efektivnosti – předpokládaný scénář, pesimistický scénář [vlastní zpracování]

Rentabilita po dani	45,7 %	Rentabilita po dani	48,8 %
NPV	1 595 545 Kč	NPV	- 1 859 343,42 Kč
IRR	10,997 %	IRR	6,222 %
PI	1,0332	PI	0,9614
PP	4,55 let	PP	6,94 let
DPP	4,93 let	DPP	X

3.8 Rizika a scénáře

Ačkoliv je většina volených údajů a výpočtů uvažována na straně bezpečné, tedy méně výhodné, než by byly v ideálním stavu, mohou nastat hrozby, které nebyly ve výpočtech uvažovány a které by nepříznivě ovlivnily výsledek investice. Problematika rizik je velice náročná odvětví a autor nemá dostatečné zkušenosti, aby poskytl kvantitativní analýzu rizik na vysoké hladině spolehlivosti. Je však schopen, díky znalosti lokality, odvětví, investora i vlastního projektu, pro potřeby prefeasibility study dostatečně dobře specifikovat kvalitativní vyjádření. Dále je možno po popisu hrozeb zařadit tato rizika do pěti skupin podle míry pravděpodobnosti výskytu či intenzity negativního vlivu na *velmi malou, malou, střední, velkou* a *zvlášť vysokou*. Při jejich popisu autor nastínil i možné scénáře jako následky

popisovaných rizik. Díky těmto definicím hrozeb je autor schopen sestavit matici rizik. Při definování rizik je možno využít SWOT analýzu, kterou autor sestavoval pro potřeby předběžné studie developerského projektu.

Obr. 15: SWOT analýza developerského projektu Býšť [vlastní zpracování, 11]

		dopad	
		přínosné	škodlivé
Původ	vnitřní	S - dopravní napojení, veřejná vybavenost obce, více scénářů napojení území na infrastrukturu, vlastní prodej bez realitky	W - neexistující územní studie, neochota starostky ke stavebnímu developmentu
	vnější	O - know-how o developerských projektech	T - nespolupráce majitelů ostatních pozemků, byrokratická nevole, dražší stavební práce, archeologie

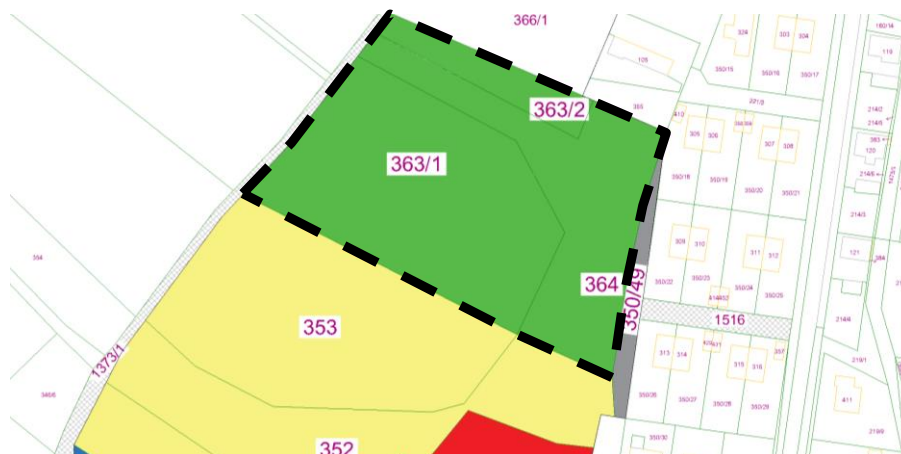
3.6.1 Definované hrozby:

- A. nespolupráce s majitelem parcel z LV č. 1
- B. nespolupráce s majitelem parcel z LV č. 104
- C. nespolupráce s majiteli parcely z LV č. 184
- D. nespolupráce s majitelem parcely z LV č. 541
- E. nespolupráce s majitelem parcel z LV č. 554
- F. neochota obce spolupracovat
- G. neochota stavebního úřadu povolit stavbu
- H. zvýšení nákladů na stavební práce
- I. archeologický nález blokující stavbu

A. nespolupráce s majitelem parcel z LV č. 1

Majitel těchto pozemků není strategicky důležitý. Jeho pozemky se nacházejí na druhé straně zájmového území, než jsou parcely FPM a tudíž s nimi není ani logicky svázán. Parcely z LV č. 1 jsou důležité pro logické napojení území na již stávající severní obslužnou komunikaci. Při nastání tohoto rizika lze napojit zbylou plochu na infrastrukturu jinými cestami. Jelikož dopad rizika pouze sníží hodnotu projektu a tedy i mírně zisk, je intenzita vlivu *malá*. Autor nemá žádné indicie o míře pravděpodobnosti výskytu, proto ji volí *střední*.

