

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ



**DIPLOMOVÁ
PRÁCE**

2020

**LUCIE
KOUKOLOVÁ**

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Koukolová** Jméno: **Lucie** Osobní číslo: **423111**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Investiční záměr zhodnocení orné půdy

Název diplomové práce anglicky:

Investment plan of agricultural land appreciation

Pokyny pro vypracování:

Investiční záměr
Definice pojmů
Analýza trhu nemovitostí dané lokality
Proces přeměny orné půdy ve stavební parcely
Vyhodnocení investičního záměru

Seznam doporučené literatury:

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
MAREČEK, Jan. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-703-0.
PROSTĚJOVSKÁ, Zlita. Management výstavbových projektů. V Praze: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

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

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

Datum zadání diplomové práce: **24.09.2020** Termín odevzdání diplomové práce: **03.01.2020**

Platnost zadání diplomové práce: _____

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

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí diplomové práce s použitím uvedené literatury a pramenů.

V Praze dne 12.12.2020

.....

Bc. Lucie Koukolová

Investiční záměr zhodnocení orné půdy

**Investment plan of agricultural land
appreciation**

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala své vedoucí práce Ing. Lucii Brožové, Ph.D. za odborné vedení, dále za cenné rady a přátelský přístup. Poděkování dále patří starostce obce Záluží paní Miriam Carvánové za vřelý přístup. Díky patří také celé mé rodině za podporu.

Abstrakt

Hlavním cílem diplomové práce je přednést možné varianty zhodnocení orné půdy v majetku samostatného správního celku, obce. Tato práce se zabývá třemi variantami zhodnocení orné půdy. První varianta řeší zavedení inženýrských sítí a rozparcelování dané půdy, zhodnocení spočívá v odprodeji nově vzniklých stavebních parcel. Druhá varianta počítá s prodejem orné půdy, která byla za účelem prodeje rozdělena geometrickým plánem dle územního plánu. Třetí varianta řeší prodej pozemků jako celku. V rámci zjednodušené studie proveditelnosti jsou popsány všechny investiční varianty, dále je provedena analýza trhu, odhad poptávky a finanční plán z pohledu obce. Závěrem jsou varianty vyhodnoceny, porovnány a následně je doporučeno, kterou z variant je vhodné realizovat.

Abstract

The main goal of this final thesis is to present possible variants of evaluation of arable land in the ownership of self-government, a municipality. This thesis covers three variants of evaluation of arable land. First variant inspects building energies infrastructure and dividing given land. The monetisation then consists of selling this as construction land. Second variant consists of selling the arable land, after being geometrically divided for this purpose by regional planning. The third variant consists the sale of given land without intervention. For the feasibility study, all investment variants are described, the market analysis has been done, estimate of demand and financial plan from the viewpoint of the municipality. In conclusion, all variants are assessed, compared and recommendation is made for the most suitable variant.

Klíčová slova

Investiční záměr, studie proveditelnosti, analýza trhu, výstavbový projekt, finanční plán, územní plán, stavební řízení

Keywords

Business plan, feasibility study, market analysis, construction project, investment plan, regional planning, building process

Obsah

1. Úvod.....	11
2. Definování základních pojmů	13
2.1 Druhy půdy.....	13
2.2 Druhy půdy dle katastru nemovitostí	14
2.3 Zemědělský půdní fond.....	15
2.3.1 Ochrana zemědělského půdního fondu.....	15
2.4 Dotčené orgány a organizace	15
2.4.1 Dotčené orgány státní správy.....	15
2.4.2 Dotčené organizace	20
2.5 Investiční projekt.....	21
2.5.1 Vymezení pojmu projekt	21
2.5.2 Vymezení pojmů investice, investování.....	21
2.5.4 Zdroje financování investičního projektu.....	22
2.6 Výstavbový projekt a jeho cíle.....	22
2.6.1 Fáze výstavbového projektu	23
2.6.2 Náklady výstavbového projektu	25
2.6.3 Výnosy výstavbového projektu	26
2.7 Studie proveditelnosti.....	26
2.7.1 Stručný popis podstaty projektu.....	28
2.7.2 Analýza trhu, odhad poptávky.....	28
2.7.3 Finanční plán	29
3 Proces realizace investičního projektu.....	32
3.1 Výběr oblasti realizace investičního projektu	32
3.1.1 Výběr lokality	32
3.1.2 Dostupnost občanské vybavenosti.....	33
3.2 Výběr pozemku pro realizaci investičního projektu	33
3.2.1 Velikost pozemku	33
3.2.2 Tvar pozemku	34
3.2.3 Orientace a sklon pozemku	34
3.3 Odkup orné půdy.....	34
3.3.1 Náležitosti kupní smlouvy	35
3.4 Změna územního plánu	36

3.5 Vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu	37
Praktická část	39
4. Popis dané lokality	41
4.1 Poloha	41
4.2 Dopravní dostupnost	42
4.3 Občanská vybavenost	42
4.4 Demografie obce	42
4.5 Pracovní příležitosti	43
4.6 Technická infrastruktura, inženýrské sítě	43
4.6.1 Doprava	43
4.6.2 Zásobování vodou	44
4.6.3 Kanalizace	44
4.6.4 Zásobování elektrickou energií	44
4.6.5 Zásobování plynem	45
4.6.6 Nakládání s odpady	45
4.7 Popis dotčených pozemků	45
4.8 Územní plán	49
5. Analýza cen pozemků, odhad poptávky	50
5.1 Analýza trhu s ornou půdou v daném region	50
5.2 Analýza trhu se stavebními parcelami v daném regionu	51
5.3 Odhad poptávky	52
5.3.1 Cílové skupiny	52
5.3.2 Analýza poptávky	53
6. Investiční záměr varianta A	54
6.1 Změna územního plánu	57
6.1.1 Podmínky územního plánu	58
6.1.2 Geometrické rozdělení pozemku č. 162/24	59
6.2 Vyjmutí orné půdy ze ZPF	60
6.3 Napojení na inženýrské sítě	60
6.3.1 Kanalizace	61
6.3.2 Vodovod, zásobování vodou	63
6.3.3 Plynovod	66
6.3.4 Elektrická energie	68

6.3.5 Veřejné osvětlení	69
6.4 Komunikace	71
6.5 Finanční plán, finanční analýza investičního záměru varianta A	73
6.5.1 Celkové náklady na umístění stavby	73
6.6 Předpokládaný výnos investičního záměru varianta A	79
6.7 Vyhodnocení rizik investičního záměru varianta A	79
6.8 Vyhodnocení investičního záměru varianta A	80
7. Investiční záměr varianta B	82
7.1 Dotčené pozemky	82
7.2 Finanční náklady	83
7.3 Stanovení výnosu	85
7.4 Analýza rizik	85
7.5 Vyhodnocení investičního záměru varianta B	86
8. Investiční záměr varianta C	87
8.1 Finanční náklady	88
8.2 Stanovení výnosu	88
8.3 Analýza rizik	89
8.4 Vyhodnocení investičního záměru varianta C	89
9. Vyhodnocení investičních variant	90
10. Závěr	91
Seznam diagramů.....	93
Seznam obrázků.....	94
Seznam tabulek	95
Zdroje.....	97
Seznam příloh	101

1. Úvod

Předkládaná diplomová práce se zaměřuje na investiční zhodnocení orné půdy, která je v majetku obce Záluží. V zájmu obce je využít ornou půdu pro potřeby bydlení, dle nového územního plánu. V tomto smyslu vymezuje diplomová práce 3 varianty investičního záměru.

Práce je rozdělena na dvě hlavní části, na část teoretickou a následně praktickou. Teoretická část slouží především jako podklad pro část praktickou, je členěna do 2 hlavních kapitol s několika dalšími podkapitolami.

Teoretická část diplomové práce se ve své první kapitole zabývá výkladem teoretických znalostí dané problematiky. Jsou zde osvětleny pojmy, které je nutné definovat pro správné pochopení praktické části diplomové práce. Kapitola popisuje termíny jako je orná půda, zemědělský půdní fond, dále popisuje funkci a procesy související se stavebním řízením, včetně příslušných orgánů, které se na administrativě podílejí.

Druhá polovina teoretické části diplomové práce se věnuje investování a výstavbovému projektu. Jsou zde mimo jiné popsány možné cíle projektu a jeho jednotlivé fáze. Dále bylo nutné pro potřeby teoretické části definovat pojem studie proveditelnosti. Druhá hlavní kapitola popisuje proces realizace investičního projektu. Tato kapitola již předpokládá zaměření na investování do orné půdy a je úzce vázána na část praktickou.

Praktická část diplomové práce je členěna do 5 hlavních kapitol. První kapitola detailně popisuje lokalitu, ve které se nachází orná půda vybraná pro investiční záměr. Pro další vyhodnocování investičních variant bylo nutné provést analýzu trhu s parcelami. Kapitola tedy popisuje aktuální nabídkou trhu s nemovitostmi. Následující kapitoly se již věnují samotnému investičnímu záměru.

Pro zhodnocení orné půdy v obci Záluží byly v praktické části diplomové práce vyhotoveny 3 varianty investičního záměru. Jedná se o zhodnocení pozemků par. č. 162/24 a 279/1, které jsou v majetku obce. Jednotlivé varianty investičních záměrů mohou zároveň sloužit jako obecný návod pro obce, které plánují zhodnotit ornou půdu.

Varianta A investičního záměru vychází ze zjednodušené studie proveditelnosti a předpokládá realizaci 6 stavebních parcel včetně provedení příjezdové komunikace a technické infrastruktury. Varianta B počítá s rozdělením pozemku par. č. 162/24 na část vhodnou k prodeji, tato varianta dále řeší náklady spojené s tímto řešením. Varianta C uvažuje prodej dotčených pozemků v nezměněném stavu. Každá z variant je detailně popsána, včetně technického řešení. U každé z variant jsou postupně stanoveny náklady a výnosy, pro určení potenciálního zisku. Jsou zde uvažována rizika, které mohou nastat, na závěr je každý z investičních záměrů vyhodnocen.

Poslední kapitola souhrnně vyhodnocuje všechny uvažované varianty investičních záměrů z několika pohledů. Jelikož cílem diplomové práce bylo především přednést obci možné varianty zhodnocení orné půdy, je v 9. kapitole přímo doporučeno, jak by bylo vhodné s půdou nakládat.

2. Definování základních pojmů

2.1 Druhy půdy

Ihned v úvodu první kapitoly je nutno vysvětlit pojmy, které se budou v diplomové práci často opakovat, nebo je nutné jim rozumět pro celkové pochopení práce. Dle druhu půdy využíváme následujícího dělení platné dle nařízení vlády č. 307/2014 Sb.:

- **Orná půda** – V evidenci půdy dle zákona o zemědělství je orná půda dále dělena na standardní ornou půdu, travní porost a úhor. Pro účely práce je příhodné vymezit především pojem standardní orná půda. Dle zákona č. 179/2014 Sb. je standardní orná půda zemědělsky obhospodařovaná orná půda, na které se za účelem produkce plodin pěstují v pravidelném sledu zemědělské plodiny, zemědělsky obhospodařovaná půda pod skleníky, pod pevným nebo přenosným krytem, a která není travním porostem.
- **Zahrada** - Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu. Dále pod tímto pojmem rozumíme také pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2013)
- **Trvalá travní porost** - zemědělsky obhospodařovaná půda podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího společná pravidla pro režimy přímých podpor v rámci společné zemědělské politiky.
- **Lesní pozemek** - lesnicky obhospodařovaná půda, na které se pěstují dřeviny určené k plnění funkcí lesa. Do plochy se započítávají i neosázené plochy do šířky 4 metrů včetně, sloužící zejména jako rozčleňovací průseky nebo nezpevněné lesní cesty.
- **Zastavěná plocha a nádvoří** - Pozemek, na němž je budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné

přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postavená na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha. Zastavěnou plochou dále rozumíme také společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo. (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2013)

- **Chmelnice, vinice, ovocný sad, vodní plocha, ostatní plocha**

2.2 Druhy půdy dle katastru nemovitostí

Při náhledu do katastru nemovitostí se setkáme s odlišnými pojmy. Tyto pojmy vymezuje zákon č. 256/2013 Sb. následovně:

- **Pozemek** - část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.
- **Parcela** – je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.
- **Stavební parcela** - pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
- **Pozemková parcela** - pozemek, který není stavební parcelou. (Mareček, Doležal, Sedláčková, Sklenář, Tunka, Vobrátilová, 2018)

2.3 Zemědělský půdní fond

V diplomové práci se dále často setkáme s pojmem zemědělský půdní fond (dále jen ZPF), který je podrobně vymezen v zákoně č. 334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu.

Zemědělský půdní fond je základní přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. ZPF tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Dále do ZPF České republiky můžeme zařadit též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. (Ministerstvo životního prostředí, 2008)

2.3.1 Ochrana zemědělského půdního fondu

Ochranou ZPF se zabývá zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Zákon vymezuje pojem ZPF, stanovuje nástroje jeho ochrany. Zákon dále určuje režim odnímání zemědělské půdy ze ZPF. Funkci ústředního orgánu státní správy v ochraně ZPF vykonává Ministerstvo životního prostředí. (Ministerstvo životního prostředí, 2008)

2.4 Dotčené orgány a organizace

Pro proces realizace výstavbového projektu je nutné znát problematiku procesu žádání o stavební povolení, která je úzce spjata s dotčenými orgány státní správy a dotčenými organizacemi.

2.4.1 Dotčené orgány státní správy

Ve stavebnictví se setkáváme s velkým množstvím správních orgánů. Obecně platí, že dotčené orgány státní správy svými předpisy chrání veřejné zájmy. V následující kapitole definuji dotčené orgány státní správy a obecně popíši jejich činnost.

- **Orgány obcí a krajů** – dle zákona č. 183/2006 Sb. Vykonávají tyto orgány činnosti ve věcech územního plánování, zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obcí. Pořizují územní a regulační plán, dále také pořizuje územně plánovací podklady. (Brezaniová, 2018)
- **Obecný stavební úřad** – tímto úřadem může být dle zákona ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, pověřený obecní úřad. Vykonává činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu. Mají postavení orgánů státní správy s „univerzální“ působností ve věcech územního rozhodování, stavebního řádu, sankcí a v dalších záležitostech, pokud nejsou vyhrazeny ostatním stavebním úřadům. Mohou vydávat všechna rozhodnutí a opatření podle stavebního zákona. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010)
 - Agenda stavebního úřadu: nařizuje odstranění stavby, nařizuje pořízení zjednodušené projektové dokumentace stavby, nařizuje provádění nezbytných úprav, nařizuje provádění udržovacích prací, nařizuje provedení neodkladné zabezpečovací práce, nařizuje vyklizení stavby, oznamuje stavební povolení a rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení, oznamuje zahájení stavebního řízení, nařizuje ústní jednání a místní šetření, oznamuje zahájení územního řízení a nařizuje ústní jednání a místní šetření, provádí státní stavební dohled, přijímá návrhy nebo sám zahajuje a vede územní řízení, přijímá žádosti na odstranění stavby a povoluje odstranění stavby, přijímá žádosti na povolení předčasného užívání stavby před dokončením, přijímá žádosti na provádění terénních úprav a povoluje provádění terénních úprav, přijímá žádosti na změnu územního rozhodnutí a vydává rozhodnutí o novém územním rozhodnutí, přijímá žádosti o kolaudační souhlas, přijímá žádosti o stavební povolení, ukládá pokuty za přestupky a správní delikty proti stavebnímu zákonu, vede stavební řízení, vydává

kolaudační souhlas, vydává rozhodnutí o změnách v užívání staveb, vydává souhlas s ohlášenou stavbou, vydává stavební povolení, vydává územní rozhodnutí.
(Městský úřad Hořovice, 2020)

- **Katastrální úřad** – obecně, úřad spravující katastr nemovitostí. Rozhoduje o vkladu nemovitostí do KN. Katastr nemovitostí je dle stavebního zákona souborem údajů o nemovitostech nacházejících se na území ČR. Zahrnuje jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí KN je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv, jejichž rozsah stanoví zákon. (Mareček, Doležal, Sedláčková, Sklenář, Tunka, Vobrátilová, 2018)
- **Ministerstvo životního prostředí.**
- **Ministerstvo zemědělství.**
- **Ministerstvo obrany.**
- **Ministerstvo vnitra.**
- **Krajské hygienické stanice.**
- **Správy národních parků a chráněných krajinných oblastí.**
- **Újezdní úřady.**
- **Vodohospodářské orgány.**
- **Drážní správní úřad.**
- **Hasičský záchranný sbor kraje.**

Následující obrázek č. 1 vymezuje stavební úřady dle dnešní právní úpravy.



Obrázek 1 Přehled stavebních úřadů dle současné právní úpravy (Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019)

Pro lepší orientaci je vhodné uvést přehledný obrázek č.2, který mapuje dotčené orgány ve vztahu k stavebnímu zákonu.



Obrázek 2 Dotčené orgány státní správy (Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019)

2.4.2 Dotčené organizace

Dále je pro potřeby diplomové práce nutné definovat dotčené organizace. Informace o těchto organizacích často poskytuje příslušný stavební úřad, se kterým jednáme. Je však zapotřebí mít alespoň obecný pojem o tom, co se těmito organizacemi rozumí.

Jedná se především o organizace zabezpečující technickou infrastrukturu. Pod pojmem technická infrastruktura rozumíme souhrn všech technicko- inženýrských systémů, které zajišťují celkovou obslužnost urbanizovaného území. (Vyoralová, Hrdlička, 2013)

- **Zásobování pitnou vodou** – Obvykle z veřejného vodovodu (např.: Pražské vodovody a kanalizace, VAK)
- **Zásobování energiemi** - Tepelnou energií – systémy zahrnují plynárenské sítě a sítě centrálního zásobování teplem (např.: Pražská teplotárenská a.s., Teplo Zlín a.s., ČEZ a.s.).
 - Elektrickou energií – prostřednictvím přenosové a distribuční elektrizační soustavy (např.: E.ON distribuce, PRE distribuce, ČEZ distribuce).
- **Systémy pro přenos informací** – poskytuje služby hovorového a nehovorového charakteru (např.: CETIN)
- **Produktovody** – ropovody, parovody, atd. (např.: Cepro a.s.)
- **Odpadové hospodářství** – způsob, jak nakládat s odpady (např.: AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., Pražské služby a.s.)

2.5 Investiční projekt

Investiční projekt napomáhá při rozhodování o případné realizaci projektu. Projekt by měl být kvalitně zpracován a zohledňovat míru rizika či potencionální výnos.

Hlavním investičním záměrem řešeným v praktické části diplomové práce je investice do orné půdy s následným odprodejem nově vzniklých stavebních parcel. Investice bude spočívat především zasíťování daných pozemků. Pro potřeby diplomové práce je nutné vymezením několik pojmů, jako je projekt, investice, investování.

2.5.1 Vymezení pojmu projekt

Projekt lze definovat například takto: „*Série jednotlivých kroků (činností) navržených pro dosažení určitého cíle, které vyžadují čerpání zdrojů, za podmínek dodržení časového plánu, rozpočtu a kvalitativních kritérií vytvořeného systému.*“ (Vytlačil, 2008, str. 10)

2.5.2 Vymezení pojmů investice, investování

Investování můžeme definovat jako vložení volných finančních prostředků do aktiv, která primárně neslouží k přímé spotřebě, jejich cílem je naopak maximalizace užítku pro investora.

Pod pojmem investování rozumíme ekonomickou činnost, při níž ekonomický objekt obětuje část své současné spotřeby s cílem zvýšení produkce statků v době budoucí. Investici lze však pojmut také jako obětování dnešní jisté hodnoty za účelem tvorby budoucí hodnoty, tudíž méně jisté. (Valach, 2001)

Investice lze dle Růčkové a Roubíčkové (2012) členit podle několika kritérií, do skupin různých charakteristik, následovně:

- Podle doby trvání investice na krátkodobé a dlouhodobé investice.
- Dle způsobu investování na investice přímé a nepřímé.
- Reálné a finanční investice. Mezi reálné řadíme ty investice, které jsou spjaty s konkrétními aktivy (např.: nemovitostí), tyto investice určují ekonomický růst. Mezi finanční investice pak řadíme ty, které přímo nezahmotňují aktivum (např.: obligace, depozita), tyto investice jsou důležité pro rozvoj ekonomiky.

- Portfoliové investice tvoří samostatnou skupinu, jedná se o soubor reálných nebo finančních aktiv nebo jejich kombinaci.

2.5.3 Zdroje financování investičního projektu

Obecně lze financování investic rozdělit na vlastní zdroje a na zdroje cizí. Zdroje financování se významně liší podle subjektu, který investici realizuje (např.: obec, fyzická osoba, podnik)

Finanční zdroje členíme podle původu na cizí (externí) a vlastní (interní).

Mezi vlastní zdroje financování patří zisk po zdanění, odpisy a přírůstky rezerv, odprodej některých složek dlouhodobého majetku, nerozdělený zisk. Může se také jednat o dotace z fondů EU.

Je zvykem, že většina podniků využívá k financování investičních projektů také cizí zdroje. Jedná se především o dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry, dluhopisy (obligace), subvence a dary (poskytované například ze státního rozpočtu nebo ze specializovaných fondů. (Tetřevová, 2006), (Synek, 2011)

2.6 Výstavbový projekt a jeho cíle

Výstavbový projekt slouží především k přeměně investičního záměru v provozuschopné stavební dílo. Jedná se o slet po sobě jdoucích činností. Výstavbový projekt je charakterizován svou jedinečností, neopakovatelností a přesným termínem začátku a konce projektu.

Důležité u tohoto druhu projektu je dodržení stanovených podmínek, především času dokončení díla, dodržení smluvených nákladů a jakosti. Projekt musí být řízen po celou dobu svého životního cyklu pomocí nástrojů plánování, organizování, financování, kontrolování a komplexního vyhodnocování. U výstavbových projektů je velice důležité dodržování a plánování technologických postupů. (Prostějovská, 2008), (Tománková, Čápová, 2013)

Autorka Prostějovská (2008) připomíná nutnost stanovení cílů výstavbového projektu, ty jsou důležité pro každý z kroků v řízení projektu. Cíle projektu musí být především jednoznačně definované, měřitelné, akceptovatelné, realizovatelné, časově definované. Na dodržování cílů dohlíží projektový manažer.

