

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**VARIANTY INVESTIČNÍHO ZHODNOCENÍ
POZEMKU V KATASTRU OBCE HOMOLE**



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství

studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení studenta: Martin Frdlík

Zadávací katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Vedoucí bakalářské práce: Doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.

Název bakalářské práce: Varianty investičního zhodnocení pozemku v katastru obce Homole

Název bakalářské práce
v anglickém jazyce: Betterment Variants of the Plot in Homole Cadastre.

Rámcový obsah bakalářské práce: _____

Teoretická část: Investiční rozhodování a studie proveditelnosti

Popis pozemku a návrh variant možných zhodnocení pozemku

Finanční vyhodnocení variant

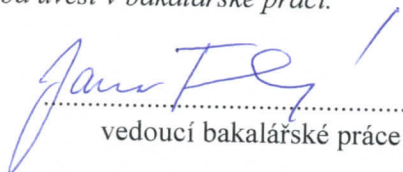
Datum zadání bakalářské práce: 23.2.2015

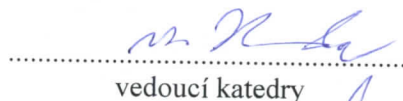
Termín odevzdání: 15.5.2015

(vyplňte poslední den výuky
příslušného semestru)

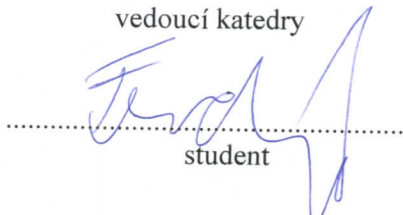
Pokud student neodevzdal bakalářskou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání bakalářské práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat bakalářskou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu bakalářskou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998. (SZŘ ČVUT čl. 21, odst. 4)

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


vedoucí bakalářské práce


vedoucí katedry

Zadání bakalářské práce převzal dne: _____


student

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání BP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se BP do databáze KOS.

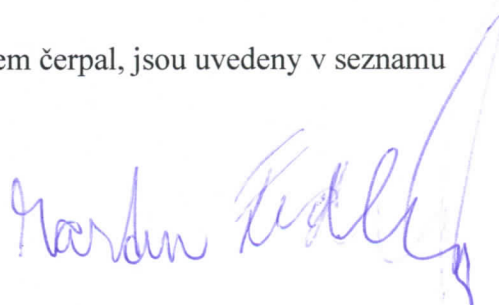
BP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student BP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci studijních programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Doc. Ing. Jany Frkové, Ph.D. Velký dík patří i mé rodině, která mě významně podporovala.

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

15. 5. 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Martin Kudlák", is written over a faint rectangular stamp area.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**VARIANTY INVESTIČNÍHO ZHODNOCENÍ
POZEMKU V KATASTRU OBCE HOMOLE**

**BETTERMENT VARIANT OF THE PLOT IN
HOMOLE CADASTRE**

Anotace

Cílem práce je navrhnout co nejlepší ekonomické zhodnocení konkrétního pozemku. Autorem práce jsou navrženy dvě investiční varianty zhodnocení pozemku. Vycházejí z rozdílného dělení daného pozemku na stavební parcely. V rámci přizpůsobené studie proveditelnosti, byla pro zjištění efektivnosti a realizovatelnosti záměru u každé varianty zpracována analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie, analýza rizik a finanční plán. V závěru práce jsou jednotlivé varianty porovnány a vyhodnoceny.

Abstract

The objective of the thesis is to propose as good economic appreciation of a particular plot of land as possible. The author of the thesis proposes two investment variants raising the value of the plot. They are based on different ways of division of the given plot into building lots. As a part of an adjusted feasibility study, the author processed a market analysis, demand estimation, marketing strategy, risk analysis and financial plan for each variant in order to ascertain the effectiveness and feasibility of the plan. Both variants are compared and evaluated in the conclusion of the thesis.