Obr. 16: Vyznačení pozemků z LV č. 1 [vlastní grafické zpracování, 12]



B. nespolupráce s majitelem parcel z LV č. 104

Parcely z LV č. 104 jsou se svými vlastnostmi velmi podobné s parcelami z LV č. 1. Jejich nezahrnutí do projektu by neznemožňovalo jeho realizaci, pouze by znemožnily napojení na infrastrukturu severní obslužné komunikace. Parcely 351, 352 a 353 jsou také důležité pro umístění trafostanice, pokud by však majitel těchto pozemků nespolupracoval, zájmová plocha by byla pouze jižně od nich a pro tuto plochu by mohla stačit kapacita vedení NN ve sběrné komunikaci na východ od území. Absence těchto pozemků by měla *malý* dopad a její pravděpodobnost je *velmi malá*, poněvadž autor zaznamenal inzerát o jejich prodeji.

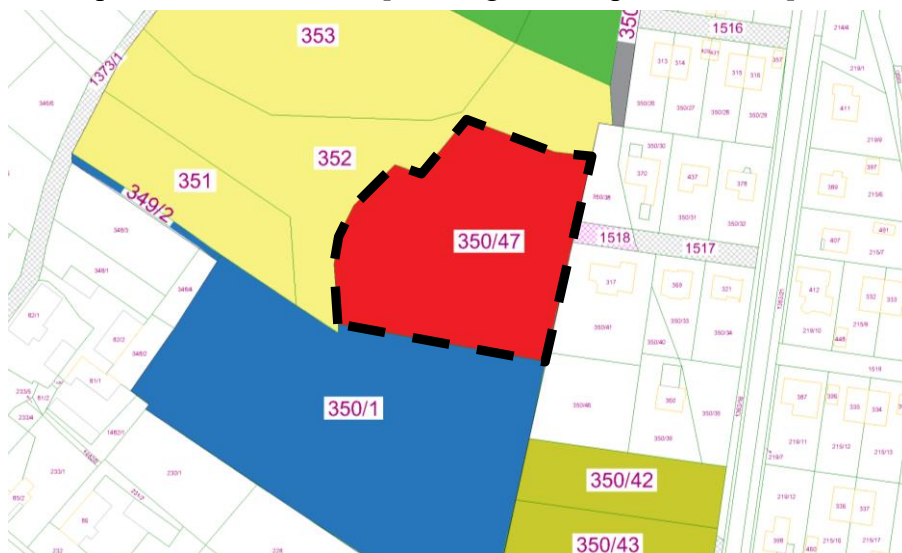
Obr. 17: Vyznačení pozemků z LV č. 104 [vlastní grafické zpracování, 12]



C. nespolupráce s majiteli parcely z LV č. 184

Parcela 350/47, stejně jako pozemky zmíněné výše, poskytuje možnost vedlejšího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu místní komunikace – v tomto případě jižní. Intenzita dopadu však je již *střední*, poněvadž by absence tohoto pozemku bránila plynulému napojení severních pozemků k pozemkům FPM a parcelám 350/42 a 350/43. Pravděpodobnost této situace je také *střední*, protože autor práce nemá aktuální informace o jednání společnosti s majiteli pozemku. Fakt, že pozemek vlastní dva majitelé také situaci komplikuje.

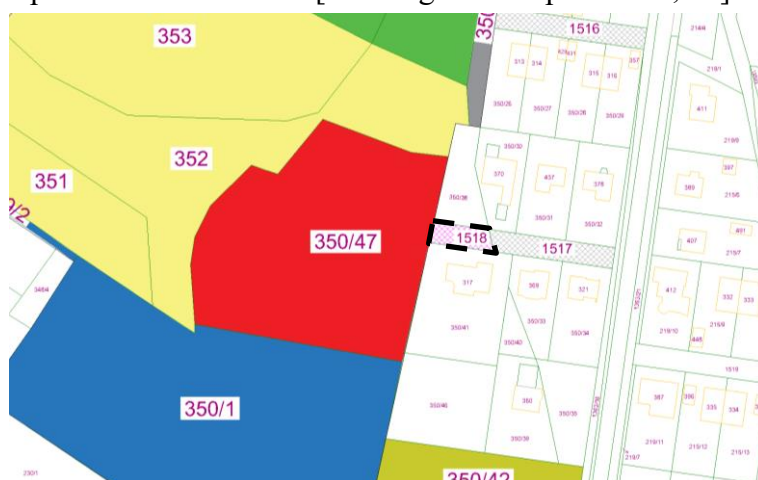
Obr. 18: Vyznačení pozemku z LV č. 184 [vlastní grafické zpracování, 12]



D. nespolupráce s majitelem parcely z LV č. 541

Pozemek 1518 má na developerský projekt jen marginální vliv. Parcela je důležitá pouze pro logické napojení infrastruktury jižní obslužné ulice. Nespoluprací s majitelem pozemku bude infrastruktura dostatečně napojena jinými cestami. Jelikož je majitelem parcely vlastník blízkého domu, nebude pravděpodobně chtít u svého domu další zástavbu a lze předpokládat *zvláště vysokou* pravděpodobnost výskytu rizika, které bude mít ovšem *velmi malou* intenzitu.