Jedna z pomůcek, jak správně definovat cíle nejen výstavbového projektu, je technika SMART. Dle této techniky by projekt měl být:

- S – z anglického specific, tedy specifický neboli specifikovatelný.
- M – z anglického measurable, měřitelný.
- A – z anglického agreed, neboli akceptovatelný.
- R – z anglického realistic, realistický.
- T – z anglického timed, termínovaný. (Doležal, Máchal, Lacko, 2012)

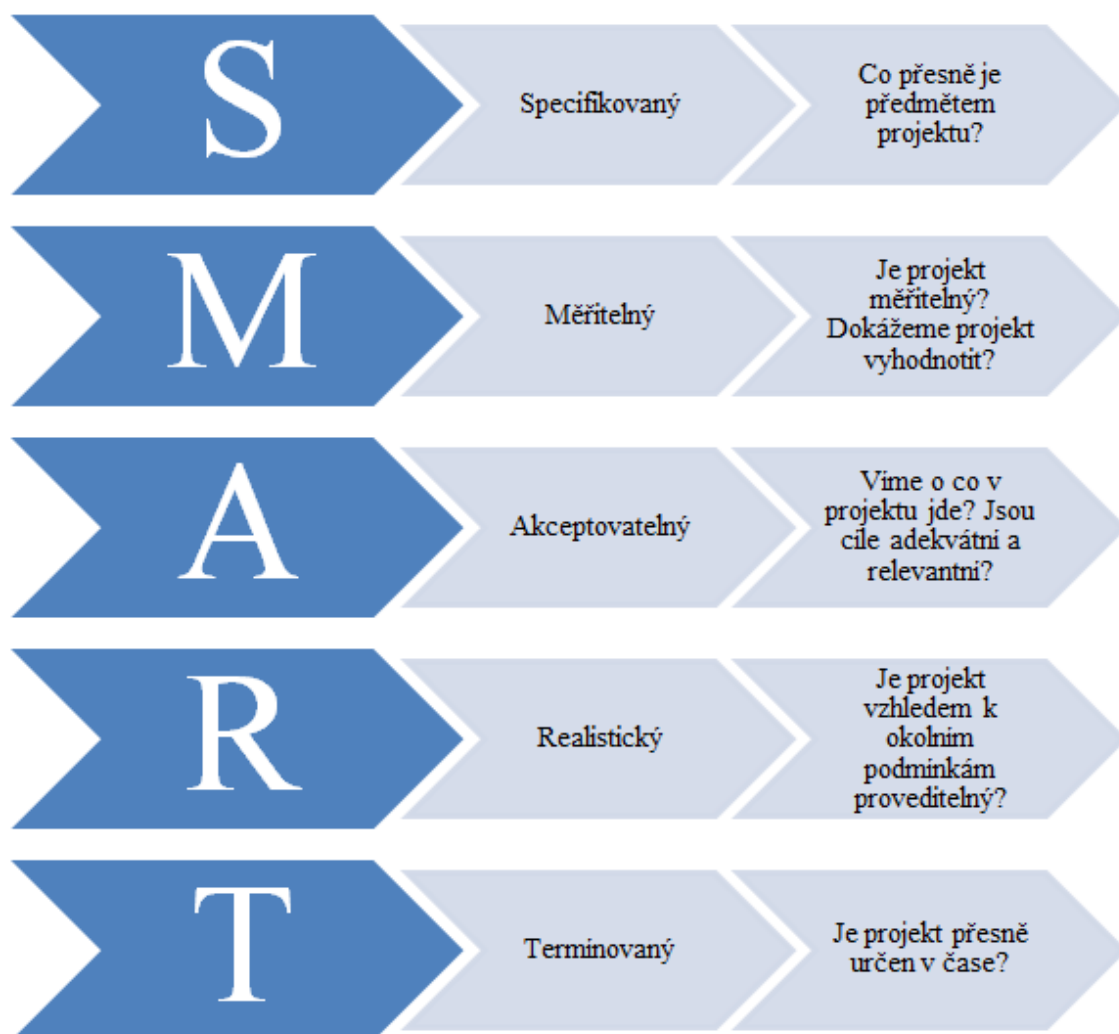


Diagram 1: Metoda SMART (zdroj: vlastní dle (Doležal, Máchal, Lacko, 2012))

2.6.1 Fáze výstavbového projektu

Výstavbový projekt můžeme rozdělit do čtyř fází, které na sebe navazují, v jistých případech se mohou i překrývat. Konečná fáze, fáze likvidace, může být u některých projektů vynechána. Projekt je dle autorů Fotra a Součka (2011) strukturován do následujících fází:

- **Předinvestiční fáze** – v rámci této fáze je důležité si vyjasnit otázky co, kde, kdy a za kolik bude realizováno. Tato fáze je většinou definována obdobím od počátečních úvah o realizaci projektu až po vydání územního rozhodnutí. Výsledkem by mělo být rozhodnutí o akceptaci projektu. (Tománková, Čápová, 2013)
- **Investiční fáze** – tato fáze se dále dělí do 3 na sebe navazujících a navzájem se doplňujících etap. První etapou je investiční příprava, ta probíhá od zadání realizace stavby dodavatelům. Dále etapa realizační přípravy, která trvá do zahájení prací na staveništi. Poslední etapou je realizace stavby na staveništi, ta končí ověřením funkčnosti stavby a uvedením stavby do běžného užívání. (Fotr, Souček, 2011), (Prostějovská, 2008)
- **Provozní fáze, fáze užívání** – v této fázi výstavbového projektu dochází k vyhodnocení celého výstavbového projektu, porovnání dosaženého a plánovaného zisku, jednání o náhradách za případné škody. Provádí se kontrola provozu projektu. Také jsou prováděny záruční opravy a to podle podmínek uvedených ve smlouvě o dílo. (Prostějovská, 2008)
- **Fáze ukončení a likvidace** – Jde o fázi výstavbového projektu, kdy dochází k likvidaci majetku, ze kterého mohou plynout příjmy, zároveň však vznikají výdaje nutné k jeho likvidaci. Likvidací lze rozumět například demontáž zařízení, sanaci lokality, prodej lokality. (Fotr, Souček, 2011)

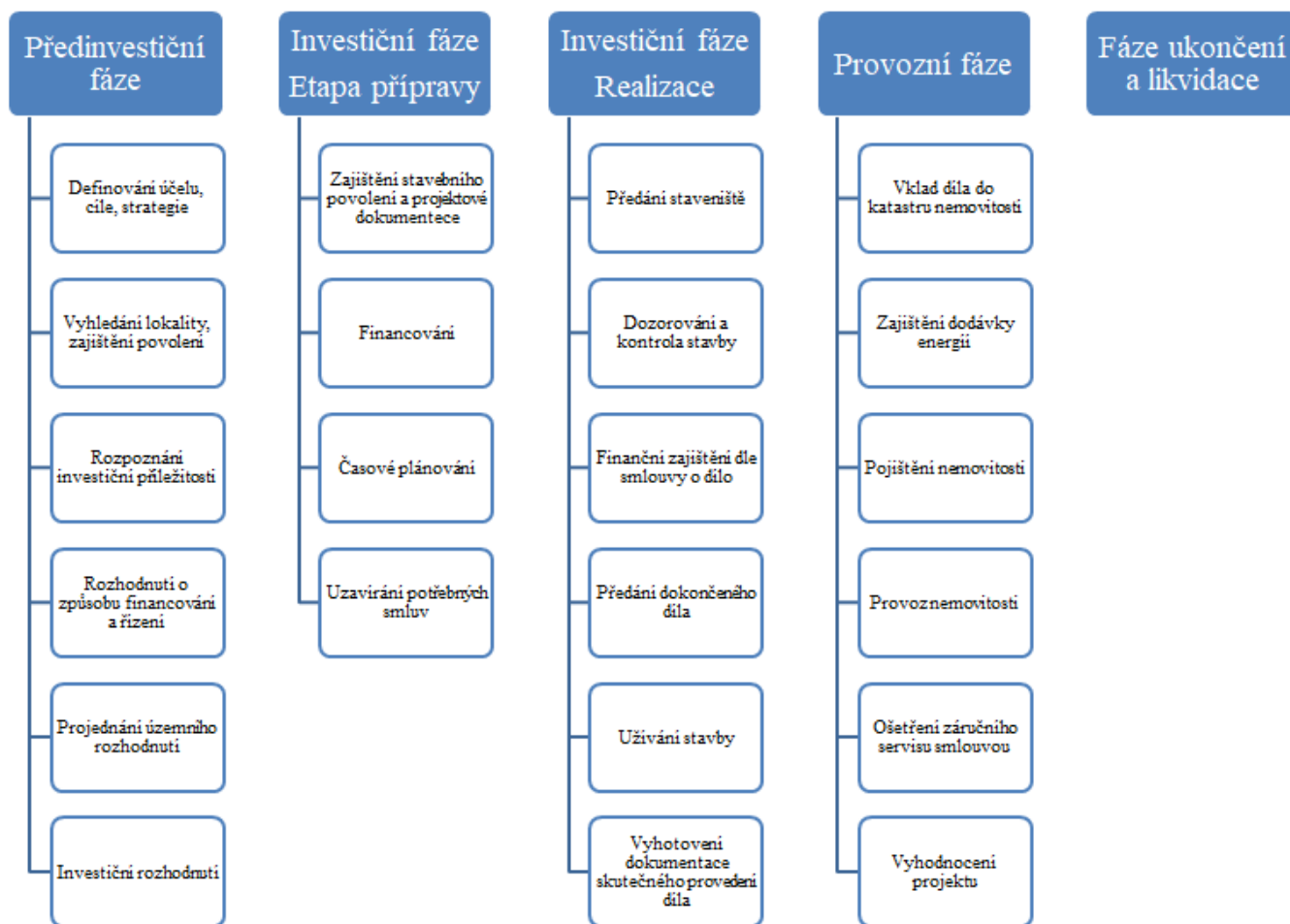


Diagram 2: Fáze a etapy výstavbového projektu (Zdroj: vlastní dle (Fotr, Souček, 2011))

2.6.2 Náklady výstavbového projektu

Výstavbový projekt má své specifické náklady, které můžeme rozdělit na celkové náklady na pořízení stavby a na náklady na užívání stavby. K jednotlivým nákladům je nutné dále započítat příslušnou daň z přidané hodnoty a to dle aktuálně platné legislativy. Tato povinnost zaniká v případě, že lze uplatnit odpočet daně u finančního úřadu. (Tománková, Čápková, 2013)

Celkové náklady na pořízení stavby vznikají v předinvestiční a dále v investiční fázi projektu a můžeme je rozdělit následovně:

- Náklady na pořízení nemovitosti,
- náklady na technologickou část,
- náklady na projektové a průzkumné práce,
- náklady spojené s umístěním stavby,

- náklady na zařízení a umístění stavby,
- náklady na nutnou rezervu. (Tománková, Čápková, 2013)

Náklady na užívání stavby vznikají v provozní fázi výstavbového projektu a dělí se následovně:

- Náklady na pojištění a servisní poplatky,
- náklady na úklid,
- náklady na energie, vodu a odpadní vodu,
- náklady na další administrativní poplatky spojenými s provozem.
(Tománková, Čápková, 2013)

2.6.3 Výnosy výstavbového projektu

Dle Tománkové a Čápkové (2013) rozlišujeme 3 formy výnosu z výstavbového projektu:

- Výnos z pronájmu (výše nájemného za m² nemovitosti),
- výnos z prodeje (výše prodejní tržní ceny),
- výnos z užívání stavby.

2.7 Studie proveditelnosti

V této kapitole bude vymezen obsah a smysl studie proveditelnosti. Studie proveditelnosti je také často označována jako technicko- ekonomická studie. Studie je dokument, který popisuje investiční záměr, jehož účelem je zhodnotit všechny alternativy a zároveň posoudit, zda je investiční záměr realizovatelný. Další důležitou funkcí je poskytnutí veškerých podkladů pro investiční rozhodnutí.

Je důležité se při tvorbě studie proveditelnosti držet osnovy, která může vypadat následovně:

1. **Obsah**- informace o struktuře studie proveditelnosti, počtu kapitol.

2. **Úvodní informace**- informace o účelu studie proveditelnosti, k jakému datu je studie zpracována. Dále je nutné uvést identifikační údaj o zadavateli a zpracovateli studie, včetně kontaktních údajů.

3. **Stručné vyhodnocení projektu**- zahrnuje zásadní závěry vyplývající ze studie proveditelnosti.

4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap- obsahuje popis charakteristik projektu, zodpovídá základní otázky. Uvádí se zde název projektu, smysl a jeho zaměření. Informace o investorovi, kapacitě a lokaci daného projektu. Řeší se zde také variantní zpracování projektu.

5. Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix- obsahuje odhady a doporučení pro budoucí uživatele výsledného produktu. Odhaduje se zde také konkurenceschopnost výsledku projektu.

6. Management projektu a řízení lidských zdrojů- popis plánování, organizování a kontroly všech procesů a lidských zdrojů.

7. Technické a technologické řešení projektu- zahrnuje technické a technologické aspekty projektu (zvolená technologie, technické parametry jednotlivých zařízení).

8. Dopad projektu na životní prostředí.

9. Zajištění investičního majetku- určení výše investičních nákladů.

10. Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)- struktura a velikost oběžného majetku. Popis vzniklých závazků, náročnosti projektu na hotovostní prostředky a jejich plánování.

11. Finanční plán a analýza projektu- komplexní zohlednění finančního zatížení projektu, obsahuje mimo jiné základní kalkulaci.

12. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu- závěrečné vyhodnocení projektu pomocí kriteriálních ukazatelů.

13. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)- popis nejvýznamnějších zdrojů rizik daného projektu.

14. Harmonogram projektu- zařazení jednotlivých činností a fází projektu do časového rozmezí.

15. Závěrečné shrnující hodnocení projektu- výsledné posouzení projektu ze všech hledisek, vyjádření k realizovatelnosti a finanční rentabilitě. (Sieber, 2004).

2.7.1 Stručný popis podstaty projektu

Tato kapitola by měla obsahovat souhrnný a kompletní popis hlavních charakteristik projektu a jeho etap. Často se uvádějí informace o názvu projektu, smyslu realizace, zaměření, velikosti a rozsahu projektu, ale také o lokalizaci.

V Podstatě se zde seznamujeme s projektem poprvé a tak je důležité podat základní informace. Dle Siebera (2004) je důležité, aby zazněli odpovědi na následující otázky:

- Jak zní název projektu, jaký je jeho smysl a zaměření?
- Jaký produkt, případně službu díky projektu poskytneme potencionálnímu zákazníkovi?
- Kdo je investorem?
- Jaká je velikost projektu a jeho lokalizace? Kde se bude projekt realizovat?
- Jaká je velikost, kapacita projektu?

Jakmile jsou tyto otázky zodpovězeny, měl by být investor, uživatel i hodnotitel kompletně seznámen s tím, čeho se studie proveditelnosti týká. (Sieber, 2004)

2.7.2 Analýza trhu, odhad poptávky

Analýza trhu je v podstatě marketingový výzkum, zahrnuje získávání, analyzování a vyhodnocování informací o daném trhu. V první řadě se jedná o informace popisující poptávku a konkurenci, dále potřeby a chování zákazníků. Analýza popisuje také konkurenční produkty a marketingové nástroje.

Informace potřebné k analýze trhu, získáváme buď z existujících informačních zdrojů, nebo ze speciálního šetření. Existující informační zdroje využívají dostupné statistiky, relevantní zprávy, často obsahují informace kvalitativního charakteru, zabývají se trhem obecně nebo určitým segmentem trhu, jako je například počet obyvatel, informace o obchodních podmínkách, atd.

Při analyzování trhu a odhadu poptávky je důležité neopomenout analýzu tržní konkurence, vyhodnocení informací o potencionálních zákaznících, rizicích. Dále je vhodné stanovit cílový trh projektu a budoucí vývoj poptávky. (Fotr, Souček, 2011)

2.7.3 Finanční plán

Finanční plán je úzce spjatý s náklady výstavbového projektu, které jsou popsány v kapitole č. 2.6.2 Náklady výstavbového projektu, a které jsou členěny do následujících bodů:

- **Projektové a průzkumné práce.**

Náklady se stanovují na základě různých podkladů, například dle Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti UNIKA, dále dle Výkonového a honorářového řádu ČKA a ČKAIT. Lze také počítat s procentuální sazbou z předpokládaných nákladů na stavební objekty.

- **Provozní soubory**

Vymezuje náklady na stroje a technologická zařízení, která jsou součástí stavby, včetně montáže. Pro odhad nákladů lze využít informace od možných dodavatelů nebo expertní odhad výše nákladů. Můžeme také vycházet z nákladů na provozní soubory v obdobných projektech.

- **Stavební objekty**

Pro odhad nákladů využíváme rozpočtové nebo cenové ukazatele, které zahrnují náklady na pořízení stavebních objektů, včetně materiálu a nákladů spojených s předepsanými zkouškami konstrukcí a kontrolními měřeními. Jako nejvhodnější varianta se jeví využití oceňovacího podkladu společnosti ÚRS Praha, a.s. Soustava rozpočtových ukazatelů nebo Katalogu staveb a objektů od společnosti RTS Brno, a.s.

- **Stroje, zařízení, inventář**

Zde jsou zahrnuty náklady na pořízení strojů zařízení a inventáře investiční povahy, včetně nákladů na dopravu, umístění a osazení. Pro odhad výše nákladů lze využít expertního odhadu nebo výši určit dle vlastních zkušeností z již realizovaných projektů obdobného charakteru a rozsahu.

- **Umělecká díla**

Tato položka zahrnuje náklady na umělecké a muzejní předměty, které jsou neoddělitelnou součástí stavebních objektů. Pro odhad výše nákladů lze využít expertního odhadu nebo výši určit dle vlastních zkušeností z již realizovaných projektů obdobného charakteru a rozsahu.

- **Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby**

Vedlejšími náklady rozumíme náklady na provozní a sociální zařízení stavenišť, zohledňujeme územní vlivy a mimořádné ztížené pracovní prostředí. Vedlejší náklady u výstavbových projektů se zpravidla odhadují procentuální sazbou z nákladů na stavební objekty a to ve výši 1 % až 5 %.

- **Ostatní náklady**

Obsahují náklady na patenty a licence využívané při budování vytyčovací sítě, vytyčování stavby na počátku realizace, výstavbu stavebních objektů. Zahrnují také náklady na odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, odměny za právní služby, správní poplatky nebo náklady za připojení k veřejným sítím. Pro odhad výše nákladů lze využít expertního odhadu nebo výši určit dle vlastních zkušeností z již realizovaných projektů obdobného charakteru a rozsahu.

- **Rezerva**

V této položce zohledňujeme náklady, které nemůžeme na počátku projektu předpokládat. Náklady určíme procentuální sazbou z celkových nákladů na stavební objekty následovně: pro novostavby 4 % - 8 %, pro rekonstrukce 5 % - 10 %, pro obnovu kulturních památek 13 % - 18 %.

- **Ostatní investice**

Zahrnují náklady na pořízení pozemku a staveb s ním spojených, náklady na konzervační, udržovací a dekonverzační práce v případě zastavení stavby. Pokud není cena investice do pozemku známá, je možné ji odhadnout dle cenové mapy stavebních pozemků.

- **Nehmotný investiční majetek**

Tato položka obsahuje cenu patentů a licencí. Pro odhad výše nákladů lze využít expertního odhadu nebo výši určit dle vlastních zkušeností z již realizovaných projektů obdobného charakteru a rozsahu.

- **Provozní náklady**

Zde zohledňujeme náklady na vybavení budov, jako je například nábytek nebo výpočetní technika. Pro odhad výše nákladů lze využít expertního odhadu nebo výši určit dle vlastních zkušeností z již realizovaných projektů obdobného charakteru a rozsahu.

- **Kompletační činnost**

Kompletační činnost zahrnuje náklady na koordinaci subdodavatelů. Pro odhad výše nákladů lze využít expertního odhadu nebo výši určit dle vlastních zkušeností z již realizovaných projektů obdobného charakteru a rozsahu.

(Schneiderová Heralová, Střelcová, Brožová, Strnad, 2013)

3 Proces realizace investičního projektu

V následujících podkapitolách bude teoreticky popsán proces realizace investičního procesu ve vztahu k praktické části diplomové práce. Detailněji se kapitoly zabývají výběrem lokality pro vybudování stavebních parcel, občanskou vybaveností a její dostupností ale také důležitostí zohlednění charakteristik pozemků.

Dále je zde popsán proces odkupu orné půdy a následné vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu. Jedna z kapitol se zabývá změnou územního plánu.

3.1 Výběr oblasti realizace investičního projektu

V této kapitole se budu zabývat požadavky na výběr oblasti vhodné k následnému uskutečnění investičního záměru. Výběr, v tomto případě pozemku, je nejdůležitějším krokem při realizaci investičního záměru. Je nutné zohlednit nejen cenu nemovitosti ale také lokalitu, kde se pozemek nachází, dále občanskou vybavenost, infrastrukturu, atd.

3.1.1 Výběr lokality

Výběr lokality je pro investiční záměr klíčový. Je úzce spjatý s následujícími oblastmi. Obecně lze pro oblast České republiky říci, že lokality dělíme na lokalitu vesnic a lokalitu měst. Vesnice často nabízí větší množství pozemků, za přijatelnější ceny. Tyto oblasti poskytují větší komfort pro klidné bydlení, zdravější životní prostředí. Naopak je zde omezená nabídka pracovních míst, špatná občanská vybavenost. Problémem může být také dopravní obslužnost.

Ve městech je naopak od vesnických oblastí nabídka nemovitostí značně omezena. Městské oblasti však skýtají mnoho výhod. Největšími pozitivy jsou: větší nabídka pracovních míst, napojení na městskou infrastrukturu, občanská vybavenost.

Hodnocení v rámci oblastí vesnic a měst klade důraz na kladné a záporné extrémy. V průběhu výběru lokality je velice důležité danou oblast navštívit a zhodnotit každou z lokalit individuálně. (Zlatník, 2013)

3.1.2 Dostupnost občanské vybavenosti

Dalším důležitým krokem je zvážení dostupnosti občanské vybavenosti v místě plánované investice.

Autorka Rozmanová (2003) popisuje občanskou vybavenost jako pojem hovořící o existenci, počtu, kapacitě ale také rozmístění jednotlivých zařízení občanského vybavení v území. Občanské vybavení je jednou ze základních funkčních složek sídel, společně s funkcí bydlení a například výroby či technické vybavenosti.

Podle druhu, bývá občanská vybavenost členěna obory zařízení následovně: školství a výchova, kultura, tělovýchova a sport, zdravotnictví, sociální péče, maloobchod, ubytování. Neméně důležité jsou ale také obory nevýrobních služeb, správy a administrativy a církve. (Rozmanová, 2006)

Při plánování investice je důležité uvědomit si, pro jakou cílovou skupinu je investice plánována. Potřebnost některých oborů občanského vybavení se může významně lišit s ohledem na složení obyvatel.