Klíčová slova: analýza rizik, analýza trhu, finanční plán, investiční varianta, marketingová strategie, stavební parcela, studie proveditelnosti, územní plán

Key words: risk analysis, market analysis, financial plan, investment variant, marketing strategy, building lot, feasibility study, zoning plan

OBSAH

Úvod.....	9
1 Investiční rozhodování.....	11
1.1 Investice.....	11
1.1.1. Základní dělení investic	12
1.2 Investiční záměr.....	12
1.3 Výstavbový projekt.....	13
1.3.1 Fáze výstavbového projektu.....	13
1.3.2 Výnosy a náklady výstavbového projektu	14
2 Studie proveditelnosti	15
2.1 Studie proveditelnosti – upravená pro potřeby BP	15
3 Územní plánování, územní plán, pojmy	19
3.1 Územní plánování.....	19
3.2 Územní plán.....	19
3.2.1 Změny územního plánu	20
3.3 Vymezení základních pojmů z oblasti územního plánování	20
4 Pozemek s pohledu legislativy	23
4.1 Pozemek podle katastrálního zákona.....	23
4.2 Pozemek podle občanského zákona	23
4.3 Pozemek podle stavebního zákona	24
4.4 Pozemek podle zákona o dani z nemovitosti.....	24
4.5 Pozemek podle zákona o oceňování majetku	25
5 Charakteristika lokality, pozemku	28
5.1 Charakteristika lokality.....	28
5.1.1 Charakteristika obce Homole	29
5.2 Charakteristika pozemku p. č. 461/20 v katastru Homole.....	30
5.2.1 Popis pozemku z pohledu územního plánu obce.....	33
6 Investiční varianta č. 1	35

6.1	Popis varianty	35
6.2	Analýza trhu, odhad poptávky a marketingová strategie.....	37
6.3	Analýza rizik.....	37
6.4.1	Stanovení nákladů - 1. investiční varianta	38
6.4.2	Stanovení výnosů - 1. investiční varianta.....	42
6.4.3	Vyhodnocení - 1. investiční varianta.....	43
7	Investiční varianta č. 2	44
7.1	Popis varianty	44
7.2	Analýza trhu, odhad poptávky a marketingová strategie.....	46
7.3	Analýza rizik.....	46
7.4	Finanční plán	46
7.4.1	Stanovení nákladů - 2. investiční varianta	46
7.4.2	Stanovení výnosů - 2. investiční varianta.....	49
7.4.3	Vyhodnocení - 2. investiční varianta.....	50
8	Srovnání a vyhodnocení jednotlivých variant	52
	Závěr.....	53
	Seznam obrázků	55
	Seznam tabulek.....	55
	Seznam příloh	55
	Seznam zkratk	56
	Seznam použitých zdrojů.....	57
	Popis dílčích úloh bakalářské práce:	61

Úvod

Tématem bakalářské práce je zpracování dvou variant investičního zhodnocení pozemku v katastru obce Homole a jejich vyhodnocení. Investičním záměrem je využití pozemku, který je v rodinném vlastnictví a v současné době není využíván.

Celá práce je rozdělena do dvou částí – na část teoretickou a část praktickou. Hlavním cílem práce je navrhnout dvě různé investiční varianty zhodnocení pozemku. U každé varianty je vycházeno ze studie proveditelnosti, která byla pro potřeby bakalářské práce upravena. Varianty jsou popsány jednoduchým finančním plánem, marketingovou strategií, analýzou rizik a možné konkurence. V závěru práce je provedeno porovnání jednotlivých variant a jejich vyhodnocení, jaká varianta je pro investora nejvhodnější za současných podmínek.

V první kapitole bakalářské práce jsou nastíněny základní myšlenky investičního rozhodování. Popsal jsem zde základní fáze, kterými prochází realizace každého výstavbového projektu. Abychom mohli projekt po jeho ukončení klasifikovat jako úspěšný, je třeba na začátku každé stavební investice určit především jaké budou náklady a jaké jsou očekávané výnosy.

Druhá kapitola je věnována studii proveditelnosti, která je významným pomocníkem při přípravě jakýchkoli projektů. Kvalitní zpracování této studie může do značné míry eliminovat možnost vzniku problému při budoucí realizaci plánovaného projektu a omezit případné ztráty.

Důležitost územního plánování a pořízení územního plánu v obci je popsáno ve třetí kapitole bakalářské práce. Územní plán je pro obec nejdůležitějším nástrojem pro další její rozvoj. Jeho existence v obci Homole má vliv na realizaci daného záměru. V případě schválení mnou navrhované změny územního plánu může být realizována i druhá navrhovaná varianta.

Poslední kapitola teoretické části práce se zabývá pojmem pozemek a jeho spojením s konkrétní legislativou, kterou v dané fázi a čase potřebujeme pro realizaci záměru. Vzhledem k tomu, že se věnuji krátkodobé investici, uvedl jsem pouze tu část legislativy, která souvisí se záměrem.