Obr. 19: Vyznačení pozemku z LV č. 541 [vlastní grafické zpracování, 12]

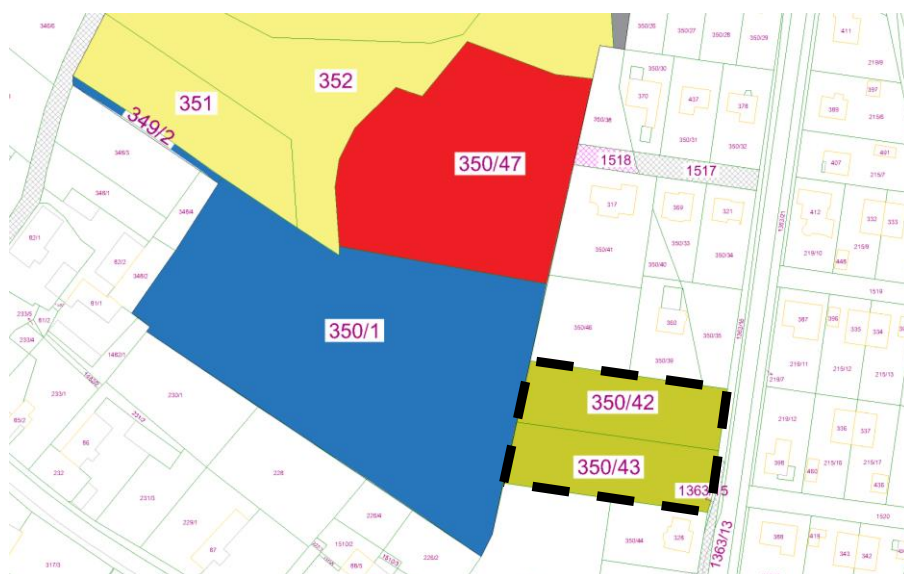


E. nespolupráce s majitelem parcel z LV č. 554

Parcely 350/42 a 350/43 jsou pro developerský projekt nejzásadnější. Přes tyto pozemky má podle návrhu předběžné technicko-ekonomické studie procházet hlavní napojení dopravní a technické infrastruktury celé zájmové plochy. Při nemožnosti tohoto napojení by musela být celá plocha napojena přes obě obslužné komunikace, a pokud by kapacitně nedostačovaly, musela by zastavitelná plocha být napojena i přes cesty severní a jiho-západní na pozemku č. 1373/1, které jsou v dnešní době pouze cesty polní. V takovém případě jsou navíc

bezpodmínečně nutné další pozemky, poněvadž pozemek FPM 349/2 je nedostatečný pro obsluhu druhého pozemku FPM č. 350/1. Následkem tohoto opatření by také vzrostly náklady na vybudování tlakové, nebo podtlakové kanalizace oproti gravitační, poněvadž území se svažuje právě k jihu. Alternativou za pozemky z LV č. 554 je ještě jižnější napojení pozemku 350/1 přes parcely, kde se mimo jiné nachází i prodáváný stavební pozemek, který autor zaznamenal při analýze tržních cen – viz obr. 10 a 11. Absence těchto pozemků má tedy *zvlášť vysokou* intenzitu dopadu. Pravděpodobnost výskytu je *střední*, jelikož autor práce nemá aktuální informace o jednání společností s majitelem pozemku.

Obr. 20: Vyznačení pozemků z LV č. 554 [vlastní grafické zpracování, 12]



F. neochota obce spolupracovat

Spolupráce s vedením obce je zásadní. Nejenže obec vlastní pozemky, kterých se bezprostředně tento stavebně-investiční projekt týká (šedá šrafa v obr. 7), ale také bude nepostradatelný partner při tvorbě vzhledu území (územní studie, specifické požadavky, ...) a schvalování jeho stavební realizace. Ačkoliv se autor snažil přistupovat ke starostce otevřeně, férově a s pokorou, nezměnilo toto chování její automatickou averzi k jakémukoliv stavebnímu developementu v její obci. Dle informací autora je starostka v obci populární, a proto se dá očekávat, že pokud bude chtít, obhájí svůj post starostky v nadcházejících volbách. Pravděpodobnost neochoty obce je tedy *zvlášť vysoká*, intenzitu vlivu volí autor *vysokou*.

G. neochota stavebního úřadu povolit stavbu

Při jednání se stavebním úřadem v Holicích, který má na starosti povolování staveb v obci Býšť, byl personál úřadu, zejména pan Polák z odboru územního plánování, vstřícný a snaživý. Autor si není vědom komplikací či důvodů obcházení stavebního úřadu, nicméně v takovýchto případech lze využít služeb autorizovaného inspektora. Komplikace povolování stavby od DOSS lze v této chvíli očekávat pouze ze strany obce, tato problematika je však

popsána v riziku F. Intenzita negativního dopadu rizika G je sice *zvlášť vysoká*, pravděpodobnost jeho výskytu je ovšem *velmi malá*.