3.2 Výběr pozemku pro realizaci investičního projektu

Po výběru oblasti realizace investičního záměru následuje podrobnější výběr lokality, pozemku. V tomto kroku je důležité zaměřit se na pozemek samotný, na velikost, tvar, orientaci nebo sklon. Neexistují parametry, které vymezují ideální pozemek pro stavbu rodinných domů, ale můžeme mluvit o určitých pravidlech, které přispívají ke komfortnímu bydlení.

3.2.1 Velikost pozemku

Pokud uvažujeme investici do orné půdy se záměrem následného prodeje, je těžké si představit, jaké domy budou v budoucnu na pozemcích stát. Tudíž je vhodné brát v úvahu alespoň následující dvě poučky.

Pokud se jedná o šířku stavební parcely, pak by tato hodnota neměla klesnout pod 15 m, s výjimkou řadových domů. Vyhláška 501/2006 Sb. totiž udává minimální odstup mezi rodinnými domy na sousedních pozemcích na 7 m. Dále také uvádí, že vzdálenost stavby od hranice pozemku nesmí být menší než 2 m. (Zlatník, 2013)

Autoři Maňák a Maňáková (2006) uvádějí, že je důležité se zaměřit na územní regulativy odboru územního plánování dané obce. Ten povětšinou udává další omezení

na velikost stavebních parcel. Častým regulativem bývá určení přesného procenta zastavěnosti stavební parcely. Obvykle bývá uváděna hodnota 30% zastavitelnost pozemku – tzn., že například na pozemku o rozloze 1000 m² lze postavit rodinný dům o maximální rozloze 300 m².

3.2.2 Tvar pozemku

S tvarem pozemku úzce souvisí regule popsané v kapitole 3.2.1. Pokud pro svůj investiční záměr vybereme parcelu nevhodného, složitého tvaru, i následující stavba rodinného domu bude značně náročná.

Autor Zlatník (2013) se shoduje s autory Maňákovými (2006) na tom, že je nutné si při koupi pozemku uvědomit důležitost jeho tvaru. Pokud má stavební parcela například tvar trojúhelníkový nebo lichoběžníkový, bude velice složité při stavbě dodržet omezení zastavitelnosti ale i vzdálenost domu od hranic pozemku, potažmo sousedních domů.

3.2.3 Orientace a sklon pozemku

Při plánování investičního záměru se zdá být tento bod poněkud méně důležitý, na potencionální odkup stavebních parcel má však nemalý podíl.

Jako nejméně vhodné se jeví parcely orientované na jižní stranu. Naopak nejvýhodněji vychází pozemek, který má příjezdovou cestu ze severní strany, u takových pozemků lze totiž navrhovat rodinný dům tak, že nejvíce osluněné části domu jsou orientovány do zeleně zahrady. Severní strana je poté využita pro vchod/vjezd do rodinného domu. (Maňák, Maňáková, 2006)

Ideální sklon/terén pro zástavbu je rovina, pak se jeví pozemek jako ideální. Při sklonu pod 5 % není nutné brát v úvahu sluneční osvětlení. U pozemků do spádu 15 % lze akceptovat i severní svahy a není zapotřebí větších architektonických úprav domu. (Zlatník, 2013)

3.3 Odkup orné půdy

Pro odkup orné půdy je nutné především správně sestavit kupní smlouvu. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a současně mu umožní nabýt vlastnické právo k této věci. Naopak kupující se

zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. (§ 2079 odst. 1 NOZ)

Při prodeji a koupi nemovitosti se vždy preferuje písemná forma smlouvy.

3.3.1 Náležitosti kupní smlouvy

V úvodu kupní smlouvy je v první řadě nutná specifikace účastníků, tedy prodávajícího a kupujícího. Pokud se jedná o fyzické osoby, je nutné uvést jméno, rodné číslo, adresu trvalého bydliště, číslo dokladu o totožnosti a dále je vhodné uvést kontakt na danou osobu, například telefonní číslo nebo e-mailovou adresu. U právnických osob se uvádí jméno firmy dle obchodního rejstříku, adresa sídla firmy, identifikační číslo, jméno jednatele firmy, dále kontaktní údaje.

Následujícím bodem smlouvy je přesná specifikace předmětu koupě. Je vhodné uvést detailní popis nemovitosti a jejího současného stavu. U prodeje pozemku se uvádí katastrální území, ve kterém se nemovitost nachází dále parcelní číslo dle katastru nemovitostí, výměra, druh pozemku, popřípadě způsob využití a ochrany.

Druhým a zároveň nejdůležitějším bodem kupní smlouvy je ujednání o kupní ceně a specifikace způsobu úhrady. Pokud cena není přímo stanovena, je nutné ve smlouvě uvést způsob jejího určení. V této části je vhodné dále uvést způsob úhrady nákladů spojených s převodem nemovitosti, jako jsou například náklady na právní služby, znalecké posudky, poplatky za vklad do katastru nemovitostí.

Třetím článkem smlouvy jsou vzájemná prohlášení prodávajícího a kupujícího. Vlastník nemovitosti prohlašuje, zda je nemovitost zatížena právní vadou či věcným břemenem. V této části se také smluvní strany domlouvají na podmínkách předání nemovitosti.

Dalšími oddíly smlouvy mohou být intabulace a závěrečná ustanovení. Vždy záleží na podmínkách, které si při jednání o prodeji stanoví obě smluvní strany.

Kupní smlouva (viz příloha č. 1) nabývá platnosti po podpisu všemi dotčenými. Podpisy musí být úředně ověřeny. (Zlatník, 2013)

3.4 Změna územního plánu

Pro investiční záměr, který je řešen v praktické části diplomové práce, je vhodné popsat proces změny územního plánu. V tomto případě lze využít změnu územního plánu v takzvaném zkráceném řízení.

Návrh na změnu územního plánu může podat orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická práva k nemovitosti na daném území obce. Z podaného návrhu by mělo být jasně patrné, kdo návrh podává, jaké věci se týká, a co se navrhuje. Takový návrh může být podán na příslušném obecním úřadě. Žádost musí dále obsahovat identifikační údaje podatele a jeho podpis, také označení orgánu, jemuž je určena. (Doležal, Vodný, 2020)

Detailní požadavky na obsah návrhu změny územního plánu jsou uvedeny ve stavebním zákoně odst.1 § 46 a musí obsahovat následující údaje:

- Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh (obecně se jedná o jméno a příjmení, datum narození, místo trvalého bydliště, u právnických osob dále například název firmy a adresu sídla). Oprávnění k podání návrhu je nutno doložit vlastnické právo k pozemku v dané obci.
- Důvody pro pořízení změny územního plánu (vlastník uvede důvody a naléhavost žádosti o změnu územního plánu).
- Návrh obsahu změny (nutno uvést parcelní čísla, kterých se změna týká, dále druh změny a způsob využití podle katastru nemovitostí).
- Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, který stanoví, zda má změna vliv na evropsky významnou lokalitu.
- Stanovisko krajského úřadu.
- Návrh na úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu.
- Označení správního orgánu, kterému je návrh určen.
- Podpis osoby, která návrh podává. (Doležal, Vodný, 2020) (Mareček, Doležal, Sedláčková, Sklenář, Tunka, Vobrátlová, 2018)

3.5 Vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu

Prvním krokem při odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu je získání souhlasu orgánu ochrany ZPF (jedná se o pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí s rozšířenou působností, dále krajské úřady, správy národních parků a Ministerstvo životního prostředí). Ze ZPF lze půdu odnímat trvale nebo dočasně.

Pro potřeby diplomové práce je nutné specifikovat trvalé vyjmutí půdy ze ZPF. Trvalým odnětím se v tomto případě myslí, že na pozemku bude provedena nevratná změna, která znemožní zemědělské využívání dané půdy.

Pro vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu je nutné podat žádost o souhlas s vynětím půdy nebo souhlas ke změně využívání pozemku na příslušný úřad. Žádost je oprávněna podat osoba, v jejímž zájmu má dojít k odnětí, jedná se především o majitele pozemku či investora.

K žádosti o vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu je nutné dále doložit:

- Údaje z katastru nemovitostí o pozemcích, kterých se týká odnětí půdy ze ZPF, s vyznačením vlastnických, popř. užitelských práv k dotčeným pozemkům.
- Kopie katastrální mapy se zákresem plánovaného odnětí.
- Souhlasné vyjádření všech zúčastněných vlastníků dotčených pozemků a osob oprávněných tuto půdu užívat.
- Postup výpočtu a samotný výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF. (viz příloha č. 2)
- Plán rekultivace (pouze pokud se jedná o dočasné odnětí).
- Předběžný výpočet skrývky kulturních vrstev půdy, společně s návrhem způsobu jejich hospodárného využití.
- Pedologický průzkum (včetně nákresu).
- Protierozní opatření, údaje o stávajícím stavu (odvodnění, závlahách).
- Zákres bonitovaných půdně ekologických jednotek spolu s vyznačením tříd ochrany.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení.
- Výpis z obchodního rejstříku, žádá-li právnická osoba. (Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu)

Vzor žádosti o vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF), dle § 9 zákona č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění viz příloha č. 3.

Popis postupu při stanovení nákladů na vyjmutí orné půdy ze Zemědělského půdního fondu znázorňuje diagram č. 3.

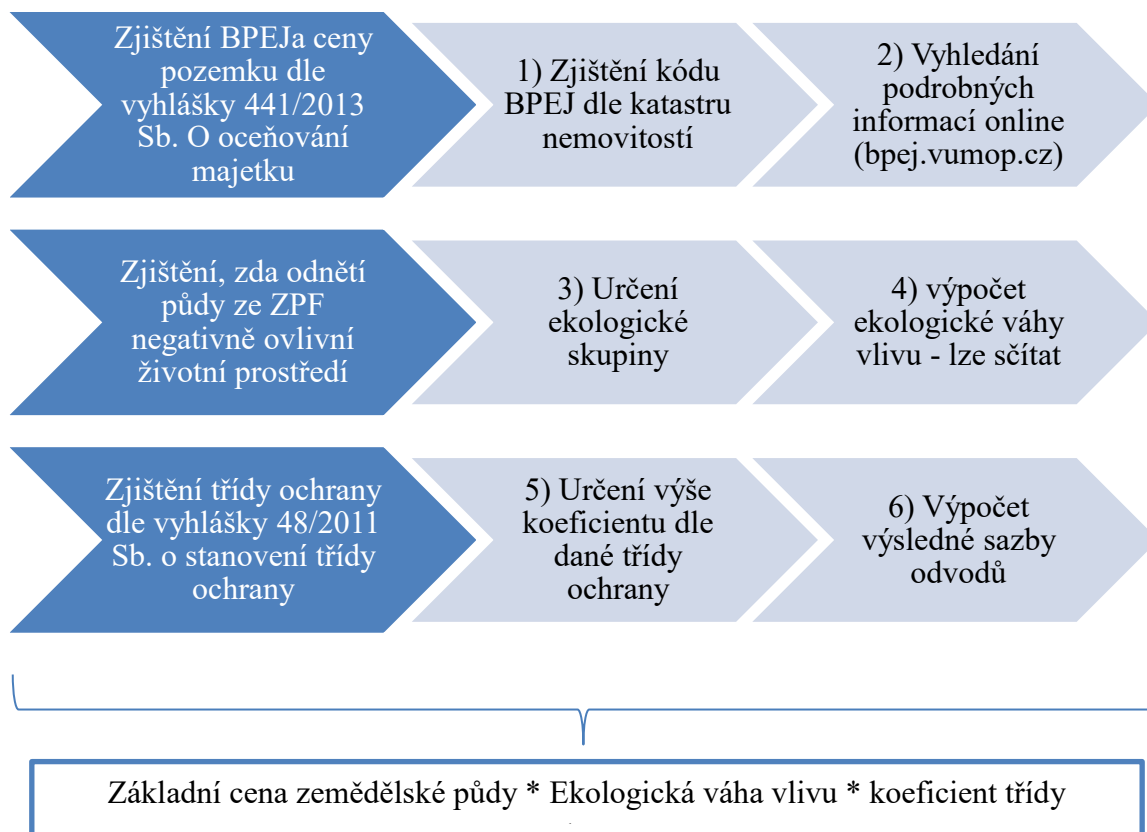


Diagram 3: Postup při výpočtu nákladů na odnětí půdy ze ZPF (zdroj: vlastní dle Zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu)

Praktická část

V praktické části diplomové práce se budu zabývat projektem na zhodnocení orné půdy v obci Záluží u Hořovic. Jelikož Hořovice jsou mým rodným městem a v Záluží jsem žila velkou část svého života, je mi stav a situace obce dobře znám a blízký.

Obec se již dlouhodobě snaží o rozvoj nové výstavby, čímž by do obce přilákala nové obyvatele. V okolí již delší dobu stoupá poptávka po stavebních parcelách. Záluží tedy v roce 2015, kdy přestal platit starý územní plán, přišlo s plánem novým, kde byly vymezeny hned 3 vhodné zóny pro vybudování nových stavebních parcel. Ve své práci se budu zabývat jednou z těchto zón. V diplomové práci jsou dále popsány veškeré omezení a nařízení, které nový územní plán stanovuje, a které se týkají dotčených pozemků.

Praktická část se zabývá zhodnocením pozemku s par. č. 162/24 a přilehlým pozemkem par. č. 279/1. Oba tyto pozemky jsou majetkem obce Záluží. Diplomová práce nahlíží na zhodnocení půdy z pohledu obce. Budou navrženy 3 varianty investičního záměru.

Ve variantě A bude pozemek par. č. 162/24 rozdělen geometrickým plánem a část tohoto pozemku bude vyjmuta ze zemědělského půdního fondu. Na tomto pozemku bude vybudováno 6 nových stavebních parcel s veškerou technickou infrastrukturou a novou pozemní komunikací. Pozemek č. 279/1 bude využit převážně ke stavbě nové pozemní komunikace.

Varianta B počítá s geometrickým rozdělením pozemku par. č. 162/24 na část vhodnou k bydlení, s přihlédnutím k územnímu plánu. Tato část pozemku bude vyjmuta ze zemědělského půdního fondu a společně s pozemkem par. č. 279/1 nabídnuta k prodeji.

Varianta C investičního projektu uvažuje prodej pozemků par. č. 162/24 a 279/1 jako celku.

Varianty investičních záměrů budou v praktické části detailně popsány. K variantě A bude vyhotovena ekonomická rozvaha a podrobně vykreslena nově

vzniklá technický infrastruktura. Pro všechny varianty budou stanovena možná rizika. V závěru budou varianty porovnány a vyhodnoceny.

Součástí praktické části bude také vyhodnocení ve vztahu k požadavkům obce. Následně by měla diplomová práce sloužit jako podklad při rozhodování obce, jak s danými pozemky naložit.

4. Popis dané lokality

4.1 Poloha

Obec Záluží se nachází ve Středočeském kraji v okrese Beroun. Obec leží v těsné blízkosti dálnice D5. Poloha se dále vyznačuje tím, že vzdálenost od Prahy je stejná jako od Plzně. V nedaleké vzdálenosti se rozprostírá chráněná krajinná oblast Křivoklátsko a Vojenský újezd Brdy. Nejbližšími městy jsou Hořovice a Cerhovice. Dostupnost větších měst je znázorněna v tabulce č. 1.

Město	Vzdálenost
Hořovice	4 km
Beroun	28 km
Praha	54 km
Rokycany	29 km
Plzeň	43 km

Tabulka 1: Vzdálenost větších měst od obce Záluží (Zdroj: vlastní)



Obrázek 3: Poloha obce Záluží (Zdroj: www.google.cz/maps)

4.2 Dopravní dostupnost

Obec Záluží se nachází v blízkosti dálnice D5. Nejbližší nájezd na dálnici je vzdálen cca 4,5 km. Do obce je zavedena autobusová doprava s přímým spojením na město Hořovice a Cerhovice. Nejbližší vlakové spojení je dostupné v Hořovicích, s výborným spojením na Prahu, Plzeň a dále do sousedního Německa.

4.3 Občanská vybavenost

V obci Záluží se nachází obecní úřad s pevnou pracovní dobou. Obec disponuje vlastní mateřskou školou. Možnost nákupu mají obyvatelé obce v místní prodejně potravin COOP. V obci se nachází dvě dětská hřiště, multifunkční hřiště, tenisový a nohejbalový kurt. Dále je v Záluží jedno funkční restaurační zařízení.

Obyvatelé obce Záluží nejčastěji využívají občanské vybavenosti blízkého města Hořovice. Zde se nachází hned několik velkých supermarketů i menších obchodů. Město disponuje řadou sportovišť (plavecký bazén, aquapark, tenisové kurty, multifunkční sportovní hala, ledová plocha). Nachází se zde několik mateřských škol, dvě základní školy, střední odborné školy a gymnázium. Ve městě se často pořádají kulturní akce (divadelní představení, koncerty), je zde několik restaurací. Velkou předností města je také nemocnice.

4.4 Demografie obce

Dle tabulky č. 2 je evidentní, že za posledních 5 let (2015-2019) se počet obyvatel obce Záluží výrazně nezměnil, Průměrný počet obyvatel za sledované období je 517, s průměrným věkem 41,5 let.

V roce 2015 bylo v obci zbudováno 8 nových parcel, na kterých jsou v současné době vystavěny 4 nové rodinné domy. Právě poskytnutím nových možností výstavby rodinných domů si obec slibuje přilákání aktivních obyvatel a zvýšení počtu obyvatel s trvalým pobytem v obci.

Rok	Počet obyvatel	Průměrný věk
2015	501	41,5
2016	516	41,0
2017	519	41,2
2018	519	41,5
2019	531	42,1
Průměr	517	41,5

Tabulka 2: Demografický vývoj v obci Záluží za rok 2015-2019 (zdroj: vlastní dle www.czso.cz)

4.5 Pracovní příležitosti

Jelikož záměrem obce je prodej stavebních parcel, je důležité zohlednit mimo jiné atraktivitu obce na trhu s pracovními příležitostmi. V místě obce se nachází velký areál bývalého JZD, který byl v roce 2018 odkoupen firmou TOPAGRI s.r.o., která se specializuje na prodej zemědělské techniky a je takřka jediným zdrojem pracovních příležitostí přímo v obci Záluží.

Další pracovní příležitosti skýtá velká průmyslová zóna v nedalekém městě Žebrák. Zde jsou zastoupeny společnosti jako jsou Valeo k.s., Schwarzmüller s.r.o., Wiegel s.r.o., Mubea spol, s.r.o. Ve městě Cerhovice se dále nachází překladištní haly společnosti Lidl Česká republika, v.o.s. Četné pracovní příležitosti nabízí také město Hořovice, především v administrativním odvětví, školství a zdravotnictví.

4.6 Technická infrastruktura, inženýrské sítě

Následující kapitola se věnuje koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího umístění.

4.6.1 Doprava

Vedení silniční sítě je v území již dlouhodobě stabilní. Silnice jsou pravidelně rekonstruovány z veřejných zdrojů. V roce 2019 a 2020 probíhala v obci stavba kanalizace, což zapříčinilo postupné uzavírání komunikací v obci. Výhodou je, že po ukončení stavby byly komunikace obnoveny a jejich stav je nyní výborný. V územním plánu je do budoucna počítáno s výstavbou silnic k novým stavebním parcelám. Dále se počítá s výstavbou jižního obchvatu obce, tím dojde ke snížení průjezdné dopravy přes obec Záluží.

Do obce je zavedena autobusová doprava, s dostupností 6 až 8 min. ke každé ze zastávek. Katastrálním územím obce neprochází žádná železniční trať. Obcí vede neznačená cyklostezka z Hořovic do Zbirohu, která je vedena po místní silnici.

4.6.2 Zásobování vodou

Obec Záluží má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, který je zásobován vodou z vodojemu Šibeničák. Voda je gravitačně vedena přes vodovodní síť města Hořovice. V armaturní šachtě na vodovodním řadu Tlustice začíná přívodní řad DN 100 z PVC, který gravitačně přivádí vodu přímo do obce Záluží.

Vodovodní síť v obci je kombinovaná- větvená, v centrální části korunovaná. Při realizaci nové zástavby je nutné jednotlivé zastavitelné plochy posoudit ve vztahu k ostatním zastavitelným plochám a stávající zástavbě tak, aby také nedošlo k omezení stávajících individuálních zdrojů vody.

4.6.3 Kanalizace

V obci byly odpadní vody zachycovány v bezodtokových jímkách, případně po předčištění na domovních čističkách odpadních vod likvidovány v souladu s platnými vodovodními povoleními. V roce 2019 byla v obci zahájena stavba čističky odpadních vod a budována kanalizační infrastruktura vedoucí celou obcí. Stavba byla realizována za pomoci Evropské unie. ČOV byla navržena tak, aby kapacita vyhovovala předpokládanému rozvoji sídla a v budoucnu bylo možné její rozšíření. Vyčištěná odpadní voda bude odváděna do Stroupinského potoka. Na nově vzniklou kanalizační síť je možné se napojovat od července 2020.

Dešťové vody jsou likvidovány prostřednictvím rozšířené dešťové kanalizace. Stávající kanalizace bude po vybudování nové ČOV nadále využívána k odvádění dešťové vody.

4.6.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno prostřednictvím venkovního vedení 22 kV. Územím prochází venkovní vedení elektrické energie 110 kV. V současné době se na území obce nachází 7 trafostanic. V roce 2018 byla zrekonstruována část elektrického vedení, v těchto místech je v současné době vedena elektřina podzemní kabeláží. Pro nově vznikající stavební parcely je již počítáno s podzemním vedením nízkého napětí.

4.6.5 Zásobování plynem

V obci se nachází plynovod, který je veden v komunikaci č. III/1141. V současné době však není natolik využíván a většina obyvatel upřednostňuje vytápění pomocí tuhých paliv.