H. zvýšení nákladů na stavební práce

Odchylka nákladů z propočtu oproti nákladům reálným lze očekávat výraznou, poněvadž pro plochu není sestavena územní studie a autor práce musel zájmové území navrhnout sám. Jelikož není autor profesionální projektant takovýchto území, je téměř jisté, že se finální realizace bude lišit od návrhu území v této práci, přesto není jisté, zda tato změna povede k výraznému nárůstu či k poklesu nákladů. Pravděpodobnost je tedy *vysoká*, intenzita vlivu *střední*.

I. archeologický nález blokující stavbu

Do plochy zájmového území zasahuje malou částí území památkové ochrany s kategorií ÚAN II. Dá se očekávat, že nejen uvnitř, ale i okolo vymezené plochy ochrany lze nalézt cenné archeologické památky.

Dle studentky archeologie Lucie Maříkové je v lokalitě před realizací stavby absolutní jistota archeologického průzkumu, nepředpokládá však prodloužení stavby z důvodu archeologických prací delší než půl roku a to jen ve výjimečných případech. Pravděpodobnost výskytu cenného nálezu, který by zcela znemožnil výstavbu, považuje za minimální. Kdyby se ovšem taková skutečnost udála, jistě by nebyla takového rozsahu, aby znemožnila zástavbu celé plochy. Doplňující informace jsou přiloženy v příloze č. 6.

Autor po této konzultaci zvolil pravděpodobnost výskytu *zvlášť vysokou*, intenzitu negativního dopadu však pouze *malou*.

3.6.2 Matice rizik

Jednotlivá rizika lze podle určených vlastností promítnout do matice rizik – viz obr. 21.

Obr. 21: Matice rizik stavebně-investičního projektu Býšť [vlastní grafické zpracování, 5]

Intenzita negativního vlivu	ZV	G		E		
	V					F
	S			C	H	
	M	B		A		I
	VM					D
		VM	M	S	V	ZV

3.6.3 Opatření proti rizikům

Nejvýznamnější rizika dle sestavené matice rizik jsou E. nespolupráce s majitelem parcel z LV 554 a F. neochota obce spolupracovat. Obě rizika jsou závažná, nicméně řešitelná. V obou případech je řešením komunikace. V případě neochoty spolupráce majitele důležitých pozemků z LV 554 je třeba určit únosnou míru zvýšení výdajů na dražší výkup pozemků či zvýšení podílu na zisku a v případě vážných vyjednávání nabídnout až tyto krajní varianty. Při komplikacích v jednání s tímto majitelem je také třeba sestavit studii jiných variant napojení dopravní a technické infrastruktury. Tyto varianty byly popsány v popisu rizika.

U neochoty zastupitelstva obce je také důležitá komunikace. První kroky jsou sjednat si oficiální schůzi se zastupitelstvem obce, kde je třeba vyslyšet specifické požadavky obce, přednést vlastní myšlenku a snažit se o konsensuální anebo kompromisní řešení realizace projektu. Oproti majiteli strategických pozemků, který se pravděpodobně bude rozhodovat podle výše zisku, měla by obec hledět více na přínos obyvatelům. I proto je třeba vyzdvihnout velkorysá veřejná prostranství a uliční prostory, případně nabídnout dobrou vůli s jinými pozemky, které společnosti vlastní v katastru obce Býště a jsou zároveň dotčeny záměrem zastupitelstva.

Dále je třeba se zabývat riziky C. nespolupráce s majiteli parcely z LV č. 184, G. neochota stavebního úřadu povolit stavbu a H. zvýšení nákladů na stavební práce, které jsou ve vyznačené oblasti závažných rizik. První hrozba je možná vyřešit komunikací s majiteli, která je s jedním majitelem na počátku, a s druhým majitelem je ve fázi kontaktování. Riziko G by bylo fatální pro projekt. Komplikace se však snižují faktem, že 2. stupeň povolování stavby lze vyřešit spoluprací s autorizovaným inspektorem. Poslední zmíněnou hrozbu H eliminuje studie proveditelnosti, která již bude vycházet z odborného urbanistického návrhu území a bude zohledňovat větší přesnost výpočtu nákladů.

4. Závěr

Autor bakalářské práce si kladl za cíl vytvořit předinvestiční studii reálného stavebně-investičního projektu pro konkrétního investora, který zvažoval realizaci tohoto projektu.

Předběžná technicko-ekonomická studie má za úkol zjistit, zda je záměr realizovatelný a zda je, za určitých podmínek, investičně výhodný. Oproti Feasibility Study pracuje s méně přesnými nástroji a není tak podrobný. Tato práce splňuje přesně tato kritéria. Nejprve zasvětila čtenáře do problematiky povolování staveb a územního plánování, což potřebuje každý, kdo hodlá úspěšně pracovat, podnikat nebo investovat ve stavebnictví. Pro takovoto zájemce posléze poskytla informace k sestavení kvalitního podkladu pro investiční rozhodování.