4.6.6 Nakládání s odpady

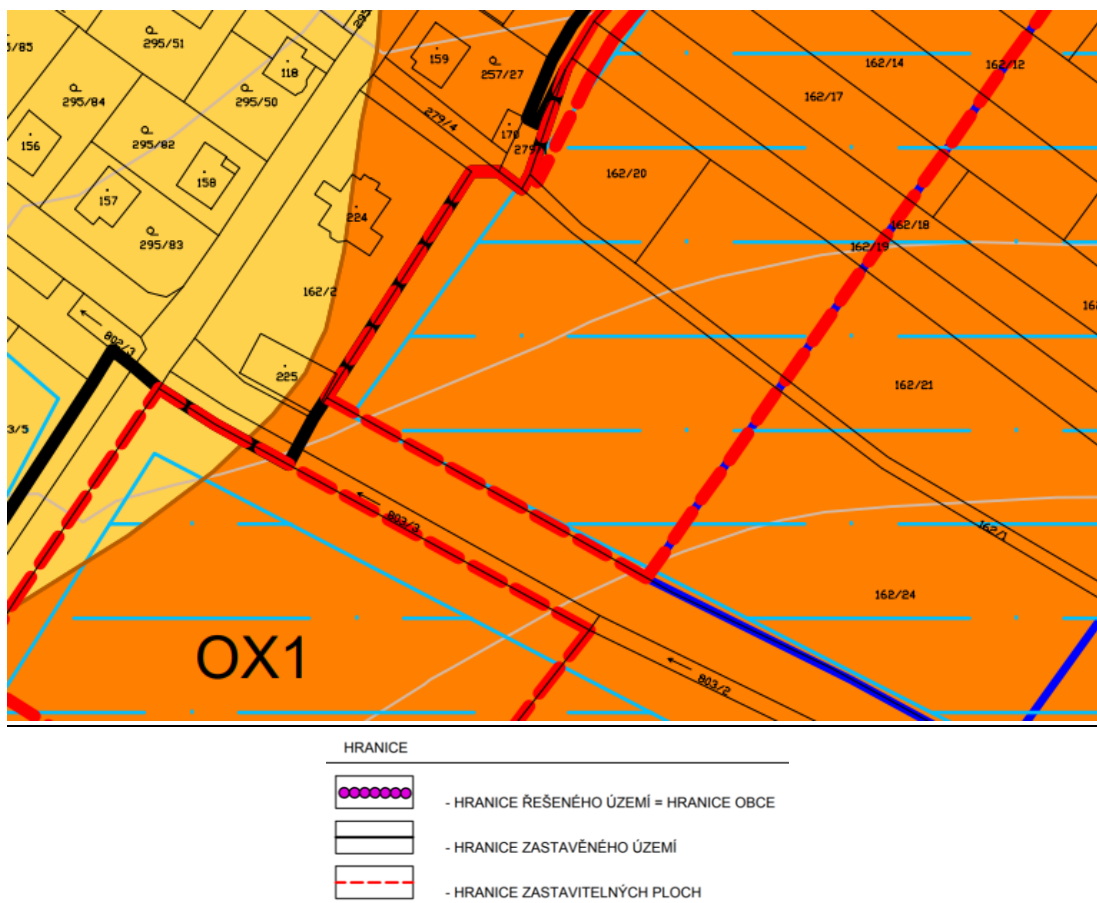
V současné době zajišťuje svoz odpadu z celé obce oprávněná firma. V těsné blízkosti Záluží se nachází skládka odpadu. Obec disponuje samostatným sběrným dvorem. Několikrát do roka obecní úřad zajišťuje svým občanům kontejnery na směsný odpad. V obci se nachází také dvě místa s kontejnery na tříděný odpad.

4.7 Popis dotčených pozemků

Zamýšlený plán se přímo dotýká 2 pozemků v katastrálním území obce Záluží, viz tabulka č. 3. Pozemky se nacházejí na jihozápadním okraji obce, tato plocha je již zohledněna v aktuálním územním plánu a je určena pro bydlení v rodinných domech venkovského stylu dle §4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., viz obrázek č. 4. Využití daného území je dle územního plánu dále podmíněno vybudováním veřejné infrastruktury.

Parcela	Vlastník	Druh pozemku	Způsob využití	Celková výměra
162/24	Obec Záluží, č.p.42	orná půda	-	41 902 m ²
279/1	Obec Záluží, č.p.42	ostatní plocha	ostatní komunikace	391 m ²

Tabulka 3: Dotčené pozemky (zdroj: vlastní dle www.czuk.cz)



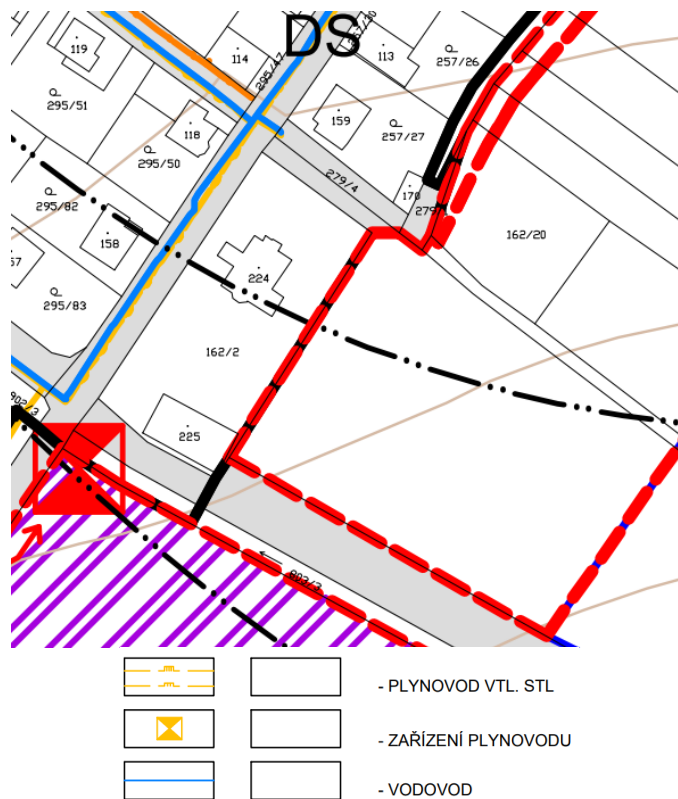
Obrázek 4: Aktuální hranice zastavitelných ploch (zdroj: ÚP obce Záluží)

Zhodnocen bude rozsáhlý pozemek par. č. 162/24. Dle katastru nemovitostí je výhradním vlastníkem obec Záluží, č.p. 42. Celková rozloha pozemku činí 41902 m², viz obrázek č. 5. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, bez způsobu využití. Na tomto pozemku se momentálně nenacházejí žádné stavební objekty a není nijak využíván. V blízkosti pozemku se nachází komunikace 2. třídy a polní cesta. Pozemek sousedí se stávající zástavbou obce.

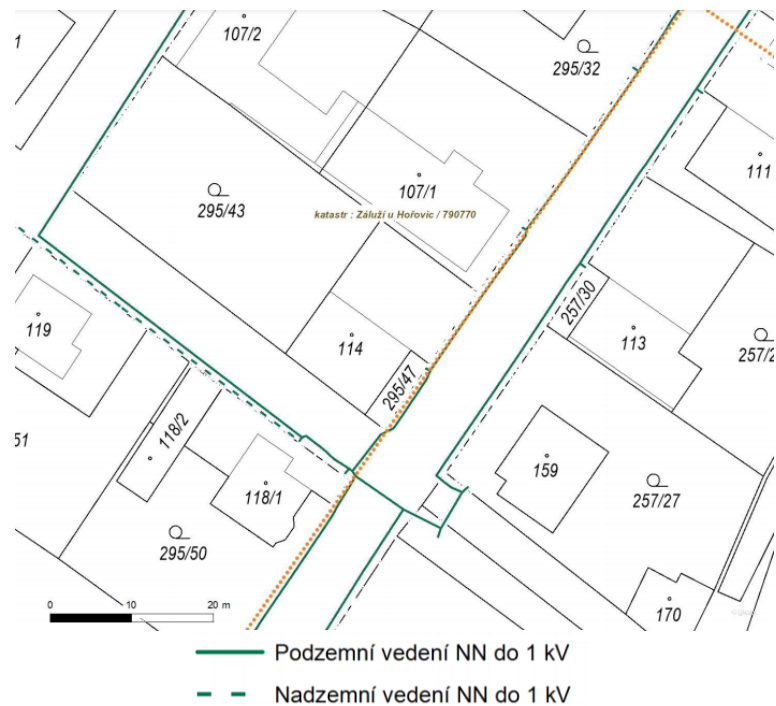


Obrázek 5: Pozemek par. č. 162/24 v k.ú. obce Záluží (zdroj: www.cuzk.cz)

Pozemek č. 162/24 se nachází v blízkosti silnice č. 1141, pod kterou příhodně vedou inženýrské sítě. V tomto případě bude možné budoucí stavební parcely napojit na přívod plynu (viz obrázek č. 6) a na vedení nízkého napětí (viz obrázek č. 7), kanalizace a vodovod se nachází v přilehlé komunikaci. Vzhledem k tvaru a umístění pozemku nebude problém ani s napojením na stávající komunikaci.



Obrázek 6: Umístění technické infrastruktury- plynovod, vodovod (zdroj: ÚP obce Záluží)



Obrázek 7: Umístění technické infrastruktury- vedení nízkého napětí (zdroj: ČEZ, a.s., www.geoportal.cuzk.cz)

Dalším z dotčených pozemků je pozemek, v katastrálním území obce Záluží, par. č. 279/1, viz obrázek č.8. Jedná se o úzký pruh půdy momentálně využívaný jako pěšina. Celková výměra parcely činí 391 m². Pozemek je ve výhradním vlastnictví obce Záluží. Dle plánu by tento pozemek byl dotčen stavbou příjezdové komunikace k nově vznikajícím stavebním parcelám.



Obrázek 8: Pozemek par. č. 279/1 v katastrálním území obce Záluží (zdroj: www.cuzk.cz)

4.8 Územní plán

Diplomová práce vychází z informací z aktuálního ÚP obce Záluží, který prošel poslední aktualizací v roce 2019. Územní plán mimo jiné navrhuje využití 3,33 ha plochy obce k bydlení a připouští nárůst obyvatel z původních 531 (rok 2019) na cca 830 osob s trvalým bydlištěm. Je nutné však pro tento záměr počítat také se zavedením příslušné infrastruktury, komunikací ale také například s vymezení ploch veřejné zeleně.

Územní plán dále vymezuje urbanistickou koncepci rozvoje obce. Je nutné v obci zachovat přiměřené množství ploch pro bydlení prostřednictvím individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím, výjimečně je přípustná stavba domů dvoupodlažních. Nové stavební parcely se doporučuje umisťovat v návaznosti na stávající zástavbu, především do proluk, tak aby byla zachována venkovská struktura bydlení. Velikost parcel je určena minimální rozlohou v rozmezí 700-750 m².

Územní plán navrhuje na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, plochy smíšené obytné, rekreace nebo občanského vybavení souvislou plochu 1 000 m² veřejného prostranství.

Obec Záluží bude, dle závěru územního plánu, nadále plnit funkci území určeného pro bydlení a rekreaci, s možností realizace pouze drobných výrobních a podnikatelských aktivit.

5. Analýza cen pozemků, odhad poptávky

Pro následné hodnocení variant investičních záměrů je nutné zanalyzovat aktuální ceny, nejdříve orné půdy a dále také ceny stavebních parcel v daném regionu. Jelikož obec Záluží je co do velikosti malá, je příhodné vybrat pro analýzu podobné obce v daném regionu. Pro analýzu je stěžejní poloha obcí k městu Hořovice, dále počet obyvatel, velikost obcí. Vybrané obce jsou znázorněny v tabulce č. 4.

Název obce	Rozloha	Počet obyvatel (2020)	Vzdálenost od Hořovic
Tlustice	4,09 km ²	1057	3,1 km
Rpety	5,93 km ²	487	4,1 km
Otmíče	2,62 km ²	176	7,3 km
Lochovice	13,24 km ²	1286	6,2 km
Stašov	2,32 km ²	450	9,2 km
Cerhovice	8,09 km ²	1154	6,4 km
Jivina	4,53 km ²	194	8,1 km

Tabulka 4: Seznam obcí vhodných k analýze trhu (zdroj: vlastní dle www.wikipedia.org, www.mapy.cz)

5.1 Analýza trhu s ornou půdou v daném region

Analýzu cen pozemků s ornou půdou je nutné provést v kontextu s investiční variantou B a C, kdy je záměrem odprodej pozemku par. č. 162/24. Pro analýzu bylo nutné rozšířit zkoumanou oblast na okolí cca 5 km od města Hořovice. V obci Záluží momentálně není na prodej žádný pozemek s ornou půdou.

Pro analýzu byla použita dostupná data vybraných realitních kanceláří. V této analýze není vhodné brát v potaz ceny orné půdy, potažmo zemědělské půdy, dle cenové mapy. Tyto ceny se pohybují pro danou oblast v rozmezí 20 Kč/m² – 29 Kč/m². Tato hodnota nezohledňuje možná využití pozemků, uvedená v územním plánu. Analýza byla provedena ke dni 15. 11. 2020. Data jsou shrnuta v tabulce č. 5.

Nabídka pozemků - orná půda					
Pozemek č.	1	2	3	4	5
Poloha	Cerhovice	Otmíče	Hořovice	Stašov	Rpety
Výměra	9 489 m ²	21 359 m ²	2 710 m ²	5 377 m ²	6 856 m ²
Cena	790 Kč/m ²	800 Kč/m ²	867 Kč/m ²	650 Kč/m ²	284 Kč/m ²
Cena celkem	7 500 000 Kč	17 087 200 Kč	2 350 000 Kč	3 495 050 Kč	1 950 000 Kč
Druh pozemku (dle KN)	Orná půda	Trvalý travní porost	Orná půda	Orná půda	Orná půda
Využití pozemku	Komerční využití	Plocha pro bydlení/louka, pastvina	Komerční využití	Komerční využití	Plocha pro bydlení/komerční využití
Inženýrské sítě	Dálkový vodovod	-	Dálkový vodovod	-	-
	Plynovod	-	Kanalizace	-	-
	Elektřina	-	Plynovod	-	-

Tabulka 5: Nabídka pozemků – Orná půda (zdroj: vlastní dle www.sreality.cz)

Pozemky uvedené v tabulce č. 5 jsou vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda s různým způsobem využití. Pokud provedeme porovnání daných pozemků s pozemkem č. 162/24 v Záluží, jako nejpodobnější se jeví pozemek v obci Otmíče, který je v novém územním plánu z části vyčleněn pro rodinné bydlení, dále pak pozemek v obci Rpety.

5.2 Analýza trhu se stavebními parcelami v daném regionu

Analýzu cen stavebních parcel je nutné provést v kontextu s investiční variantou A, kdy je záměrem realizovat na pozemku par. č. 162/24 v obci Záluží 6 stavebních parcel. Pro analýzu bylo nutné rozšířit zkoumanou oblast na okolí cca 5 km od města Hořovice. V obci Záluží momentálně není na prodej žádný stavební pozemek.

Pro analýzu byla použita dostupná data vybraných realitních kanceláří. V této oblasti není dostupná cenová mapa stavebních parcel. Analýza byla provedena ke dni 15. 11. 2020. Data jsou shrnuta v tabulce č. 6.

Nabídka pozemků - stavební parcely				
Pozemek č.	1	2	3	4
Poloha	Tlustice	Rpety	Hořovice 1	Hořovice 2
Výměra	1 000 m ²	877 m ²	1 216 m ²	822 m ²
Cena	3 000 Kč/m ²	2 896 Kč/m ²	3 300 Kč/m ²	1 983 Kč/m ²
Cena celkem	3 000 000 Kč	2 540 000 Kč	4 012 800 Kč	1 630 000 Kč
Druh pozemku (dle KN)	Zahrada	Zahrada	Zahrada	Zahrada
Využití pozemku	Stavební parcela	Stavební parcela	Stavební parcela	Stavební parcela
Inženýrské sítě	Vodovod	-	Vodovod	-
	Kanalizace	-	Kanalizace	-
	Plynovod	-	Plynovod	-
	Elektřina	Elektřina	Elektřina	Elektřina

Tabulka 6: Nabídka pozemků – Stavební parcely (zdroj: vlastní dle www.sreality.cz)

5.3 Odhad poptávky

Poptávku po nemovitostech ovlivňuje několik různých ukazatelů. Jedná se například o sociálně demografické ukazatele a finanční ukazatele. Dalšími faktory ovlivňující poptávku po nemovitostech jsou následující: hospodářská výkonnost země, úrokové sazby u hypotečních úvěrů, populační vývoj, migrace.

Řešený projekt má za úkol uspokojit poptávku po stavebních parcelách v oblasti Hořovicka.

5.3.1 Cílové skupiny

Cílové skupiny je v této kapitole nutné rozdělit dle dvou různých investičních záměrů.

Uvažovaný projekt v investiční variantě A je v první řadě určen pro obyvatele obce Záluží, kterým budou přednostně nabídnuty k odprodeji stavební parcely. Pokud zájem o parcely nebude dostatečný, budou parcely nabídnuty široké veřejnosti. Projekt je určený pro všechny věkové kategorie obyvatelstva, avšak obec upřednostňuje odprodej pozemků aktivní části obyvatelstva. Cílové skupiny pro investiční variantu A lze rozdělit následovně:

- Obyvatelé obce Záluží,

- široká veřejnost.

Pro variantu B a C investičního záměru je cílová skupina odlišná. V této variantě obec nabídne k prodeji část orné půdy z obecního pozemku, vhodné k rozdělení na stavební parcely. Cílové skupiny pro investiční variantu B a C lze rozdělit následovně:

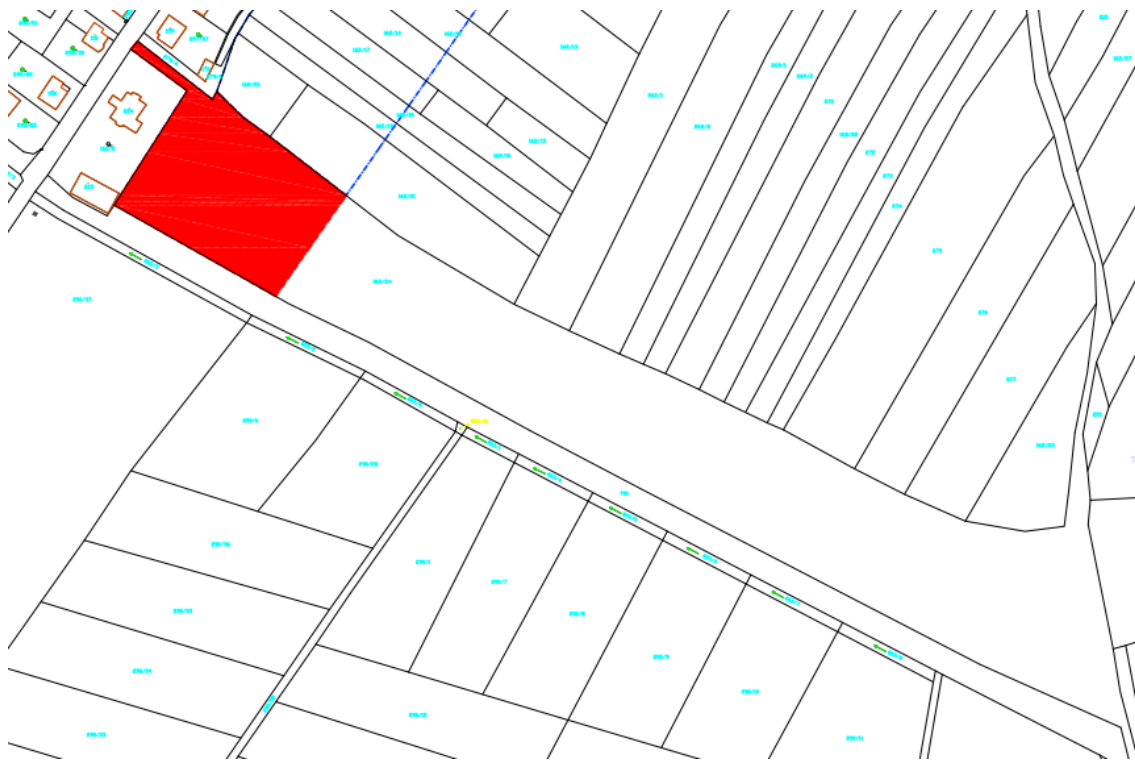
- Místní developerské společnosti a realitní kanceláře,
- široká veřejnost.

5.3.2 Analýza poptávky

Poptávku po stavebních parcelách lze odhadovat na základě informací od starostky obce Záluží. Poptávka po pozemcích každým rokem roste a to jak ze strany místních obyvatel, tak ze strany obyvatel okolních obcí. Dle starostky paní Miriam Carvánové přichází na obec kolem 5 žádostí o stavební pozemek měsíčně. Jelikož na Hořovicku je již dlouhodobě k dispozici málo stavebních pozemků, dalo by se říci, že poptávka je vysoká, z čehož lze usoudit, že investice je pro obec smysluplná.

6. Investiční záměr varianta A

Varianta A počítá s využitím parcel č. 162/24 a 279/1. Přičemž parcela č. 162/24 bude geometrickým plánem rozdělena, viz obr. č. 9.



Obrázek 9: Geometrické rozdělení pozemku par. č 162/24. (zdroj: vlastní)

Na odděleném území o výměře 5685 m² je dále v plánu vybudovat technickou infrastrukturu včetně nové komunikace, na kterou bude navazovat 6 stavebních parcel, viz obr. č. 10. Parcela č. 279/1 bude využita také jen z části a to pro stavbu příjezdové komunikace. Celá oblast je přístupná z již stávající komunikace.