V praktické části autor bakalářské práce aplikoval uvedené postupy na reálném stavebně-investičním projektu. Nejdříve popsal a zhodnotil prostředí projektu a následně, po analýze všech potřebných informací, nastudoval územní plán a další relevantní závazné předpisy, vytvořil návrh území, sestavil propočet nákladů, navrhl časové parametry trvání projektu, identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika projektu a zpracoval 2 varianty ekonomického vyhodnocení investičního záměru

Výsledkem jsou závěry, které považuje autor za pozitivní. Projekt, i s rezervami, vykazuje ve stanovených podmínkách vyšší efektivnost, než hlavní pracovní činnost investora. Autor dále definoval relevantní rizika investičního projektu a u závažných navrhl jejich řešení. Vzhledem k tomu, že autor neshledal žádné neřešitelné překážky realizace projektu, doporučuje v pokračování záměru a to právě následujícími kroky. Je třeba úspěšně dokončit výkup pozemků, co nejdříve sjednat rokování s vedením obce Býšť pro ujasnění záměrů investora i zastupitelstva obce pro zadání zpracování územní studie pro definovanou plochu a především na jejím základě zpracovat podrobnou technicko-ekonomickou (investiční) studii stavebně investičního projektu.

Seznam bibliografických citací

- [1] – TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [2] – Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dostupné z: Zákon č. 183/2006 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. c2010-2018 [cit. 2018-03-12]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [3] – *Ústav územního rozvoje: PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ* [online]. Brno, 2018 [cit. 2018-03-28]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/dotcene-organy/2017-09-01/06-rous-01092017.pdf>
- [4] – *Ústav územního rozvoje: PORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ* [online]. Brno, 2018 [cit. 2018-03-28]. Dostupné z: <https://portal.uur.cz/teorie-metodiky-publikace/vybrane-pojmy-uzemniho-planovani.asp>
- [5] – FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.
- [6] – znalosti o této problematice autor této práce nabyl během studia především díky doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. např. PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *MF02 – INVESTIČNÍ STUDIE: Přednáška 2 část investování* [online]. In: . Praha, 2016, 6x5 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126mf02/mf02_inv-pred-2.pdf
- [7] – Mapa regionu. *Mapy.cz* [online]. Praha [cit. 2018-04-28]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=15.8383886&y=50.1198876&z=12&l=0&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9kMhfxYGwu&ud=50%C2%B07%2719.916%22N%2C%2015%C2%B054%2722.610%22E>
- [8] – INFORMACE O OBCI. *OFICIÁLNÍ STRÁNKY OBCE BÝŠŤ* [online]. Chomutov, C2018 [cit. 2018-04-28]. Dostupné z: <http://www.byst.cz/informace-o-obci>
- [9] – Územní plán obce Býšť: Koordinační výkres. In: *OFICIÁLNÍ STRÁNKY OBCE BÝŠŤ* [online]. Chomutov, c2018, 7. 3. 2011 [cit. 2018-04-30]. Dostupné z: http://www.byst.cz/e_download.php?file=data/editor/139cs_3.pdf&original=KOORDV_5.pdf
- [10] – Územní plán obce Býšť: Textová část. In: *OFICIÁLNÍ STRÁNKY OBCE BÝŠŤ* [online]. Chomutov, c2018, 7. 3. 2011 [cit. 2018-04-30]. Dostupné z: http://www.byst.cz/e_download.php?file=data/editor/139cs_1.doc&original=%C3%9AP+B%C3%BD%C5%A1%C5%A5-textov%C3%A1+%C4%8D%C3%A1st-2.2011-24.2.2011.doc
- [11] – Interní údaje společností ČESPRA a FPM.
- [12] – ČÚZK: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Praha 8, c2004-2018 [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [13] – Cenové ukazatele ve stavebnictví: cenové ukazatele pro rok 2017. *ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY* [online]. Brno, 2017 [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=6&ID=6>

- [14] – Pozemky na prodej, Býšť. SREALITY.cz [online]. Praha, c1996-2018 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=B%C3%BD%C5%A1%C5%A5@ion-typ=municipality>
- [15] – Určení směrné hodnoty pro pozemek: (2018). *FINANČNÍ SPRÁVA* [online]. Praha, c2014, 15.05.2018 [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/pozemek/>
- [16] – *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD* [online]. Praha, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [17] – Rovinatý pozemek, 841m2 - Býšť. *VašeReality* [online]. c2013 [cit. 2018-04-29]. Dostupné z: <http://www.vaserealitycz.cz/nemovitosti/detail/102915-rovinaty-pozemek-841m2-byst>
- [18] – *Nové stavební pozemky v Býšti* [online]. 2018 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: <http://www.parcelybyst.cz/>
- [19] – Kalkulačka ZPF. *VYNĚTÍ ZPF* [online]. [cit. 2018-05-19]. Dostupné z: <https://vypocetzpf.cz/vypocet-odneti-zpf>
- [20] – Aktuální prognóza ČNB. *ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA* [online]. Praha, c2003-2018, 3.5.2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html#inflace
- [21] – Státní archeologický seznam ČR - veřejný přístup: karta UAN č.: 13-24-14/1. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2018-05-22]. Dostupné z: <http://isad.npu.cz/ost/archeologie/ISAD/free/info.php?ID=13-24-14/1>
- [22] – Státní archeologický seznam ČR - veřejný přístup: Mapový projekt. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2018-05-22]. Dostupné z: [http://isad.npu.cz/tms/arch_public/index.php?&client_type=map_resize&strange_opener=0&interface=tmv&Values=13-24-14/1&Command=SelByFld&Theme=uan&DrawPin=0&Zoom=ToExtent&Field_DB=PORCSAS&Project=TMS_ARCH_PUBLIC&DoSel=1&PinColor=\\$0000FF&client_lang=cz_win](http://isad.npu.cz/tms/arch_public/index.php?&client_type=map_resize&strange_opener=0&interface=tmv&Values=13-24-14/1&Command=SelByFld&Theme=uan&DrawPin=0&Zoom=ToExtent&Field_DB=PORCSAS&Project=TMS_ARCH_PUBLIC&DoSel=1&PinColor=$0000FF&client_lang=cz_win)
- [23] – RTS a.s. *Výpočet honoráře architekta/inženýra (technika) pro pozemní stavby podle honorářových zón a započitatelných nákladů ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY* [online]. [cit. 2018-05-02]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm

Seznam příloh

1. Propočet nákladů
2. Tabulky ploch čísel BPEJ a výpočtu ceny za vyjmutí ze zemědělského půdního fondu
3. Časový plán stavebně-investičního záměru
4. Výkaz cash-flow efektivnosti investice – předpokládaný scénář
5. Výkaz cash-flow efektivnosti investice – pesimistický scénář
6. Archeologický nález

Přílohy

Příloha č. 1: Propočet nákladů [vlastní zpracování]

III. Stavební objekty (ZRN)							
SO 01	VODOVODNÍ VEDENÍ			Jednotková cena:	2 500 Kč	/m	
	JKSO: 827.1 Vodovody trubní						
	přípoj:	1535 m		ZRN SO 01:	<u>3 837 500 Kč</u>		
SO 02	KANALIZACE SPLAŠKOVÁ			Jednotková cena:	3 250 Kč	/m	
	JKSO: 827.2 Kanalizace trubní						
	přípoj:	1535 m		ZRN SO 02:	<u>4 988 750 Kč</u>		
SO 03	KANALIZACE DEŠŤOVÁ			Jednotková cena:	3 000 Kč	/m	
	JKSO: 827.2 Kanalizace trubní						
	shodná jako splašková kan:	1535 m		ZRN SO 03:	<u>4 605 000 Kč</u>		
SO 04	TELEKOMUNIKACE			Jednotková cena:	2 050 Kč	/m	
	CZ-CC: 2224 61						
	délka vedení	1535 m		ZRN SO 04:	<u>3 146 750 Kč</u>		
SO 05	EL. VEDENÍ NN			Jednotková cena:	2 250 Kč	/m	
	CZ-CC: 2224 3.1.6 Kabel AL 25mm ² zaemní kabel						
	délka vedení od traf.:	1472 m		ZRN SO 05:	<u>3 312 000 Kč</u>		
SO 06	KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY			Jednotková cena:	845 Kč	/m ²	
	JKSO: 822.2 Komunikace pozemní / CZ -CC 211 / CZ-CC 242				650 Kč	/m ²	
	pochozí dl.:	2436 m ²					
	pojezdný asf.:	8392 m ²		ZRN SO 06:	<u>7 513 220 Kč</u>		
SO 07	SADOVÉ ÚPRAVY			Jednotková cena:	350 Kč	/m ²	
	JKSO: 823.27.11 Sadové úpravy						
		3924 m ²		ZRN SO 07:	<u>1 373 400 Kč</u>		
				Celkem CZRN bez DPH:	28 776 620 Kč		
	Pro zjednodušení je délka přípojek z páteřní sítě k parcele 9 metrů, u dlouhé přípojky (jih) + 46 m.			DPH 21%:	6 043 090 Kč		
				Celkem CZRN s DPH:	34 819 710 Kč		
	Celkem 9 m * 52 parcel + 46 m:	514 m					
I. Projektové a průzkumné práce							
Pro výpočet použit z webových stránek stavebnistandardy.cz výpočtový program. Nákladový základ pro výpočet je CZRN, honorářová zóna I. Náklady na projektové a průzkumné práce je třeba uvažovat na nižší hranici rozmezí určeného programem.							
				Náklad bez DPH:	1 684 000 Kč		
				DPH 21%:	353 640 Kč		
				Náklad s DPH:	2 037 640 Kč		

VF1	příprava zakázky	PPR	1%	<input checked="" type="checkbox"/>	16 844Kc - 19 961Kc
VF2	návrh/studie stavby	STS	13%	<input checked="" type="checkbox"/>	218 975Kc - 259 498Kc
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	<input checked="" type="checkbox"/>	252 664Kc - 299 421Kc
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	<input checked="" type="checkbox"/>	370 574Kc - 439 150Kc
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	<input checked="" type="checkbox"/>	471 639Kc - 558 918Kc
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavatelé	DZS	7%	<input checked="" type="checkbox"/>	117 910Kc - 139 730Kc
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	<input checked="" type="checkbox"/>	16 844Kc - 19 961Kc
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	AITD/ITD	11%	<input checked="" type="checkbox"/>	185 287Kc - 219 575Kc
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2%	<input checked="" type="checkbox"/>	33 689Kc - 39 923Kc