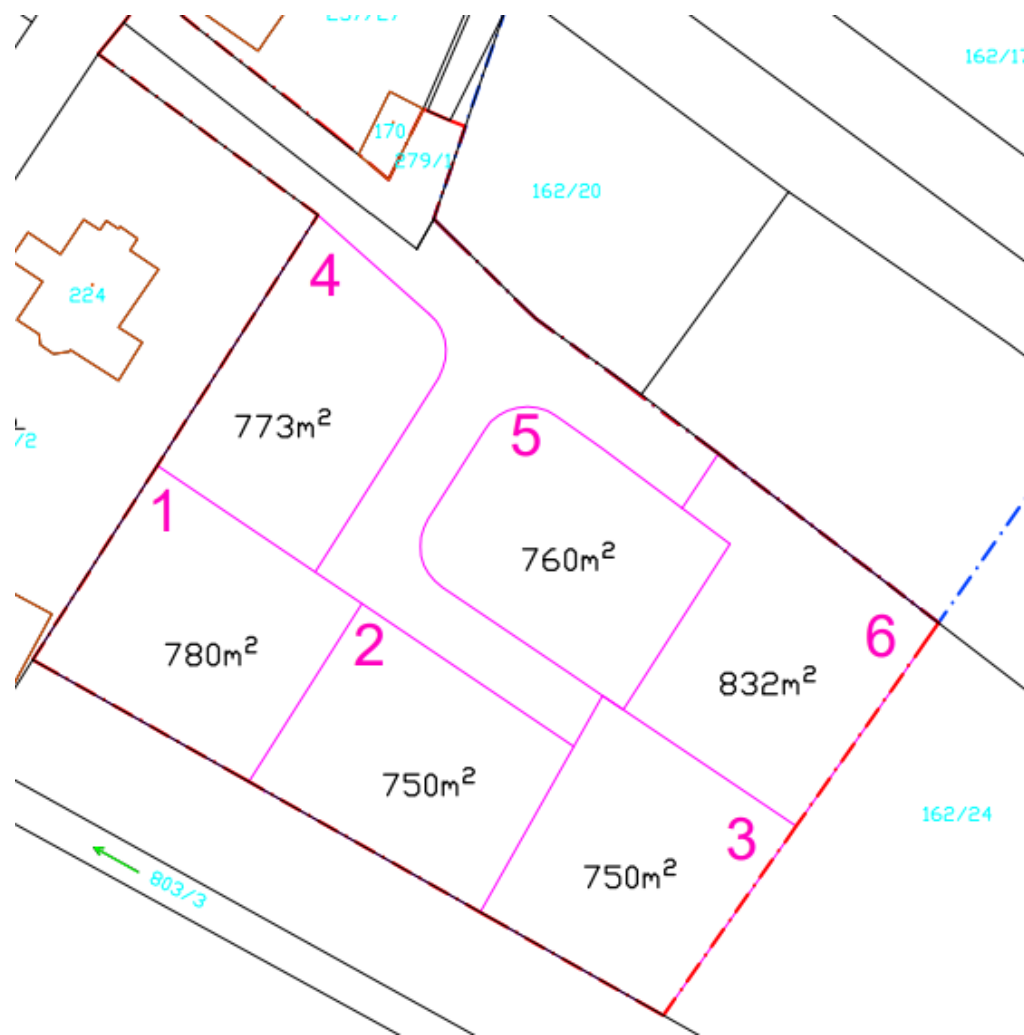


Obrázek 10: Studie investiční varianta A (zdroj: vlastní)

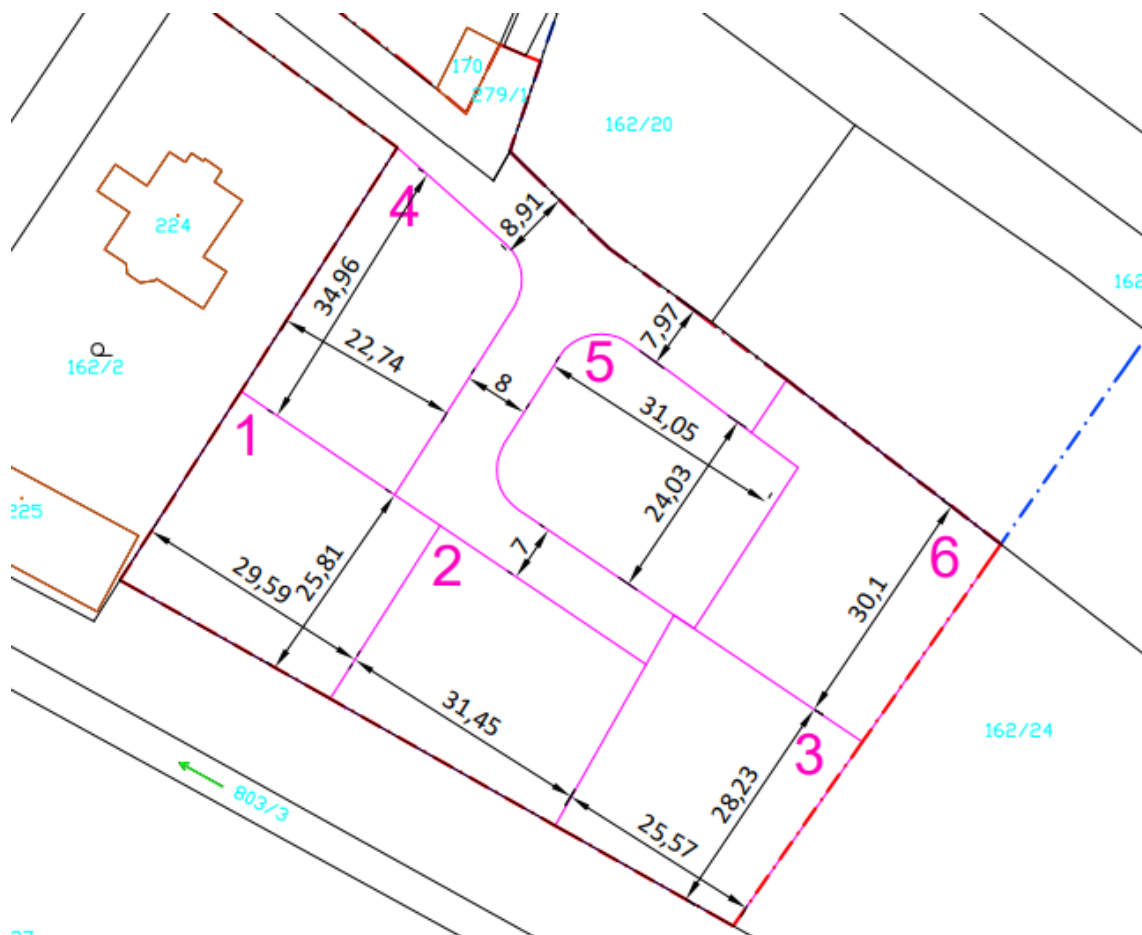
Investorem je obec Záluží. Na vyznačené území budou přivedeny inženýrské sítě, které jsou nyní umístěny v přilehlé komunikaci. Na hranicích nových stavebních parcel budou tyto sítě vyvedeny do příslušných pilířů, ty budou následně převedeny do vlastnictví správců sítí.

Dle dostupných informací je řešené území zasaženo několika limity, kterými se budu následně v diplomové práci zabývat. Pro území platí ochrana zemědělského půdního fondu I. a II. třídy. Lokalita se nachází v ploše meliorací. Vybudování stavebních parcel je podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury.

Stavební parcely byly navrhovány v souladu s územním plánem. Jejich výměra se pohybuje v rozmezí mezi 750 a 832 m², viz obr. č. 11. Na obr. č. 12 jsou znázorněny stavební parcely včetně příslušných kót.



Obrázek 11: Studie investiční varianta A - výměry (zdroj: vlastní)



Obrázek 12: Studie investiční varianta A – rozměry (zdroj: vlastní)

6.1 Změna územního plánu

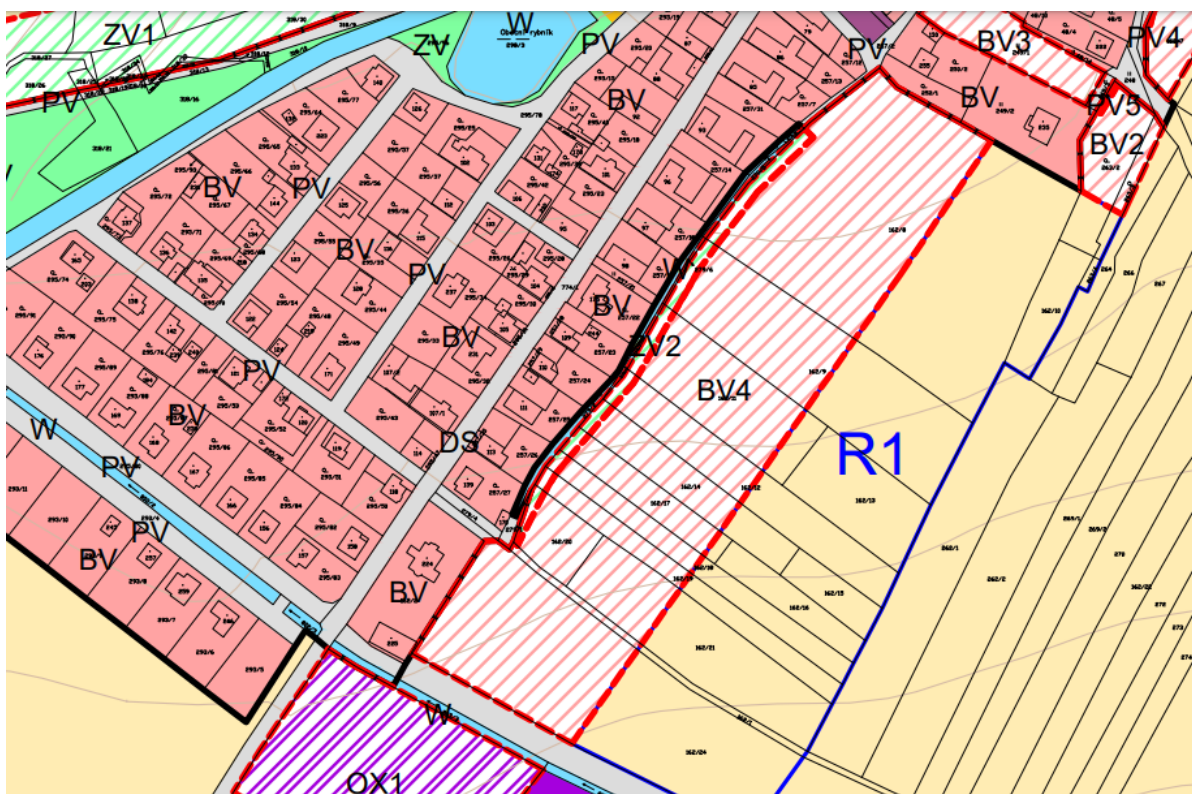
Obec Záluží vzhledem k zastaralému územnímu plánu z roku 2015 byla vyzvána k zpracování nového územního plánu. K další aktualizaci došlo následně v roce 2017. Nejaktuálnější verze územního plánu je platná k březnu 2019. Z tohoto dokumentu budou čerpány informace obsažené v praktické části diplomové práce.

Při realizaci nového územního plánu bylo již předběžně počítáno s vymezením nových zastavitelných ploch v obci Záluží. Architekt přizvaný ke spolupráci v roce 2015 vyčlenil v katastrálním území obce 3 vhodná území, vzhledem k velikosti území je vhodné tyto území dále dělit na více etap výstavby. Vzhledem k tomu, že byl nový územní plán obce akceptován příslušným stavebním úřadem, vyhnula se tím obec žádostem o změnu územního plánu.

6.1.1 Podmínky územního plánu

V této kapitole dojde k vymezení podmínek územního plánování vzhledem k dané investiční variantě, kdy je počítáno s výstavbou technické infrastruktury, komunikace a rozdělení území na stavební parcely.

Vymezená plocha, v územním plánu nazvaná BV4 (viz obrázek č. 13), je určena pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. Plocha má rozlohu 2,7128 ha s přepokládanou kapacitou cca 28 rodinných domů.



Obrázek 13: Vymezení zastavitelné plochy BV4 (zdroj: ÚP obce Záluží)

Využití plochy je dle ÚP podmíněno zpracováním funkční etapizace. Jako první musí být vyřešeny veřejné infrastruktury (dopravní a technické), až poté může dojít k zastavění jednotlivých parcel. Jako nejvhodnější se jeví rozdělení plochy BV4 na 2 dílčí plochy- etapy (viz obrázek č. 14). Tímto způsobem nebude obec zatížena příliš vysokými náklady na realizaci záměru. Pokud obec přistoupí k tomuto řešení, nebude nutné budování souvislé plochy veřejného prostranství, které bylo územním plánem určeno na 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy.



Obrázek 14: Rozdělení plochy BV4 na 2 etapy (zdroj: vlastní)

6.1.2 Geometrické rozdělení pozemku č. 162/24

Pro potřeby vybudování stavebních parcel, bude nutné rozdělit parcelu č. 162/24 na dvě části. Nejprve je nutné vyplnit dokument s názvem Souhlas s dělením nebo scelováním pozemků. Zde jsou uváděny informace o dotčeném pozemku a základní informace o žadateli, v tomto případě obci. Dále zde uvedeme důvod dělení pozemku a také přesné informace, jak bude parcela rozdělena, včetně výměr. Žádost by měla obsahovat náležité územní rozhodnutí v územním řízení.

Je také nutné zpracovat návrh nového geometrického plánu, zde lze využít stávajících katastrálních map daného území. Je vhodné nově vyznačené území opatřit popisem, legendou a příslušnými kótami. Vyhotovený návrh společně s žádostí o souhlas s dělením pozemků obdrží příslušný stavební úřad.

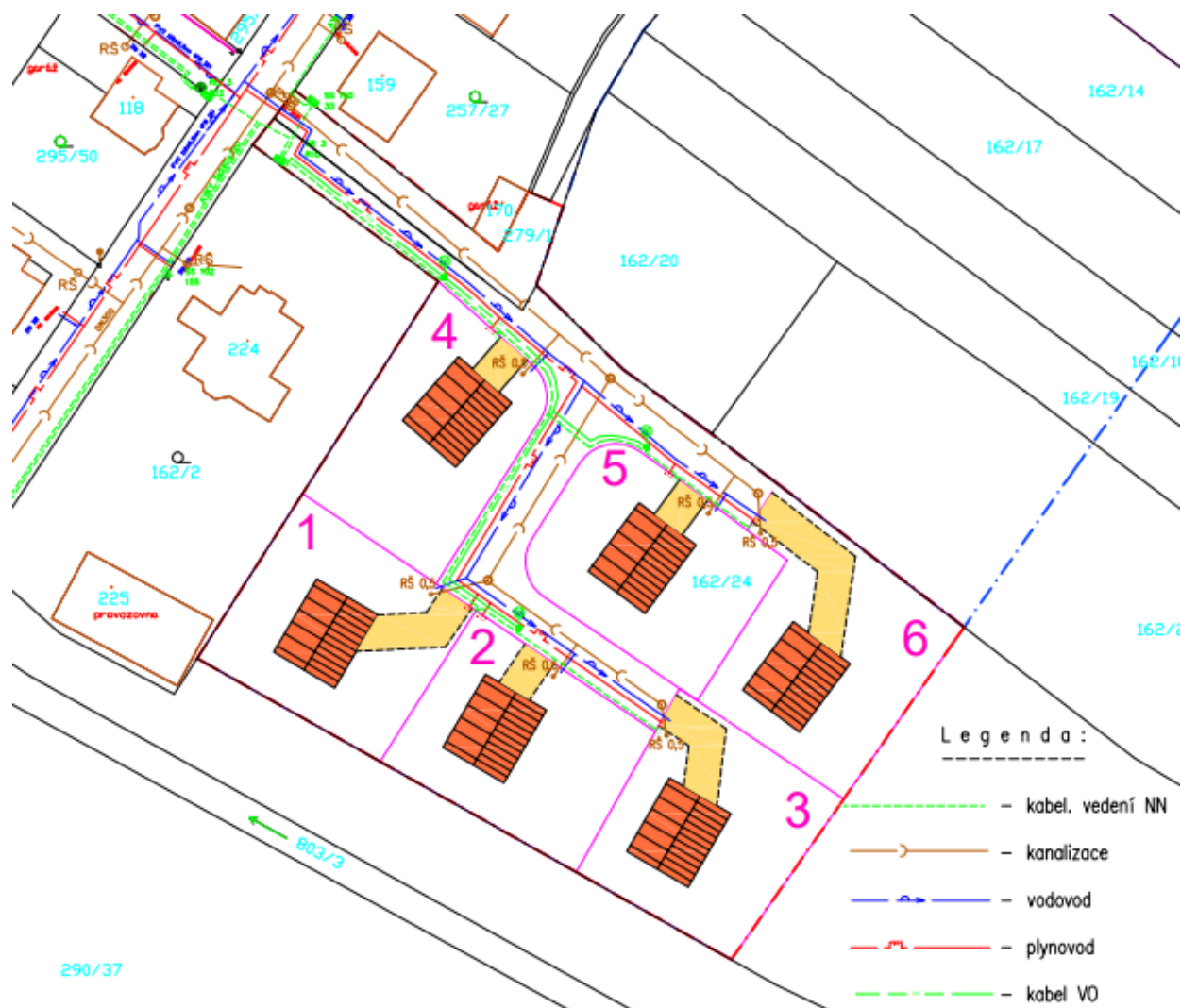
Pokud stavební úřad vydá souhlas s rozdělením pozemku, je vhodné kontaktovat geodeta, který přesně vyměří rozdělení pozemku. Nyní lze podat návrh na vklad do katastru nemovitých věcí.

6.2 Vyjmutí orné půdy ze ZPF

Tento proces je detailněji popsán v teoretické části diplomové práce. V tomto případě je vhodné vyčkat s vyjmutím orné půdy ze ZPF. Je běžnou praxí, že ze ZPF vyjímáme pouze zastavěnou plochu daných parcel. Je vhodné tento úkon přenechat potencionálním majitelům nových stavebních parcel.

6.3 Napojení na inženýrské sítě

V následující kapitole bude popsán způsob napojení dotčené oblasti na inženýrské sítě, přesněji na kanalizaci, vodovod, plynovod a na nízké napětí. Varianta také řeší napojení veřejného osvětlení. Popis bude doplněn o grafické znázornění. Provedení technické infrastruktury znázorňuje obrázek č. 15.



Obrázek 15: Provedení inženýrských sítí (zdroj: vlastní)

6.3.1 Kanalizace

Stávající, nově vybudovaná čistička odpadních vod je kapacitně dostačující, jak pro stávající obyvatele, tak pro nově zastavitelné území. Napojení na splaškovou kanalizační síť je vhodné realizovat ze silnice č. III/1141. Vzhledem ke svažitosti terénu se předpokládá realizace gravitační splaškové kanalizace.

V lokalitě BV4 je nutné vybudovat také dešťovou kanalizaci, do které budou sváděny mimo jiné srážky z nově vzniklé komunikace. Srážky z jednotlivých stavebních parcel bude doporučeno zadržovat na pozemcích pomocí retenčních nádrží. Detailní řešení je vhodné vypracovat až ve fázi stavebního řízení, pro studii proveditelnosti není rozhodující.

Navržená varianta vedení kanalizace počítá s délkou vedení cca 184 m. Varianta provedení kanalizace počítá s vývodem pro každou ze stavebních parcel. Kanalizační

přípojka pro každou z jednotlivých parcel je uvažována v délce 2,5 m. Vedení kanalizace je znázorněno na obrázku č. 16.



Obrázek 16: Provedení kanalizace (zdroj: vlastní)

Trubní vedení kanalizace bude oceněno dle rozpočtových ukazatelů a ceníků, viz tabulka č. 7. Profil potrubí je DN 300, materiál je uvažován plast. Cena dle ukazatele činí 8700 Kč/m.

3.1 Trubní vedení kanalizace – potrubí uložené v nezpevněné ploše nebo v poli

Konstrukčně materiálová charakteristika trub	Profil potrubí DN v mm						
	250	300	400	500	600	800	1000
plastové	7 680	8 700	10 900	13 000	–	–	–
litinové	9 900	11 550	15 400	19 200	22 900	–	–
sklolaminátové	8 300	9 050	11 250	12 950	14 550	19 850	24 750
betonové	–	9 400	10 750	11 950	13 700	–	–
železobetonové	–	9 700	11 050	12 300	14 250	20 150	25 450
kameninové obetonované	9 300	10 600	13 400	17 300	20 500	–	–

Náklady v Kč za 1 bm.

Rozpočtové náklady předpokládají hloubku výkopu 2,60 m + 0,2 m sejmutí omice.

Tabulka 7: Orientační ceny dle ceníků – Trubní vedení kanalizace v nezpevněné ploše nebo v poli (zdroj: www.uur.cz)

V položce SO02 je zahrnuta také domovní přípojka pro dešťovou a splaškovou kanalizaci ke každé z parcel. Cena dle ukazatele činí 4500 Kč/m, viz tabulka č. 8. Pro daný projekt je nutné započítat 6 ks domovních přípojek, každou v délce 2.5 m. Dále je nutné uvažovat uliční vpusti prefabrikované, cena dle ceníku za 1 ks je 21 600 Kč.

3.7 Domovní přípojky splaškové a dešťové

Konstrukčně materiálová charakteristika trub	Profil potrubí DN v mm	
	150	200
plastové	4 500	4 900
kameninové obetonované	5 700	6 300

Cena zahrnuje náklady na zemní práce (hloubka výkopu do 2,0 m), vlastní potrubí přípojky včetně tvarových kusů, napojení na stoku a úpravu povrchu.

Uliční vpusti prefabrikované nejsou součástí ceny přípojky. Cena za 1 ks včetně zemních prací, tvarovek a obetonování je **21 600 Kč** v nezpevněné ploše a **28 500 Kč** ve vozovce.

Pro dešťové přípojky z plastových trub lze použít plastovou uliční vpusť v ceně cca **23 830 Kč**.

Tabulka 8: Orientační ceny dle ceníků – Domovní přípojka splašková a dešťová kanalizace (zdroj: www.uur.cz)

6.3.2 Vodovod, zásobování vodou

Vlastníkem stávajícího vodovodu je obec Záluží a provozovatelem je VAK Beroun a.s. Napojení na stávající vodovodní síť je vhodné provést v místě dopravního napojení na silnici III. třídy. Obec je zásobována ze skupinového vodovodu BKDZH a jelikož bude docházet k pomalé a postupné zástavbě území, neměl by být problém s nedostatkem vody.

Je nutné dbát na to, aby síť byla navrhována na provedení požárního průtoku. V maximální vzdálenosti 200 m od objektů budou umístěny nadzemní požární hydranty dle normy ČSN 730873.

Navržená varianta vedení vodovodu počítá s délkou vedení cca 160 m. Varianta provedení vodovodu počítá s vývodem vody pro každou ze stavebních parcel, vodovodní přípojka má délku cca 2,5 m pro každou parcelu, dále je nutné zhotovit 6 vodovodních šachet. Vedení vodovodu je znázorněno na obrázku č. 17.



Obrázek 17: Provedení vodovodu (zdroj: vlastní)

Trubní vedení vodovodu bude oceněno dle rozpočtových ukazatelů a ceníků, viz tabulka č. 9. Pro realizaci je uvažováno potrubí DN 100 s jednotkovou cenou 2780 Kč/m.

2.2 Vodovod v nezastavěném území – pažená rýha (extravilán)

Materiál	Profil DN v mm					
	80	100	150	200	250	300
	DE/cena	DE/cena	DE/cena	DE/cena	DE/cena	DE/cena
PVC PN 10	90x4,3	110x4,2	160x6,2	225x8,6	280x10,7	315x12,1
	2 560	2 650	3 090	3 780	4 490	4 960
HD PE 100, SDR 17 (PN 10)	90x5,4	110x6,6	160x9,5	225x13,4	280x16,6	355x21,1
	2 620	2 780	3 260	4 100	4 800	6 170

Průměrné rozpočtové náklady zahrnují:

Zemní práce:

- sejmutí ornice – 30 cm s vodorovným přemístěním do 50 m;
- výkop – varianta množství výkopu do 5 000 m³,
těžitelnost hornin: 40 % tř. 3, 50 % tř. 4 a 10 % tř. 5,
hloubka krytí nad potrubím 150 cm + 10 cm na nerovnosti terénu,
šířka rýhy je stanovena podle ČSN EN 1610,
zřízení a odstranění pažení příložného hl. do 2 m;
- zpětný zásyp zeminou;
- lože pod potrubí z písku v tl. 10 cm;
- obsyp potrubí pískem 30 cm nad potrubí;
- uložení přebytku výkopku do násypů nezhutněných;
- zpětné rozprostření ornice.

Tabulka 9: Orientační ceny dle ceníků – Vodovod v nezastavěném území (zdroj: www.uur.cz)

V položce SO03 je zahrnuta také domovní přípojka vodovodu ke každé z parcel. Cena dle ukazatele činí v průměru 4350 Kč/m, viz tabulka č. 10. Ke každé z přípojek náleží také vodoměrná šachta. Je nutné zhotovit 6 ks těchto šachet, jednotková cena dle cenových ukazatelů je 20500 Kč/ks, viz tabulka č. 11.

2.5 Vodovodní přípojky

Konstrukční charakteristika	Orientační cena v Kč
1 bm přípojky Ø 32 mm – v nezpevněném terénu	4 100 až 4 600
1 bm přípojky Ø 32 mm – v chodníku (zámková dlažba)	5 850 až 6 800
1 bm přípojky Ø 32 mm – ve vozovce (asfalt)	7 050 až 7 600

Cena v Kč za 1 bm.

Průměrné rozpočtové náklady zahrnují:

Zemní práce:

- výkop – varianta množství výkopu do 100 m³;
těžitelnost hornin: 80 % tř. 3, 20 % tř. 4,
hloubka výkopu cca 150 cm + 10 cm na nerovnosti terénu,

šířka rýhy je stanovena podle ČSN EN 1610,
zřízení a odstranění pažení příložného hl. do 2 m;
- zpětný zásyp zeminou, v chodníku a vozovce zásyp recyklátem;
- lože pod potrubí z písku v tl. 10 cm;
- obsyp potrubí pískem 30 cm;
- odvoz přebytku výkopku, v chodníku a vozovce celého výkopu do vzdálenosti 10 km;
- uložení na skládku a poplatek za uložení na skládku.

Tabulka 10: Orientační ceny dle ceníků – Vodovodní přípojka (zdroj: www.uur.cz)

2.6 Vodoměrná šachta plastová

Druh šachty		Plocha/průměr D	Světlá hloubka	Cena v Kč
samonosná	hranatá	do 1,1 m ²	do 1,2 m	24 000
			od 1,2 do 1,4 m	28 100
			od 1,4 do 1,6 m	31 600
	kruhová	D do 1,0 m	do 1,2 m	16 800
			od 1,2 do 1,5 m	20 500
		D do 1,2 m	do 1,2 m	21 200
			od 1,2 do 1,4 m	23 800
			od 1,4 do 1,6 m	27 100

V ceně jsou započteny zemní práce, podkladní šterkové lože v tl. cca 100 mm, podkladní betonová deska v tl. min. 100 mm, šachta vč. vystrojení, případně obetonování, obsyp šachty pískem u samonosných šachet, zásyp šachty, odvoz vytlačené zeminy na skládku do 10 km.

Cena vodoměrné šachty je pouze orientační, závisí na velikosti šachty, výrobci, profilu přípojky, dále záleží na umístění šachty v terénu, způsobu provádění zemních prací.

Tabulka 11: Orientační ceny dle ceníků – Vodovodní přípojka (zdroj: www.uur.cz)

6.3.3 Plynovod

Ke každé z nově vzniklých stavebních parcel bude provedena odbočka vedení STL plynovodu ze stávajícího vedení z komunikace č. III/1141. Plynovod povede pod nově vzniklou komunikací.

Navržená varianta vedení plynovodu počítá s délkou vedení cca 162 m. U každé stavební parcely bude vyhotoven pilíř s hlavním uzávěrem plynu. Vedení plynovodu je znázorněno na obrázku č. 18.



Obrázek 18: Provedení plynovodu (zdroj: vlastní)

Vedení plynovodu bude oceněno dle rozpočtových ukazatelů a ceníků, viz tabulka č. 12. Pro realizaci je uvažováno plastové potrubí DN 63 s jednotkovou cenou 946 Kč/m.

5.1 Trubní vedení STL

Konstrukčně materiálová charakteristika trub	Profil potrubí DN v mm					
	40	63	90	110	160	225
plastové	854	946	1 043	1 143	1 572	1 868

Podklad RTS, a. s.

Cena v Kč za 1 bm – v nezastavěném území.

Ceny předpokládají skladbu horniny: 50 % zeminy třídy těžitelnosti 3, 50 % třídy 4. 30 % lepidlosti.

Hloubka krytí nad potrubím se předpokládá 100 cm + 10 cm na nerovnosti terénu (80–150 cm). Podsyp a obsyp potrubí pískem.

Šířka rýh 50–80 cm.

Součástí ceny je hlavní tlaková zkouška a signalizační vodič.

Ceny neobsahují náklady na tvarovky a armatury.

Tabulka 12: Orientační ceny dle ceníků – Trubní vedení STL (zdroj: www.uur.cz)

V položce SO06 je zahrnuta také domovní přípojka plynovodu ke každé z parcel. Cena dle ukazatele činí v 10 030 Kč/ks viz tabulka č. 13.

5.3 Plynovodní přípojky z trub PE délky 5 m

Přípojka	Napojení na řad					Průměrná cena
	DN 63	DN 90	DN 110	DN 160	DN 225	
DN 32	9 370	9 450	9 485	9 770	10 650	9 745
DN 40	10 030	10 230	10 300	11 020	12 050	10 726
DN 50	11 600	11 550	11 800	12 550	13 200	12 140

Měrná jednotka 1 ks – v nezastavěném území.

Hloubení rýh v hornině tř. 3, šířky 0,5 m, podsyp a obsyp štěrkokopískem, zásyp, dodávka + montáž potrubí a tvarovek, navrtávky, výstražná folie.

Tabulka 13: Orientační ceny dle ceníků – Plynovodní přípojka (zdroj:www.uur.cz)

6.3.4 Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií nově vzniklých stavebních parcel bude zajištěno prostřednictvím napojení na stávající kabelové vedení, které je umístěno v západní části komunikace na pozemku par. č. 162/24. Na pozemku se momentálně nachází rozvodná skříň, která bude v rámci budování nové příjezdové komunikace přesunuta.

Navržená varianta vedení nízkého napětí počítá s délkou vedení cca 158 m. U každé stavební parcely bude vyhotovena kabelová přípojková skříň. Vedení nízkého napětí je znázorněno na obrázku č. 19.

Realizaci distribuční elektrické sítě zajišťuje na své náklady distributor, v tomto případě ČEZ Distribuce a.s. Podíl za připojení odběrných míst je stanoven vyhláškou č.51/2006 v platném znění novely č. 16/2016 k energetickému zákonu a činí poplatek 500 Kč/A. Jelikož je v plánu vybudovat 6 stavebních parcel, je nutné započítat 6 odběrných míst po 25 A.



Obrázek 19: Provedení vedení nízkého napětí (zdroj: vlastní)

6.3.5 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude řešeno napojením na novou pojistkovou skříň. Pro oblast bude dostačující použití 3 kusů světelných zařízení. Navržená varianta vedení veřejného osvětlení počítá s délkou vedení cca 109 m. Vedení veřejného osvětlení je znázorněno na obrázku č. 20.



Obrázek 20: Provedení veřejného osvětlení (zdroj: vlastní)

Veřejné osvětlení bude oceněno dle rozpočtových ukazatelů a ceníků viz tabulka č. 14 a tabulka č. 15.

6.3 Kabelové vedení

Číslo položky	Objekt	za 1 m délky vedení (včetně podílu ceny sloupů)	za 1 kus sloupu (včetně podílu ceny kabelů)
16.8	parkovými do 4 m	877	27 684
16.9	uličními do 8 m	1 338	50 754
16.10	uličními přes 8 m	2 376	69 210

Tabulka 14: Orientační ceny dle ceníků – Kabelové vedení veřejného osvětlení (zdroj: www.uur.cz)

6.2 Osvětlení uliční

Konstrukčně materiálová charakteristika sloupu	Sloup uliční do 8 m výšky	Sloup uliční do 10 m výšky	Sloup uliční do 12 m výšky
	Kč / 1 ks svítidla		
ocelový	54 000	55 710	58 190

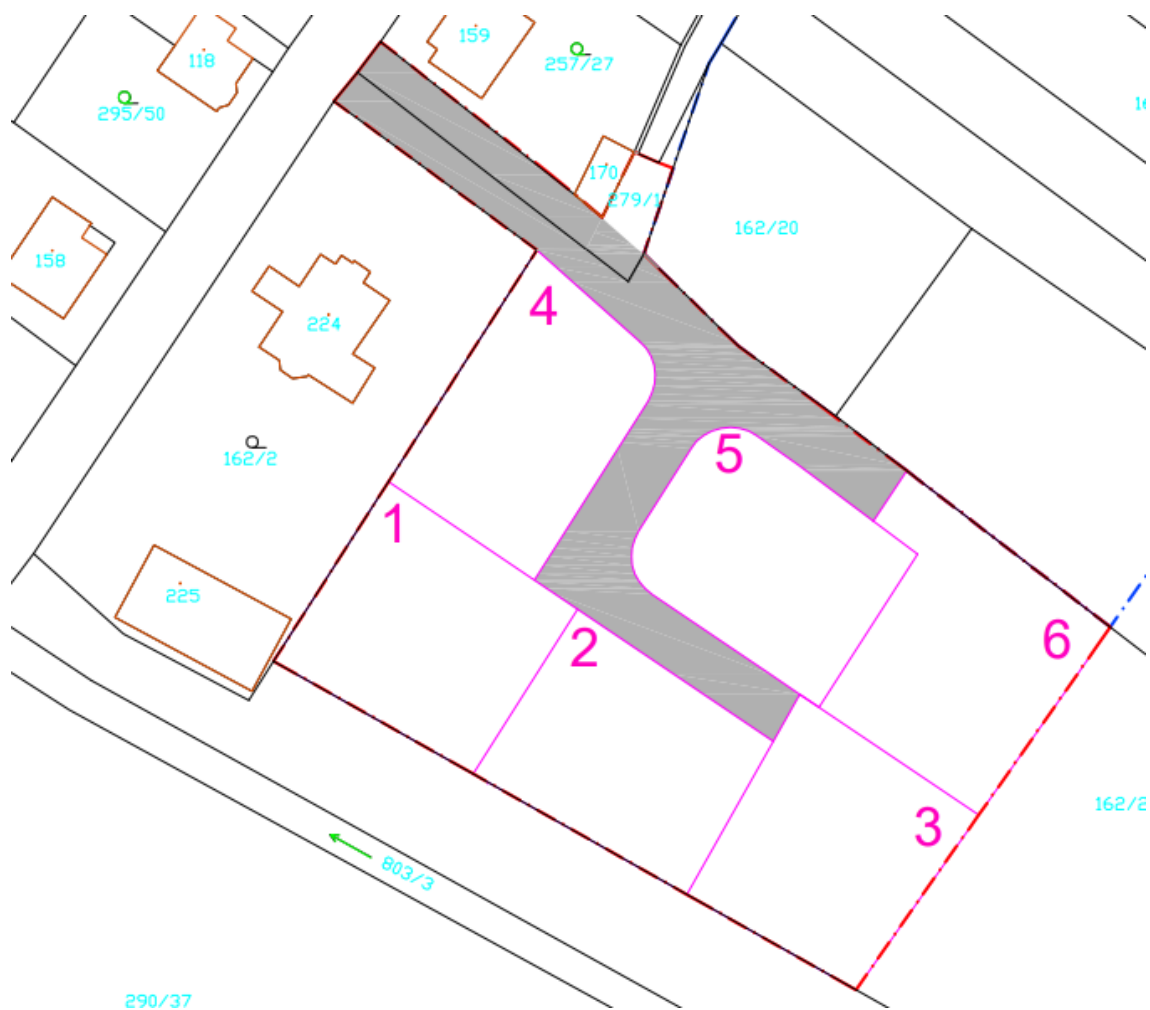
Podklad RTS, a. s.

Tabulka 15: Orientační ceny dle ceníků – Osvětlení uliční veřejného osvětlení (zdroj: www.uur.cz)

6.4 Komunikace

Jedním z cílů řešení využití zastavitelné plochy BV4 je minimalizace potřeby výstavby nových komunikací pro zpřístupnění jednotlivých stavebních parcel a zároveň respektování požadavku obce na vybudování co největšího počtu stavebních pozemků.

Nová komunikace bude napojena na stávající silnici č. III/1141, která spojuje obec Záluží s obcí Osek, viz obrázek č. 21. Nově vzniklá komunikace nebude zatížena žádnou tranzitní dopravou, bude sloužit pouze budoucím majitelům pozemků. Je zde počítáno s nízkou intenzitou dopravy. Rezidentní stání budou řešena výhradně v rámci vlastních pozemků. Parametry navržené komunikace musí umožňovat průjezd vozidel hasičského záchranného sboru a záchranné služby.



Obrázek 21: Provedení komunikace (zdroj: vlastní)

Je nutné také počítat s odvodem srážkových vod. Komunikace bude splňovat nutný příčný a podélný sklon s odvodem do uličních vpustí, které budou napojeny na stávající dešťovou kanalizaci v přilehlé silnici č. III/1141.

Nově vzniklá komunikace bude provedena v šířce od 7 do 9 m. Plocha komunikace je cca 1243 m². Jako materiálová konstrukce krytu bude uvažováno kamenivo prolévané živicí. Pro ocenění stavebního objektu SO01 – Komunikace bude použita cena dle rozpočtových ukazatelů a ceníků, viz tabulka č. 16. Ceny jsou orientační dle ceníku, včetně podílu zemních prací, obrubníku a vodícího proužku. Pro ocenění byla vybrána položka č. 3 s cenou 1365 Kč/m².

8.1 Vozovky netuhé (z asfaltových vrstev)

P. č.	Typ vozovky	Skladba	Staré značení	Nové značení	Tloušťka	Tloušťka celkem	Cena Kč/m ²
1	D1-N-1-III-PII silnice II a III tř. a místní komunikace	asfaltový beton ohrusný	ABS I	ACO 11 +	4 cm	47 cm	1 615
		asfaltový beton ohrusný	ABH I	ACO 16 +	6 cm		
		asfaltový beton podkladní	OK I	ACP 16 +	5 cm		
		mechanicky zpevněné kamenivo	MZK	MZK	17 cm		
		šterkodrt'	ŠD	ŠD _A	15 cm		
2	D1-N-1-IV-PII silnice II a III tř. a místní komunikace	asfaltový beton ohrusný	ABS II	ACO 11	4 cm	42 cm	1 488
		asfaltový beton podkladní	OKS I	ACP 16 +	8 cm		
		mechanicky zpevněné kamenivo	MZK	MZK	15 cm		
		šterkodrt'	ŠD	ŠD _A	15 cm		
3	D1-N-1-V-PII silnice II a III tř. a místní komunikace	asfaltový beton ohrusný	ABS II	ACO 11	4 cm	40 cm	1 365
		asfaltový beton podkladní	OKS I	ACP 16 +	6 cm		
		mechanicky zpevněné kamenivo	MZK	MZK	15 cm		
		šterkodrt'	ŠD	ŠD _A	15 cm		

Tabulka 16: Orientační ceny dle ceníků – Vozovky netuhé (zdroj: www.uur.cz)

6.5 Finanční plán, finanční analýza investičního záměru varianta A

6.5.1 Celkové náklady na umístění stavby

A) Projektové a průzkumné práce

Pro výpočet nákladů na projektové a průzkumné práce bude využito podkladu od Českého svazu stavebních inženýrů ve spolupráci s Českou komorou architektů a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků. Náklady jsou stanoveny dle Výkonového a honorářového řádu inženýrů a techniků činných ve výstavbě následovně, viz tabulka č. 17. Jelikož se jedná o veřejnou zakázku, budou projektové a průzkumné práce prováděny jedním dodavatelem.

Pro výpočet je dále nutné znát výši započitatelných nákladů a určit kategorii náročnosti, v tomto případě se jedná o kategorii III – středně náročné stavby (veřejná prostranství sídel i v nově zastavovaných územích s průměrnými nároky na řešení dopravní a technické infrastruktury). Jednotlivé výkonové fáze jsou definovány pracností a hodinovou sazbou.

Výše započitatelných nákladů		4 640 519 Kč			
Kategorie náročnosti		III - středně složité stavby			
Podíl honoráře na jednotlivých výkonových fázích					
Číslo VF	Název VF	Podíl celkového honoráře	Pracnost	Hodinová sazba	Výše honoráře
VF 1	Příprava zakázky	1%	10 h	500	5 000 Kč
VF 2	Dokumentace návrhu/ studie stavby	13%	133 h	500	66 500 Kč
VF 3	Vypracování dokumentace pro územní rozhodnutí	15%	154 h	500	77 000 Kč
VF 4	Vypracování dokumentace pro vydání stavebního povolení	22%	226 h	500	113 000 Kč
VF 5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	32%	329 h	500	164 500 Kč
VF 6	Soupis prací a dodávek	5%	51 h	500	25 500 Kč
VF 7	Autorský dozor projektanta	12%	123 h	500	61 500 Kč
Suma		100%	1 026 h	-	513 000 Kč

Tabulka 17: Náklady na projektové a průzkumné práce (zdroj: vlastní dle www.cenyzaprojekty.cz)

B) Provozní soubory

Provozní náklady nejsou součástí stavby.

C) Stavební objekty

Podklady k určení výše nákladů na stavební objekty jsou podrobněji popsány v kapitole 6.3 a 6.4 diplomové práce. Podkladem pro zpracování rozpočtových cen byly rozpočtové ukazatele a ceny stavebních prací. Na zpracování použitého sazebníku spolupracovali organizace zaměřené na rozpočtování, projektování a realizaci. Jedná se o společnost RTS, a. s., Brno, AQUATIS, a. s., Brno, atd. Sazebník uvádí ceny, které vychází ze zákona o oceňování majetku a ceníků ÚRS Praha, a. s.

Projekt se skládá z následujících stavebních objektů:

- **SO01 - Komunikace**

SO01 - Komunikace	
Výměra	1 243 m ²
Jednotková cena	1 365 Kč/m ²
Výpočet	1 243 * 1365
Cena celkem bez DPH	1 696 695 Kč

Tabulka 18: Náklady na SO01 - Komunikace (zdroj: vlastní)

- **SO02 – Kanalizace**

SO02 - Kanalizace	
Výměra	184 m
Jednotková cena	8 700 Kč/m
Výpočet	174 * 8 700
Počet vpustí	2 ks
Jednotková cena vpustí	21 600 Kč/ks
Vedení domovních přípojek	6 * 2,5 m
Jednotková cena přípojek	4 500 Kč/m
Cena celkem bez DPH	1 714 500 Kč

Tabulka 19: Náklady na SO02 - Kanalizace (zdroj: vlastní)

- **SO03 – Vodovod**

SO03 - Vodovod	
Výměra	160 m
Jednotková cena	2 780 Kč/m
Výpočet	160 * 2 780
Délka vodovodní přípojky	6 * 2,5 m
Jednotková cena VP	4 350 Kč
Počet vodovodních šachet	6 ks
Jednotková cena VŠ	20 500 Kč/ks
Cena celkem bez DPH	633 050 Kč

Tabulka 20: Náklady na SO03 - Vodovod (zdroj: vlastní)

- **SO04 - Vedení nízkého napětí**

SO04 - Vedení nízkého napětí	
Počet parcel	6
Požadovaný hlavní jistič	3 * 25 A
Jednotková cena	500 Kč/A
Výpočet	6 * 25 * 500
Cena celkem bez DPH	75 000 Kč

Tabulka 21: Náklady na SO04 – Vedení nízkého napětí (zdroj: vlastní)

- **SO05 – Veřejné osvětlení**

SO05 - Veřejné osvětlení	
Výměra	109 m
Jednotková cena	1 338 Kč/m
Světelné zdroje	3 ks
Jednotková cena	54 000 Kč/ks
Výpočet	109 * 1338 + 3 * 54000
Cena celkem bez DPH	307 842 Kč

Tabulka 22: Náklady na SO05 – Veřejné osvětlení (zdroj: vlastní)

- **SO06 - Plynovod**

SO06 - Plynovod	
Výměra	162 m
Jednotková cena	946 Kč/m
Výpočet	162 * 946
Počet přípojek plynovodu	6 ks
Jednotková cena PP	10 030 Kč/ks
Cena celkem bez DPH	213 432 Kč

Tabulka 23: Náklady na SO06 - Plynovod (zdroj: vlastní)

- **Celkové náklady na stavební objekty**

Náklady na stavební objekty celkem	
CZRN celkem bez DPH	4 640 519 Kč
DPH 15 %	696 078 Kč
CZRN celkem s DPH	5 336 597 Kč

Tabulka 24: Náklady na stavební objekty celkem (zdroj: vlastní)

D) Stroje, zařízení a inventář

Stroje, zařízení a inventář nejsou součástí stavby.

E) Umělecká díla

Umělecká díla nejsou součástí stavby.

F) Vedlejší náklady s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby budou stanoveny procentuální přírůžkou z celkových základních rozpočtových nákladů, s přihlédnutím k velikosti stavby.

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)	
CZRN	4 640 519 Kč
Procentuální sazba	5%
NUS bez DPH	232 026 Kč
DPH 15 %	34 804 Kč
NUS s DPH	266 830 Kč

Tabulka 25: Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (zdroj: vlastní)

G) Ostatní náklady

Ostatní náklady budou stanoveny procentuální sazbou, základnou pro tento výpočet budou CZRN. V tomto případě se jedná především o náklady na geodetické práce, poplatky pro katastr nemovitostí, odměna za právnické služby a další administrativní poplatky.