Výsledné rozmezí je 5.62% - 6.66% ze započitatelných nákladů, to je přibližně 1 684 183 Kc - 1 995 847 Kc

VI. Náklady na umístění stavby					
Méně náročné stavby - 2% z CZRN.				Celkem bez DPH:	575 532 Kč
				DPH 21%:	120 862 Kč
				Celkem s DPH:	696 394 Kč
VII. Ostatní náklady					
Vynětí ze ZPF - výpočet viz tabulka - příloha 2.					207 554 Kč
Poplatky, posudky, koordinátor BOZP, ... 2% z CZRN, což odpovídá					575 532 Kč
Náklady na marketing 0,5% z CZRN, což odpovídá:					143 883 Kč
				Celkem bez DPH:	926 970 Kč
				DPH 21%:	194 664 Kč
				Celkem s DPH:	1 121 633 Kč
VIII. Rezerva					
Rizika u zemních prací jsou obecně vysoká, u tech. a doprav. infr. jsou však majoritní důvody rezervy odchyky od nabídek prací. Rezerva odpovídá 4%					
				Celkem bez DPH:	1 151 065 Kč
				DPH 21%:	241 724 Kč
				Celkem s DPH:	1 392 788 Kč
IX. Ostatní investice					
Nákupy pozemků viz Tab. 1.				Celkem bez DPH:	13 928 635 Kč
				DPH 21%:	2 925 013 Kč
				Celkem s DPH:	16 853 648 Kč
XII. Kompletační činnost					
Zanedbatelné- Pokud ano, náklady na koordinaci subdodavatelů 0,5% z CZRN:					
				Celkem bez DPH:	143 883 Kč
				DPH 21%:	30 215 Kč
				Celkem s DPH:	174 099 Kč

Celkový propočet nákladů bez DPH:	47 186 705 Kč
DPH:	9 909 208 Kč
Celkový propočet nákladů s DPH:	57 095 913 Kč

Příloha č. 2: Tabulky ploch čísel BPEJ a výpočtu ceny za vyjmutí ze zemědělského půdního fondu [vlastní zpracování, 12, 20]

Plochy BPEJ č. 32001 a 35411			
LV č.	parcela č.	č. BPEJ	
		32001	35411
1	363/2	9	1 172
	364	17	4 632
	363/1	4 677	2 778
10005	350/49	-	660
104	353	4 057	3 528
	352	-	6 514
	351	-	2 739
184	350/47	-	6 927
517	349/2	-	207
	350/1	75	12 507
554	350/42	1 692	323
	350/43	1 894	166
Suma ploch [m ²]:		12 421	42 153
Suma ploch [%]:		23%	77%

[12]

Zastavěná plocha [m ²]:	10 828
Plocha BPEJ 32001 [m ²]:	2 464
Plocha BPEJ 35411 [m ²]:	8 364
Cena vyjmutí 1 m ² BPEJ 32001:	28,02 Kč
Cena vyjmutí 1 m ² BPEJ 35411:	16,56 Kč
Cena vyjmutí plochy BPEJ 32001:	69 054 Kč
Cena vyjmutí plochy BPEJ 35411:	138 500 Kč
Cena celkem za vyjmutí ze ZPF:	207 554 Kč

[20]

Příloha č. 3: Časový plán stavebně-investičního záměru [vlastní zpracování]

FÁZE:		PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE												INVESTIČNÍ FÁZE																						
NÁZEV ČINNOSTI	DOBA TRVÁNÍ [měs]	2018						2019						2020						2021																
		III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV									
Nákup pozemku	?																																			
Jednání s obcí o vzhledu území	2																																			
Územní studie	2																																			
Dokumentace k ÚŘ	3																																			
Územní řízení	3																																			
Dokumentace k SP	3																																			
Stavební povolení	3																																			
Dokumentace k provedení stavby	1																																			
Dokumentace k zadání stavby	1																																			
Spolupráce při výběru dodavatele	2																																			
SO 01 - 05	8																																			
SO 06 Sadové úpravy	1																																			
Dok. staveb. díla + kolaudace	1																																			

Příloha č. 4: Výkaz cash-flow efektivnosti investice – předpokládaný scénář [vlastní zpracování]