Ostatní náklady	
CZRN	4 640 519 Kč
Procentuální sazba	3%
Ostatní náklady bez DPH	139 216 Kč
DPH 21 %	29 235 Kč
Ostatní náklady s DPH	168 451 Kč

Tabulka 26: Ostatní náklady (zdroj: vlastní)

H) Rezerva

Rezerva pro daný projekt bude stanovena procentuální sazbou z CZRN. Tato procentuální přírážka je pro novostavby obvykle stanovena na 4 % až 8 %.

Rezerva	
CZRN	4 640 519 Kč
Procentuální sazba	8%
Rezerva bez DPH	371 242 Kč
DPH 15 %	55 686 Kč
Rezerva s DPH	426 928 Kč

Tabulka 27: Náklady na rezervu (zdroj: vlastní)

I) Ostatní investice

Pozemek je v majetku obce Záluží, ostatní náklady nejsou součástí stavby.

J) Nehmotný investiční majetek

Nehmotný investiční majetek není součástí navrhovaného plánu.

K) Provozní náklady

Provozní náklady nejsou součástí daného projektu.

L) Kompletační činnost

Náklady na kompletační činnost budou určeny pomocí procentuální sazby z CZRN.

Kompletační činnost	
CZRN	4 640 519 Kč
Procentuální sazba	1,5%
Kompletační činnost bez DPH	69 608 Kč
DPH 15 %	10 441 Kč
Kompletační činnost s DPH	80 049 Kč

Tabulka 28: Náklady na kompletační činnost (zdroj: vlastní)

Celkové náklady na pořízení stavby jsou shrnuty v následující tabulce č. 29.

Celkové náklady na pořízení stavby				
		Náklady bez DPH	DPH	Náklady s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	513 000 Kč	21%	620 730 Kč
B	Provozní soubory	-	-	-
C	Stavební objekty	4 640 519 Kč	15%	5 336 597 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	-	-	-
E	Umělecká díla	-	-	-
F	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	232 026 Kč	15%	266 830 Kč
G	Ostatní náklady	139 216 Kč	21%	168 451 Kč
H	Rezerva	371 242 Kč	15%	426 928 Kč
I	Ostatní investice	-	-	-
J	Nehmotný investiční majetek	-	-	-
K	Provozní náklady	-	-	-
L	Kompletační činnost	69 608 Kč	15%	80 049 Kč
Náklady na pořízení stavby celkem		5 965 611 Kč	-	6 899 586 Kč

Tabulka 29: Celkové náklady na pořízení stavby (zdroj: vlastní)

6.6 Předpokládaný výnos investičního záměru varianta A

Pro předpokládaný výnos pro investiční variantu A bylo použito dat z kapitoly č. 5.2 Analýza trhu se stavebními parcelami. Jednotková cena byla stanovena aritmetickým průměrem z cen momentálně dostupných pozemků, které svým charakterem odpovídají nově vytvořeným parcelám. Jednotkové ceny jsou vynásobeny odpovídajícími plochami pozemků. Celkový předpokládaný výnos je uveden v tabulce č. 30 a činí po zaokrouhlení 12 727 000 Kč.

Předpokládaný výnos varianta A			
Stavební parcela číslo	Výměra	Jednotková cena	Výnos
1	780 m ²	2 740 Kč/m ²	2 137 200 Kč
2	750 m ²	2 740 Kč/m ²	2 055 000 Kč
3	750 m ²	2 740 Kč/m ²	2 055 000 Kč
4	773 m ²	2 740 Kč/m ²	2 118 020 Kč
5	760 m ²	2 740 Kč/m ²	2 082 400 Kč
6	832 m ²	2 740 Kč/m ²	2 279 680 Kč
SUMA			12 727 300 Kč

Tabulka 30: Předpokládaný výnos investiční varianta A (zdroj: vlastní)

6.7 Vyhodnocení rizik investičního záměru varianta A

V této variantě investičního záměru se investor může potýkat s několika možnými riziky. Nejvýznamnější z nich jsou následující:

- **Nízká jakost provedených prací** – tomuto riziku lze předejít vhodným výběrem stavebního dozoru a stavební firmy.
- **Navýšení nákladů v průběhu realizace** – v tomto případě je vhodné, když investor počítá s vyšší rezervou a má dostatek volných financí. Tomuto riziku lze předejít kvalitně zpracovanou dokumentací ke stavbě, kvalitní investiční studií.
- **Pokles poptávky po stavebních parcelách** – toto riziko můžeme částečně zmírnit opatřeními jako je například investování do marketingu.

V krajním případě lze přistoupit na snížení ceny za jednotlivé stavební parcely.

- **Dlouhá návratnost vynaložených prostředků** – toto riziko je úzce spjato s poptávkou.

Je nutné také zmínit, že tato varianta skýtá další rizika ve spojitosti s administrativní náročností daného záměru. Je především nutné, vybrat kvalitního projektanta, s přihlédnutím na doporučení. V případě obce Záluží by toto riziko mělo být minimální, jelikož starostka obce společně se současným zastupitelstvem již podobný typ projektu realizovala. Bylo by vhodné také využít služby projektanta, který s obcí již jednou spolupracoval a situace obce je mu známa.

6.8 Vyhodnocení investičního záměru varianta A

Pro vyhodnocení varianty investičního záměru je vhodné uvést hodnoty úzce spjaté s hospodařením obce Záluží. Pro vyhodnocení byly využity hodnoty příjmů, výdajů a jejich rozdíl. Dále stav základního běžného účtu územního samosprávného celku. Využito bylo údajů z let 2014 až 2019, viz tabulka č. 31.

Z tabulky č. 31 je patrné, že obec je na investici finančně připravená a je možné ji financovat z vlastních zdrojů. Důležitá, v této investiční variantě, bude především rychlost návratnosti vynaložených nákladů. Další možnosti financování investičního záměru jsou popsány v teoretické části diplomové práce.

Hospodaření obce Záluží				
Rok	Příjmy	Výdaje	Rozdíl	Stav základního běžného účtu územního samosprávného celku
2014	5 707 000 Kč	5 112 000 Kč	595 000 Kč	8 217 000 Kč
2015	6 033 000 Kč	4 662 000 Kč	1 371 000 Kč	9 588 000 Kč
2016	6 709 000 Kč	4 652 000 Kč	2 057 000 Kč	11 646 000 Kč
2017	6 822 000 Kč	5 267 000 Kč	1 555 000 Kč	13 201 000 Kč
2018	7 170 000 Kč	4 858 000 Kč	2 312 000 Kč	15 512 000 Kč
2019	36 972 000 Kč	48 195 000 Kč	-11 223 000 Kč	14 289 000 Kč
SUMA	69 413 000 Kč	72 746 000 Kč	-3 333 000 Kč	-

Tabulka 31: Hospodaření obce Záluží (zdroj: vlastní dle www.monitor.statnipokladna.cz)

Celkové náklady na pořízení stavby byly stanoveny ve výši 5 965 611 Kč. Výnosy činí 12 727 300 Kč. Po odečtení nákladů od výnosů bude činit zisk 6 761 689 Kč, viz tabulka č. 32. Pro obec by byla tato varianta investičního záměru perspektivní, a tudíž je vhodná k realizaci.

Vyhodnocení investičního záměru varianta A	
Náklady	- 5 965 611 Kč
Výnosy	12 727 300 Kč
Celkem	6 761 689 Kč

Tabulka 32: Vyhodnocení investičního záměru varianta A (zdroj: vlastní)

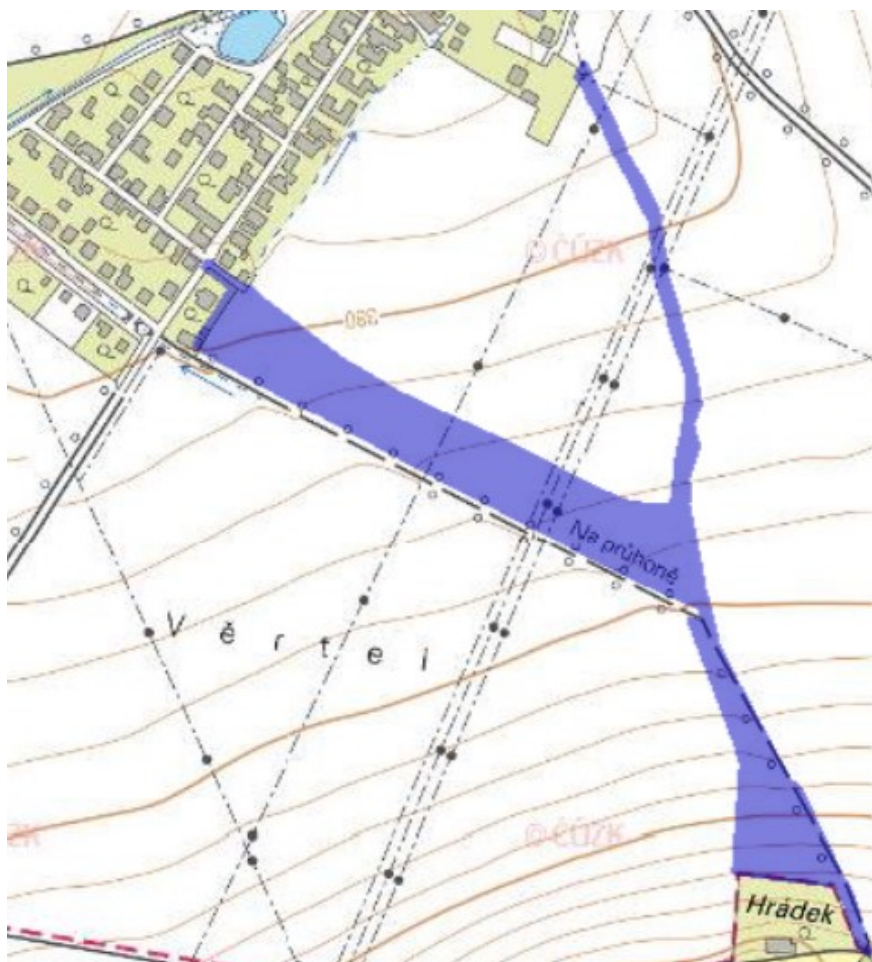
Jelikož zastupitelstvo obce, potažmo starostka obce, má již s podobným projektem dřívější zkušenosti, jeví se tato varianta investičního záměru jako vhodná k doporučení. Obec tím získá nejen další finanční kapitál pro rozvoj obce, ale také bude mít lepší dohled nad celým projektem.

7. Investiční záměr varianta B

Další přípustnou variantou zhodnocení půdy je prodej části pozemku č. 162/24, s přihlédnutím k územnímu plánu, který s daným územím počítá jako se zastavitelnou plochou určenou k bydlení. Pro tento záměr by bylo nutné geometricky oddělit část pozemku, a následně ho nabídnout k prodeji. Tento způsob zhodnocení orné půdy je pro obec administrativně méně náročný, než předešlá řešená varianta.

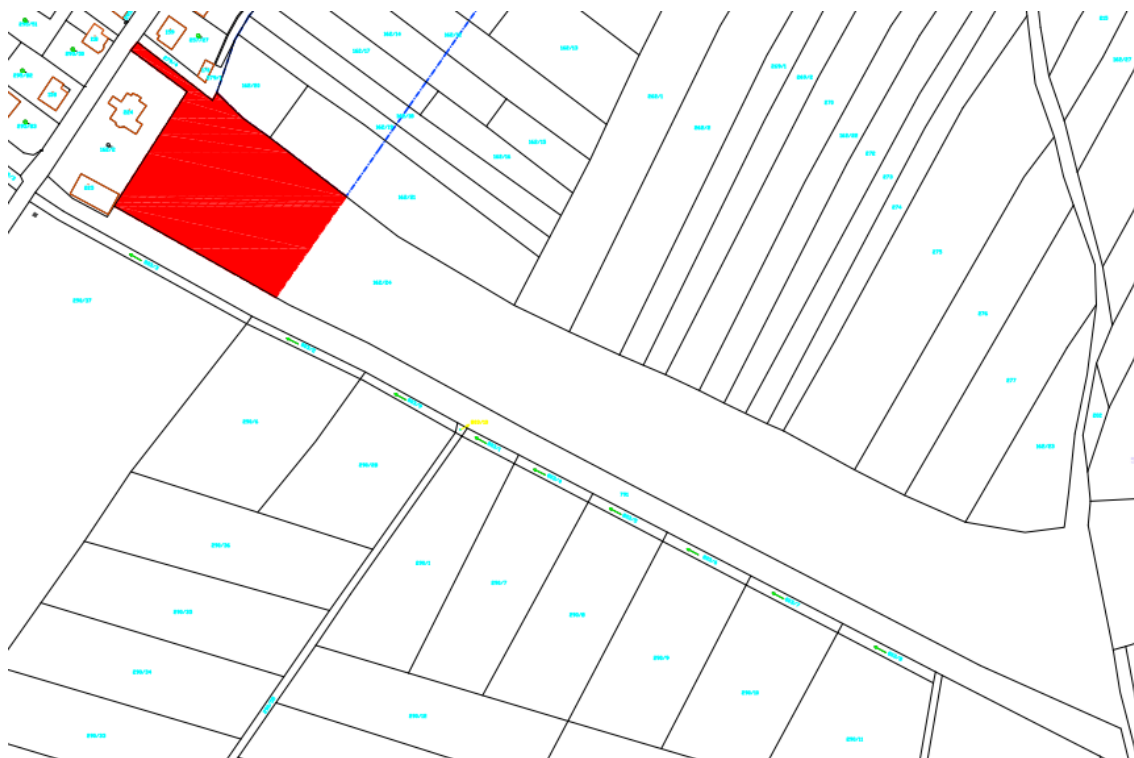
7.1 Dotčené pozemky

Tato varianta se přímo dotýká části pozemku par. č. 162/24 a dále pozemku 279/1, viz obrázek č. 22. U obou pozemků se počítá s využitím pro vybudování technické infrastruktury, komunikace a stavebních parcel vhodných ke stavbě rodinných domů.



Obrázek 22: Dotčené pozemky varianta B (zdroj: www.cuzk.cz)

Tato varianta počítá s geometrickým rozdělením pozemku par. č. 162/24, viz obrázek č. 23, a to na plochu vhodnou k prodeji o výměře 5685 m².



Obrázek 23: Geometrické rozdělení pozemku par. č. 162/24 (zdroj: vlastní)

7.2 Finanční náklady

Náklady spojené s touto variantou odpovídají svým charakterem ostatním nákladům. Jedná se především o náklady spojené s administrativními úkony. Jelikož se jedná o nenáročné administrativní úkony, je žádoucí, aby si obec dané kroky vyřizovala sama. Není nutné vynakládat další finanční prostředky na osobu, která by vše projednávala.

Je nutné počítat s následujícími náklady:

- **Náklady na pořízení geometrického plánu**

Náklady na pořízení geometrického plánu byly stanoveny dle aktuálních platných ceníků dostupných na internetových stránkách. V úvahu byli brány geodetické firmy v okolí obce Záluží. Cena za služby byla zprůměrována a zaokrouhlena na cca 5000 Kč včetně DPH.

Geometrický plán	
Služby geodeta s DPH	5 000 Kč
DPH 15 %	750 Kč
Náklady na geodeta celkem bez DPH	4 250 Kč

Tabulka 33: Náklady na pořízení geometrického plánu (zdroj: vlastní)

- **Náklady na odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu**

Náklady na odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu byly stanoveny dle postupu popsaném v kapitole 3.5 teoretické části diplomové práce.

Odnětí půdy ze ZPF	
Průměrná cena dle BPEJ	11,76 Kč/m ²
Výměra pozemku	5685 m ²
Třída ochrany ZPF	II.
Koeficient třídy ochrany	6
Výpočet	5685 * 11,76 * 6
Náklady za odnětí půdy ze ZPF celkem	401 134 Kč

Tabulka 34: Náklady na odnětí půdy ze ZPF (zdroj: vlastní)

- **Náklady spojené s vedením katastru nemovitostí**

Poplatky katastr nemovitostí	
Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí	2 000 Kč
Počet úkonů	2
Poplatky KN celkem	4 000 Kč

Tabulka 35: Poplatky spojené s administrativní činností katastru nemovitostí (zdroj: vlastní)

Náklady celkem varianta B	
Geometrický plán	4 250 Kč
Odnětí půdy ze ZPF	401 134 Kč
Poplatky pro KN	4 000 Kč
Celkem	409 384 Kč

Tabulka 36: Celkové náklady Varianta B (zdroj: vlastní)

7.3 Stanovení výnosu

Pro předpokládaný výnos, pro investiční variantu B, bylo použito dat z kapitoly č. 5.1 Analýza trhu cen pozemků s ornou půdou. Jednotková cena za 1 m² orné půdy byla stanovena aritmetickým průměrem z cen momentálně dostupných parcel. Tyto parcely byly vybrány tak, aby svými charakteristikami co nejvíce odpovídaly parcele řešené v této diplomové práci. Jedná se vždy o parcely vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. U těchto pozemků je do budoucna počítáno s komerčním využitím, jsou určeny k následné zástavbě.

Průměrná cena za 1 m² bude vynásobena výměrou nově vzniklé parcely a výměrou parcely č. 279/1. Celkový předpokládaný výnos je uveden v tabulce č. 37 a činí po zaokrouhlení 4 120 000 Kč.

Předpokládaný výnos varianta B			
Stavební parcela číslo	Výměra	Jednotková cena	Výnos
162/24 část	5685 m ²	678 Kč	3 854 430 Kč
279/1	391 m ²	678 Kč	265 098 Kč
SUMA			4 119 528 Kč

Tabulka 37: Předpokládaný výnos investiční varianta B (zdroj: vlastní)

7.4 Analýza rizik

Je pravděpodobné, že v této investiční variantě se investor bude potýkat s následujícími riziky:

- **Pokles poptávky po orné půdě** – Jelikož se předpokládá, že o pozemky budou mít zájem především realitní kanceláře a developerské společnosti, je vhodné zaměřit se při hledání potencionálního kupce právě na tyto subjekty. V krajním případě lze riziko potlačit snížením kupní ceny pozemků.
- **Dlouhá návratnost vynaložených prostředků** – toto riziko je úzce spjato s poptávkou. V tomto případě nejsou vynaložené prostředky příliš vysoké, tudíž je toto riziko zanedbatelné.
- **Nízká míra kontroly nad urbanistickým rozvojem obce** – toto riziko je pro tuto variantu zásadní. Pokud dojde k prodeji půdy developerovi nebo realitní

kanceláři, obec ztrácí jakoukoli kontrolu nad daným územím. Je možné, že představa kupujícího se bude zcela lišit od požadavků obce na rozvoj dané lokality.

Tato varianta počítá se základní znalostí administrativních úkonů pro zastupitelstvo obce, tudíž riziko že by obec daný projekt nezvládla vyřídit, je zanedbatelné.

7.5 Vyhodnocení investičního záměru varianta B

Jelikož předpokládané celkové náklady na vyhotovení investičního záměru varianty B činí cca 409 000 Kč, není nutné v tomto smyslu analyzovat finanční situaci obce.

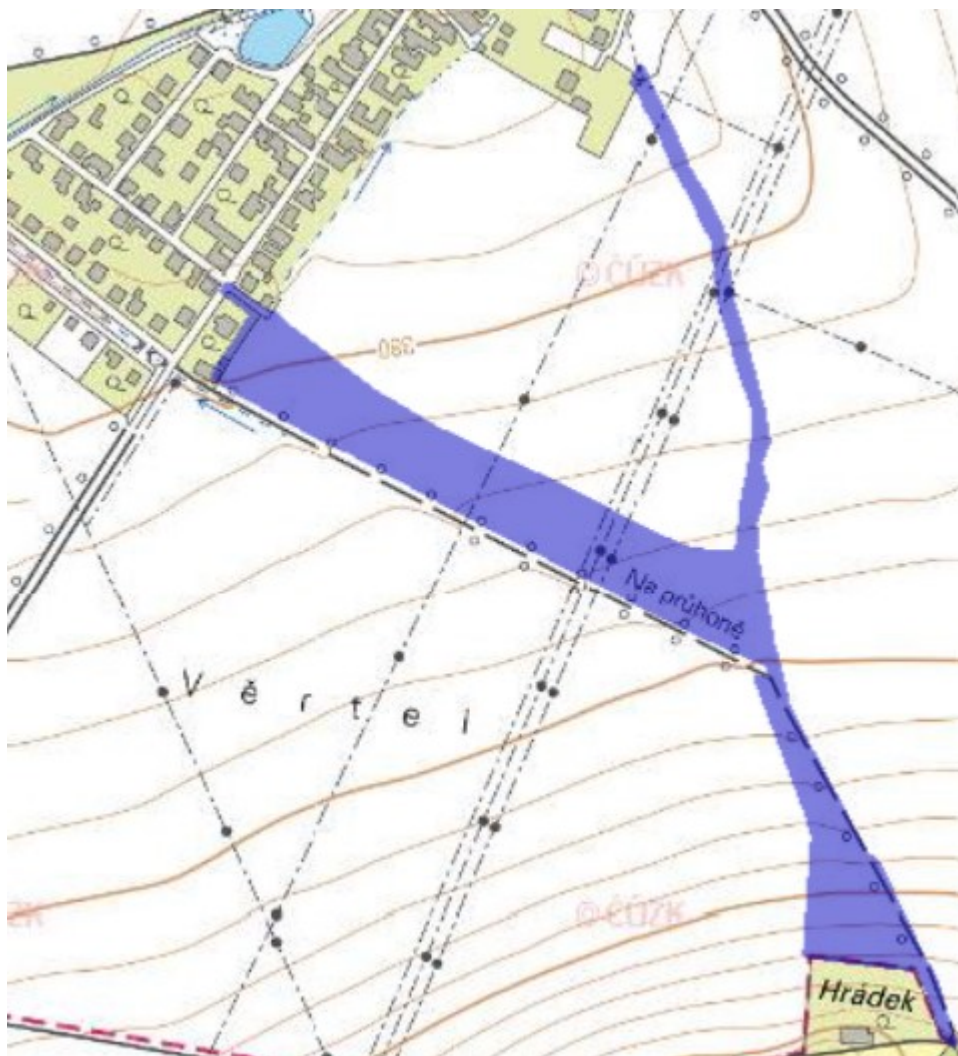
Celkové náklady na pořízení stavby byly stanoveny ve výši 409 384 Kč. Výnosy činí 4 119 528 Kč. Po odečtení nákladů od výnosů bude činit zisk 3 710 144 Kč, viz tabulka č. 38. Pro obec by byla tato varianta investičního záměru perspektivní a tudíž je vhodná k realizaci, je však nutné brát v úvahu riziko, že obec nebude mít nad danými pozemky kontrolu.

Vyhodnocení investičního záměru varianta B	
Náklady	409 384 Kč
Výnosy	4 119 528 Kč
Celkem	3 710 144 Kč

Tabulka 38: Předpokládaný výnos investiční varianta B (zdroj: vlastní)

8. Investiční záměr varianta C

Varianta C investičního záměru uvažuje prodej orné půdy jako celku, viz obr. č. 24, tedy celé plochy pozemku par. č. 162/24 a pozemku par. č. 279/1. Vlastníkem parcel je obec Záluží. Popis dotčených parcel, viz tabulka č. 39. Tato varianta je pro obec nejméně náročná s ohledem na administrativní úkony.



Obrázek 24: Dotčené pozemky varianta C (zdroj: www.cuzk.cz)

Parcela	Vlastník	Druh pozemku	Způsob využití	Celková výměra
162/24 (část)	Obec Záluží, č.p.42	orná půda	-	41 902 m ²
279/1	Obec Záluží, č.p.42	ostatní plocha	ostatní komunikace	391 m ²

Tabulka 39: Dotčené pozemky investiční varianta C (zdroj: vlastní)

8.1 Finanční náklady

Tato varianta nepředpokládá žádné finanční náklady. Náklady mohou vzniknout v případě, že nikdo neprojeví zájem o nabízené pozemky. V tomto případě by bylo vhodné využít služeb realitní kanceláře, které jsou zpoplatněny, realizovány provizí z prodeje.

8.2 Stanovení výnosu

Stanovení výnosů pro tuto variantu je velice obtížné, z důvodu velikosti pozemků a jejich charakteru. Část pozemku par. č. 162/24 je dle územního plánu vhodná k zástavbě, avšak zbylá část parcely ve vedená jako zemědělská půda.

Výnosy byly stanoveny nejprve dle jednotkové ceny dostupné v ekatalogu BPEJ, viz příloha č. 4. Pro další pohled na celkový výnos z investičního záměru varianta C bylo využito informací z portálu cenyornepudy.cz, kde je pro dané území uvedena cena 27,1 Kč/m².

Předpokládané výnosy varianta C					
Parcela č.	Výměra	Jednotková cena dle BPEJ	Cena dle BPEJ	Jednotková cena dle cenyornepudy.cz	Cena dle cenyornepudy.cz
162/24	41902 m ²	11,76 Kč/m ²	492 768 Kč	27,10 Kč/m ²	1 135 544 Kč
279/1	391 m ²	11,76 Kč/m ²	4 598 Kč	27,10 Kč/m ²	10 596 Kč
	42293 m ²		497 366 Kč		1 146 140 Kč

Tabulka 40: Předpokládané možné výnosy investiční varianta C (zdroj: vlastní)

Stanovení výnosů (viz tabulka č. 40) je poněkud obtížné, jedná se sice o zemědělskou půdu avšak dle známého, veřejně dostupného územního plánu obce je zřejmé, že část půdy je určena k zastavění.

8.3 Analýza rizik

V této variantě mohou nastat následující rizika:

- **Nízká poptávky po orné půdě** – Jelikož se předpokládá, že o pozemky budou mít zájem především realitní kanceláře a developerské společnosti, je vhodné zaměřit se při hledání potenciálního kupce právě na tyto subjekty. V krajním případě lze riziko potlačit snížením kupní ceny pozemků.
- **Nízká míra kontroly nad urbanistickým rozvojem obce** – toto riziko je pro tuto variantu zásadní. Pokud dojde k prodeji půdy developerovi nebo realitní kanceláři, obec ztrácí jakoukoli kontrolu nad daným územím. Je možné, že představa kupujícího se bude zcela lišit od požadavků obce na rozvoj dané lokality.
- **Možná kolize s územním plánem** – vzhledem k rozloze prodávaných parcel je nutné, detailněji nastudovat územní plán obce.

Tato varianta nevyžaduje ze strany obce žádné administrativní dovednosti.

8.4 Vyhodnocení investičního záměru varianta C

V konkrétním případě obce Záluží by byl prodej pozemku par. č. 162/24 problematický, jelikož nový územní plán obce počítá na části této parcely s dopravním obchvatem vedoucím směrem k městu Hořovice.

V této variantě investičního záměru je také obtížné stanovení potenciálních výnosů. Pro potřeby vyhodnocení je vhodné vypočítat aritmetický průměr dle jednotkových cen, viz tabulka č. 41.

Vyhodnocení investičního záměru varianta C	
Náklady	0 Kč
Výnos dle BJEP	497 366 Kč
Výnos dle cenyornepudy.cz	1 146 140 Kč
Výnos - průměr	821 753 Kč

Tabulka 41: Vyhodnocení investičního záměru varianta C (zdroj: vlastní)

Potencionální výnosy investičního záměru varianty C činí 821 753 Kč. Pro obec by byla tato varianta investičního záměru neperspektivní, a tudíž není, po zvážení všech možných rizik a zohlednění výše výnosu, vhodná k realizaci.

9. Vyhodnocení investičních variant

V této kapitole praktické části diplomové práce je vhodné se zaměřit na vyhodnocení tří zkoumaných investičních záměrů zhodnocení orné půdy.

Varianta A uvažuje realizaci 6 stavebních parcel, včetně vybudování technické infrastruktury a stavby komunikace. K variantě A se váží náklady spojené s realizací ve výši 5 966 000 Kč po zaokrouhlení. S přihlédnutím k hospodaření obce a celkově k finanční situaci tohoto samosprávného celku je tento výdaj akceptovatelný. Varianta počítá s hrazením investice z vlastních zdrojů. Předpokládaný výnos z prodeje nově realizovaných pozemků činí po zaokrouhlení 12 727 000 Kč. Po odečtení nákladů od výnosů je zisk z této varianty roven 6 762 000 Kč po zaokrouhlení. Návratnost investice nastane za předpokladu, že dojde k prodeji všech stavebních parcel. Poměrný výnos na 1 m² zhodnocované půdy v této variantě činí 1 113 Kč.

Varianta B počítá s geometrickým rozdělením pozemku par. č. 162/24 a následným prodejem, společně s pozemkem par. č. 279/1. Výše nákladů na variantu B činí po zaokrouhlení 409 000 Kč. Výnos z varianty B investičního záměru je 4 119 000 Kč po zaokrouhlení. Pokud budou od výnosu odečteny náklady, je hodnota zisku rovna 3 710 000 Kč. Návratnost investice nastane ve chvíli, kdy dojde k prodeji pozemků. Poměrný výnos na 1 m² zhodnocované půdy ve variantě B činí 611 Kč.

Varianta C uvažuje prodej celého pozemku par. č. 162/24 a pozemku par. č. 279/1. Předpokládaný výnos činí 822 000 Kč. Návratnost investice nastane ve chvíli, kdy dojde k prodeji obou dotčených pozemků. Poměrný výnos na 1 m² zhodnocované půdy ve variantě C činí 19 Kč.

Jako nejvýhodnější se jeví varianta A investičního záměru viz tabulka č. 42.

Vyhodnocení variant investičního záměru			
Varianta	Potencionální výnos	Výměra zhodnocené půdy	Poměrný výnos
A	6 761 689 Kč	6076	1 113 Kč
B	3 710 144 Kč	6076	611 Kč
C	821 753 Kč	42293	19 Kč

Tabulka 42: Vyhodnocení investičních variant (zdroj: vlastní)

10. Závěr

Cílem diplomové práce bylo přednést možné varianty zhodnocení orné půdy, včetně návrhu investičního zhodnocení konkrétních pozemků. V úvodu teoretické části jsou uvedeny základní pojmy, které je pro potřeby diplomové práce nutné přesně definovat. Dále je zde obecně vymezen pojem investiční projekt a výstavbový projekt. V teoretické části je dále popsán proces realizace investičního projektu obecně vztažený k záměru celé diplomové práce. Poznatků z teoretické části diplomové práce bylo následně využito v části praktické.

Praktická část diplomové práce si bere za úkol popsat možné varianty zhodnocení orné půdy. Varianty řeší konkrétní pozemky v obci Záluží u Hořovic. Jedná se o pozemky, které má obec v plánu zhodnotit prodejem. Jde o pozemky par. č. 162/24 a 279/1, které má obec ve svém vlastnictví.

První varianta počítá s investicí do technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, vedení nízkého napětí, veřejné osvětlení, plynovod) a nové komunikace, s cílem rozdělit půdu na 6 plnohodnotných stavebních parcel vhodných k prodeji. Investice budou hrazeny z vlastních zdrojů obce. Náklady ve výši 5 966 000 Kč po zaokrouhlení jsou pro obec akceptovatelné. Jelikož je po stavebních parcelách v tomto regionu velká poptávka, lze u této varianty předpokládat rychlou návratnost této investice. Další nespornou výhodou této varianty je fakt, že vedení obce má již s podobným projektem zkušenost. Je vhodné uvést, že pokud by se obec rozhodla jít touto cestou, bude mít také výhodu možnosti kontroly, jak bude s nově zastavovanou oblastí urbanisticky nakládáno. Zisk z této varianty činí po zaokrouhlení 6 762 000 Kč. Tato varianta investičního záměru se jeví jako nejvýhodnější a může být doporučena k realizaci.

Druhá varianta představuje možnost geometricky oddělit část pozemek par. č. 162/24 a následný prodej společně s pozemkem par. č. 279/1. Bude tedy prodávána oblast určená územním plánem jako plocha vhodná k zástavbě. Tato varianta je pro obec méně administrativně zatěžující, skýtá však riziko, že pokud bude půda odkoupena developerem nebo realitní kanceláří, nebude mít obec kontrolu nad tím, jak s danou půdou investor naloží. Potencionální zisk z této varianty je 3 710 000 Kč po

zaokrouhlení. Tato varianta pro obec jeví jako výdělečná, a po uvážení možných rizik, vhodná k realizaci.

Třetí varianta počítá s prodejem celých pozemků par. č. 162/24 a 279/1. Tuto variantu je vhodné brát v úvahu především teoreticky, jako příklad, jak je možné nakládat s ornou půdou v majetku obce. V případě obce Záluží tato varianta není vhodná k realizaci, vzhledem k tomu, že územní plán do budoucna počítá s novým dopravním koridorem, který vede přes dotčený pozemek. Zisk z této varianty byl stanoven na 821 000 Kč po zaokrouhlení, což pro obec není akceptovatelné.

Po vyhodnocení všech uvažovaných variant, s ohledem na situaci v obci, bude zastupitelstvu doporučeno realizovat variantu A.

Seznam diagramů

<i>Diagram 1: Metoda SMART</i>	23
<i>Diagram 2: Fáze a etapy výstavbového projektu</i>	25
<i>Diagram 3: Postup při výpočtu nákladů na odnětí půdy ze ZPF</i>	38

Seznam obrázků

<i>Obrázek 1</i>	<i>Přehled stavebních úřadů dle současné právní úpravy</i>	18
<i>Obrázek 2</i>	<i>Dotčené orgány státní správy</i>	19
<i>Obrázek 3:</i>	<i>Poloha obce Záluží</i>	41
<i>Obrázek 4:</i>	<i>Aktuální hranice zastavitelných ploch</i>	46
<i>Obrázek 5:</i>	<i>Pozemek par. č. 162/24 v k.ú. obce Záluží</i>	47
<i>Obrázek 6:</i>	<i>Umístění technické infrastruktury- plynovod, vodovod</i>	47
<i>Obrázek 7:</i>	<i>Umístění technické infrastruktury- vedení nízkého napětí</i>	48
<i>Obrázek 8:</i>	<i>Pozemek par. č. 279/1 v katastrálním území obce Záluží</i>	48
<i>Obrázek 9:</i>	<i>Geometrické rozdělení pozemku par. č 162/24.</i>	54
<i>Obrázek 10:</i>	<i>Studie investiční varianta A</i>	55
<i>Obrázek 11:</i>	<i>Studie investiční varianta A - výměry</i>	56
<i>Obrázek 12:</i>	<i>Studie investiční varianta A – rozměry</i>	57
<i>Obrázek 13:</i>	<i>Vymezení zastavitelné plochy BV4</i>	58
<i>Obrázek 14:</i>	<i>Rozdělení plochy BV4 na 2 etapy</i>	59
<i>Obrázek 15:</i>	<i>Provedení inženýrských sítí</i>	61
<i>Obrázek 16:</i>	<i>Provedení kanalizace</i>	62
<i>Obrázek 17:</i>	<i>Provedení vodovodu</i>	64
<i>Obrázek 18:</i>	<i>Provedení plynovodu</i>	67
<i>Obrázek 19:</i>	<i>Provedení vedení nízkého napětí</i>	69
<i>Obrázek 20:</i>	<i>Provedení veřejného osvětlení</i>	70
<i>Obrázek 21:</i>	<i>Provedení komunikace</i>	72
<i>Obrázek 22:</i>	<i>Dotčené pozemky varianta B</i>	82
<i>Obrázek 23:</i>	<i>Geometrické rozdělení pozemku par. č. 162/24</i>	83
<i>Obrázek 24:</i>	<i>Dotčené pozemky varianta C</i>	87

Seznam tabulek

<i>Tabulka 1: Vzdálenost větších měst od obce Záluží</i>	41
<i>Tabulka 2: Demografický vývoj v obci Záluží za rok 2015-2019</i>	43
<i>Tabulka 3: Dotčené pozemky</i>	45
<i>Tabulka 4: Seznam obcí vhodných k analýze trhu</i>	50
<i>Tabulka 5: Nabídka pozemků – Orná půda</i>	51
<i>Tabulka 6: Nabídka pozemků – Stavební parcely</i>	52
<i>Tabulka 7: Orientační ceny dle ceníků – Trubní vedení kanalizace v nezpevněné ploše nebo v poli</i>	63
<i>Tabulka 8: Orientační ceny dle ceníků – Domovní přípojka splašková a dešťová kanalizace</i>	63
<i>Tabulka 9: Orientační ceny dle ceníků – Vodovod v nezastavěném území</i>	65
<i>Tabulka 10: Orientační ceny dle ceníků – Vodovodní přípojka</i>	65
<i>Tabulka 11: Orientační ceny dle ceníků – Vodovodní přípojka</i>	66
<i>Tabulka 12: Orientační ceny dle ceníků – Vodovodní přípojka</i>	67
<i>Tabulka 13: Orientační ceny dle ceníků – Vodovodní přípojka</i>	68
<i>Tabulka 14: Orientační ceny dle ceníků – Kabelové vedení veřejného osvětlení</i>	70
<i>Tabulka 15: Orientační ceny dle ceníků – Osvětlení uliční veřejného osvětlení</i>	71
<i>Tabulka 16: Orientační ceny dle ceníků – Vozovky netuhé</i>	73
<i>Tabulka 17: Náklady na projektové a průzkumné práce</i>	74
<i>Tabulka 18: Náklady na SO01 - Komunikace</i>	74
<i>Tabulka 19: Náklady na SO02 - Kanalizace</i>	75
<i>Tabulka 20: Náklady na SO03 - Vodovod</i>	75
<i>Tabulka 21: Náklady na SO04 – Vedení nízkého napětí</i>	75
<i>Tabulka 22: Náklady na SO05 – Veřejné osvětlení</i>	76
<i>Tabulka 23: Náklady na SO06 - Plynovod</i>	76
<i>Tabulka 24: Náklady na stavební objekty celkem</i>	76
<i>Tabulka 25: Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby</i>	77
<i>Tabulka 26: Ostatní náklady</i>	77
<i>Tabulka 27: Náklady na rezervu</i>	77
<i>Tabulka 28: Náklady na kompletační činnost</i>	78
<i>Tabulka 29: Celkové náklady na pořízení stavby</i>	78
<i>Tabulka 30: Předpokládaný výnos investiční varianta A</i>	79
<i>Tabulka 31: Hospodaření obce Záluží)</i>	80
<i>Tabulka 32: Vyhodnocení investičního záměru varianta A</i>	81
<i>Tabulka 33: Náklady na pořízení geometrického plánu</i>	84
<i>Tabulka 34: Náklady na odnětí půdy ze ZPF</i>	84
<i>Tabulka 35: Poplatky spojené s administrativní činností katastru nemovitostí</i>	84
<i>Tabulka 36: Celkové náklady Varianta B</i>	84
<i>Tabulka 37: Předpokládaný výnos investiční varianta B</i>	85
<i>Tabulka 38: Předpokládaný výnos investiční varianta B</i>	86
<i>Tabulka 39: Dotčené pozemky investiční varianta C</i>	88

<i>Tabulka 40: Předpokládané možné výnosy investiční varianta C</i>	88
<i>Tabulka 41: Vyhodnocení investičního záměru varianta C</i>	89
<i>Tabulka 42: Vyhodnocení investičních variant</i>	90

Zdroje

1. BLAŽEK, J. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy*. Olomouc: ANAG, 2018. ISBN 978-80-7554-225-0.
2. BREZANIOVÁ, Z. *Stavíme bez chyb, pokut a penále: stavební povolení, územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí, smlouva o dílo, projektová dokumentace, provedení díla*. Český Těšín: Poradce, 2018. ISBN 9788073654030.
3. DOLEŽAL, E., VODNÝ, R. *Metodické sdělení Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem*. [Online] 2020. [cit. 12.9.2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/38-navrh-porizeni-zup-zkracenym-postupem-mmr-2251-2020-04-14.pdf>
4. DOLEŽAL, J., MÁCHAL, P., LACKO, B.. *Projektový management podle IPMA*. Praha: Grada Publishing, a.s, 2012. ISBN: 9878024742755.
5. FOTR, J., SOUČEK, I. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.
6. MAŇÁK, J., MAŇÁKOVÁ J. *Rodinný dům: než začnete stavět*. Praha: Grada, 2006. ISBN 80-247-1404-3.
7. MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 9788073807030.
8. Městský úřad Hořovice. *Agenda stavebního úřadu*. [online] 2020.[cit. 5.9.2020]. Dostupné z: <https://www.mesto-horovice.eu/mestsky-urad/organizacni-struktura-zaloha/mesto-horovice/mestsky-urad-horovice/odbor-vystavby-a-zivotniho-prostredi/stavebni-urad/>
9. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Přehled stavebních úřadů a jejich činnost*. [online] 2010.[cit. 25.7. 2020]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>

10. Ministerstvo životního prostředí. *Ochrana půdy*. [online]. [cit.22.8.2020].
Dostupné z:https://www.mzp.cz/cz/ochrana_pudy
11. Nařízení vlády č. 307/2014 Sb. [online]. [cit.13. 8. 2020]. Dostupné z:
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-307/zneni-20171201?porov=20170101&porovmin=1#Sum>
12. PROSTĚJOVSKÁ, Z. *Management výstavbových projektů*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.
13. ROZMANOVÁ, I. *Principy a pravidla územního plánování*. [Online] 2006.
[Citace: 12.08.2020]. Dostupné z:
http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571#index_A
14. SCHNEIDEROVÁ HERELOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., STRNAD, M. *Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty)*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 9788001052266.
15. Státní správa zeměměřictví a katastru. *Technické podrobnosti pro správu katastru*. [Online] 2013. [cit. 12.8.2020]. Dostupné z:
[https://www.cuzk.cz/Predpisy/Ostatni-dokumenty/Aktuality-WEB/Katastralni-vyhlasaky/Priloha-KatV-k-podpisu-P-a-do-Sbirky-zakonu-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Predpisy/Ostatni-dokumenty/Aktuality-WEB/Katastralni-vyhlasaky/Priloha-KatV-k-podpisu-P-a-do-Sbirky-zakonu-(1).aspx)
16. SYNEK, M. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3494-1.
17. TETŘEVOVÁ, L. *Financování projektů*. Praha: Professional Publishing, 2006. ISBN 80-86946-09-6.
18. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
19. VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress, 2001. ISBN 80-86119-38-6.
20. VYORALOVÁ, Z., HRDLIČKA, P. *Technická infrastruktura měst a sídel*. Praha: České vysoké učení technické, 2013. ISBN 978-80-01-05202-0.
21. VYTLAČIL, D. *Projektové řízení a řízení projektů*. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04001-0.

22. ZLATNÍK, T. *Když chci stavět dům: od pozemku ke kolaudaci*. 2., přeprac. vyd. Brno: CPress, 2013. ISBN 9788026401612.
23. SIEBER, Patrik. *Metodika zpracování studie proveditelnosti* [online] 2004. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit.10.10.2020]. Dostupné z: [https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2004-2006/Operacni-programy/SPOLECNY-REGIONALNI-OPERACNI-PROGRAM-\(SROP\)/Dokumenty/Metodiky-a-kucharky/Metodika-zpracovani-Studie-proveditelnosti](https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2004-2006/Operacni-programy/SPOLECNY-REGIONALNI-OPERACNI-PROGRAM-(SROP)/Dokumenty/Metodiky-a-kucharky/Metodika-zpracovani-Studie-proveditelnosti)
24. Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit.13.10.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#f4585547>
25. Zákon č. 334/1992 Sb. Část 6, České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. [online]. [cit.13.10.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334#cast6>
26. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Věcný záměr stavebního zákona*. [Online] 2019. [cit.10.09.2020]. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNB95HSTNF>.
27. Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu [online]. [cit.10.9.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334>
28. Ústav územního rozvoje. *Ceny TI a DI – Odvádění a čištění odpadních vod*. [Online] 2019. [cit.1.12.2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2019/03-kanalizace-ceny-ti-2019.pdf>
29. Ústav územního rozvoje. *Ceny TI a DI – Zásobování vodou*. [Online] 2019. [cit.1.12.2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2019/02-voda-ceny-ti-2019.pdf>
30. Ústav územního rozvoje. *Ceny TI a DI – Zásobování plynem*. [Online] 2019. [cit.1.12.2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2019/05-plyn-ceny-ti-2019.pdf>
31. Ústav územního rozvoje. *Ceny TI a DI – Veřejné osvětlení*. [Online] 2019. [cit.1.12.2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2019/06-svetlo-ceny-ti-2019.pdf>

32. Ústav územního rozvoje. *Ceny TI a DI – Místní komunikace*. [Online] 2019. [cit.1.12.2020]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2019/08-komunikace-ceny-ti-2019.pdf>
33. Sreality.cz. *Prodej pozemků – orná půda*. [Online]. [cit.15.11.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komercni//3779837532#img=0&fullscreen=false>
34. Sreality.cz. *Prodej pozemků – stavební parcely*. [Online]. [cit.15.11.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni//3002343260#img=0&fullscreen=false>

Seznam příloh

Příloha č. 1: Vzor kupní smlouvy

Příloha č. 2: Tabulka a návod pro výpočet odvodu půdy ze ZPF

Příloha č. 3: Žádost o odnětí půdy ze ZPF

Příloha č. 4: Katalogový list BPEJ