Celkové náklady z propočtu*inflace:	48 130 439 Kč					Sazba daně z příjmu:	19%
Výdaje za nákup pozemků*inflace:	14 207 208 Kč					Požad. výnosnost, diskontní sazba:	8,0%
Náklady na stavební práce*inflace:	33 923 231 Kč						
Předpokládaná míra inflace*inflace:	2%						
Výnos z prodaného pozemku:	1 600 Kč /m ²						
Plocha pozemků č. 1-13 (I. Fáze):	11 578 m ²					Doba trvání I. Fáze:	1 roky
Plocha pozemků č. 14-38 (II. Fáze):	20 492 m ²					Doba trvání II. Fáze:	2 roky
Plocha pozemků č. 39-52 (III. Fáze):	11 024 m ²					Doba trvání III. Fáze:	1 roky
Období	Fáze	Předinvest.		I. Fáze	II. Fáze		III. Fáze
	Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		0	1	2	3	4	5
investiční výdaj			48 130 439 Kč				
výnosy vč. DPH			19 273 202	17 397 019	17 744 960	19 474 219	
výnosy bez DPH			15 928 266	14 377 702	14 665 256	16 094 396	
náklady na stavbu			9 114 103	8 065 564	8 065 564	8 677 999	
základ daně (zisk)			6 814 163	6 312 138	6 599 692	7 416 396	
daň ze zisku			1 294 691	1 199 306	1 253 941	1 409 115	
CF			-33 496 864	13 178 396	13 411 315	14 685 280	
kumulativní CF			-33 496 864	-20 318 468	-6 907 153	7 778 127	
DCF			-28 718 162	10 461 436	9 857 717	9 994 555	
kumulativní DCF			-28 718 162	-18 256 726	-8 399 010	1 595 545	
Rentabilita po dani	45,7%						
NPV	1 595 545 Kč			Výdaje celkem			
IRR	10,997%			53 287 493 Kč			
PI	1,033						
PP	4,55 let						
DPP	4,93 let						

Příloha č. 5: Výkaz cash-flow efektivnosti investice – pesimistický scénář [vlastní zpracování]

Celkové náklady z propočtu s inflací:	48 130 439 Kč							Sazba daně z příjmu:	19%	
Výdaje za nákup pozemků s inflací:	14 207 208 Kč							Požad. výnosnost, diskontní sazba:	8,0%	
Náklady na stavební práce s inflací:	33 923 231 Kč									
Výnos z prodaného pozemku:	1 600 Kč /m ²									
Předpokládaný nárůst prodejní ceny:	2%									
Plocha pozemků č. 1-13 (I. Fáze):	11 578 m ²							Doba trvání I. Fáze:	2	roky
Plocha pozemků č. 14-38 (II. Fáze):	20 492 m ²							Doba trvání II. Fáze:	3	roky
Plocha pozemků č. 39-52 (III. Fáze):	11 024 m ²							Doba trvání III. Fáze:	2	roky
Období	Fáze	Předinvest.		I. Fáze		II. Fáze			III. Fáze	
	Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		0	1	2	3	4	5	6	7	8
investiční výdaj				48 130 439 Kč						
výnosy vč. DPH				9 636 601	9 829 333	11 829 973	12 066 573	12 307 904	10 130 489	10 333 098
výnosy bez DPH				7 964 133	8 123 416	9 776 837	9 972 374	10 171 822	8 372 305	8 539 751
náklady na stavbu				4 557 052	4 557 052	5 377 043	5 377 043	5 377 043	4 339 000	4 339 000
základ daň (zisk)				3 407 081	3 566 364	4 399 795	4 595 331	4 794 779	4 033 305	4 200 751
daň ze zisku				647 345	677 609	835 961	873 113	911 008	766 328	798 143
CF				-40 813 652	7 445 807	8 940 876	9 099 261	9 260 814	7 605 977	7 741 608
kumulativní CF				-40 813 652	-33 367 845	-24 426 969	-15 327 707	-6 066 894	1 539 083	9 280 691
DCF				-34 991 128	5 910 721	6 571 811	6 192 804	5 835 883	4 438 014	4 182 550
kumulativní DCF				-34 991 128	-29 080 407	-22 508 595	-16 315 791	-10 479 908	-6 041 893	-1 859 343
Rentabilita po dani		48,8%								
NPV		- 1 859 343 Kč				Výdaje celkem				
IRR		6,222%				53 639 946 Kč				
PI		0,961								
PP		6,94 let								
DPP		X								

Příloha č. 6: Archeologický nález [21, 22]



Vybrané: 1

1 označený

TISK

VAL

VAL	Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Katastr, okres		
<input checked="" type="checkbox"/>	13-24-14/1	Býšť obec	II	Býšť, Pardubice		

Označené: 1

karta UAN č.: 13-24-14/1

Základní údaje:

Název UAN: Býšť obec

Kategorie UAN: II

Poř. č. SAS: 13-24-14/1

Reg. správce: NPÚ - ústř .pr., centrum

Územní identifikace:

1. Kat. území: Býšť

Admin. obec: Býšť

Okres: Pardubice

Kraj: Pardubický

Ochrana:

Stávající:	Typ	Zajištění	Poznámka
	UAN	§ 22, odst. 2, zák.č.20/87 Sb.	

Kulturní památky:

Ev. č. rejstř.	Název

Poznámka:

První zmínka o obci r. 1360.

Literatura:

1. **Název:** Místní jména v Čechách

V:

Index: I, A-H

Místo vydání: Praha

Rok vydání: 1947

Strany:

Autor - příjmení	Jméno
a kol. Profous	A

Komponenty:

1. **Období:** středověk-novověk

Areál: vesnice

[21]

Výsek z online mapy Národního památkového ústavu [22]