V praktické části bakalářské práce se zabývám zhodnocením pozemku parcelní číslo 461/20 v katastrálním území Homole. Daný pozemek se snažím investičně zhodnotit ve dvou různých variantách. Z časového hlediska se bude jednat o investici krátkodobého charakteru

a bude na ni nahlíženo jako na investici fyzické osoby. V páté kapitole této práce popisují lokalitu, pozemek z pohledu územního plánu, včetně bližšího seznámení s obcí Homole, částí Nové Homole, s její občanskou vybaveností, dopravní dostupností apod.

Popis investičního zhodnocení pozemku - investiční varianta č. 1 je popsána v kapitole číslo 6. Tato varianta spočívá v rozparcelování zastavitelné plochy pozemku č. 461/20 na tři samostatné stavební parcely. Tyto parcely včetně zbylé části pozemku budou prodány.

Investiční varianta č. 2, jejímž cílem je rozparcelovat zastavitelnou plochu daného pozemku, tj. 9 430,2 m², na devět samostatných stavebních parcel včetně přístupové komunikace je popsána v kapitole číslo 7.

Poslední kapitola bakalářské práce se zabývá srovnáním a vyhodnocením jednotlivých investičních variant. Toto vyhodnocení bylo provedeno z pohledu současné situace a finančních možností investora – fyzické osoby.

I Teoretická část bakalářské práce

1 Investiční rozhodování

Investiční rozhodování patří mezi nejvýznamnější činnost firmy, soukromého subjektu, ať už se jedná o růst v příštích obdobích nebo o pouhé stabilizování činnosti. V souladu s plánem investora je nutné v širokém spektru investic zvolit vhodný projekt, který bude pro něj přínosem. Správná investice přinese větší zisk nebo konkurenceschopnost, oproti tomu špatná investice vede k finančním ztrátám, v některých případech např. i k ukončení činnosti firmy. V případě fyzické osoby může vést v krajním případě až k osobnímu bankrotu. Z tohoto důvodu je nutné správně vyhodnotit investice a zvolit tu nejvhodnější pro daný subjekt.

V praktické části své bakalářské práce jsem se rozhodl, zabývat se zhodnocením konkrétní nemovitosti. Způsobů, jak investovat do nemovitostí je celá řada. Nejdříve bychom měli vědět, do jakého typu nemovitosti chceme investovat a co od této investice očekáváme. Nabízejí se možnosti investovat například do bytů, rodinných domů, rekreačních objektů, pozemků apod. Jedním z nejdůležitějších mezníků, které ovlivňují cenu nemovitosti a poptávku po ní je lokalita, ve které se nemovitost nachází. Vzhledem k možnostem jsem se rozhodl investovat do zhodnocení pozemku v katastrálním území obce Homole, který dle mého názoru je ve velice žádané lokalitě v blízkosti krajského města.

1.1 Investice

Definovat pojem investice můžeme několika způsoby podle toho, jak je na tento pojem nahlíženo. Investice představuje soubor kapitálových prostředků, které byly investorem vynaloženy a to za účelem jejich budoucího zhodnocení. Abychom v budoucnu dosáhli námi požadovaného zhodnocení, je třeba se v současné době něčeho vzdát. Cílem investování je tedy odložit současné prostředky tak, aby přinejmenším neztratily svou hodnotu, nebo aby v lepším případě jejich hodnota časem ještě vzrostla.

Ve stavebnictví chápeme pojem investice především jako pořizování dlouhodobého hmotného majetku ve formě staveb, pozemků, aj.

1.1.1. Základní dělení investic

Investice lze rozdělovat podle celé řady kritérií. Nebudu zde uvádět všechna dělení investic, zmíním pouze taková rozdělení, která se týkají zaměření mé bakalářské práce.

Z hlediska účetnictví:

- finanční investice – dlouhodobé cenné papíry, vklady do investičních společností, nákupy dluhopisů,
- **hmotné investice** – výstavba nových budov, silnic, dálnic, nákupy pozemků,
- nehmotné investice – nákup licencí, softwaru, know - how, dobré jméno podniku (goodwill).

Podle způsobu financování:

- **financování jak z vlastních, tak i cizích zdrojů (např. bankovní úvěr),**
- financování pouze z vlastních zdrojů.

Podle doby výstavby:

- **jednoleté investice,**
- víceleté investice.

1.2 Investiční záměr

Cílem praktické části mé bakalářské práce je investiční záměr - zhodnotit konkrétní pozemek v katastru obce Homole. Budu zpracovávat dvě různé investiční varianty zhodnocení pozemku, které v závěru porovnáám a vyhodnotím, abych určil nejlepší investiční variantu pro zhodnocení pozemku.

Investiční záměr výstavbového projektu je součástí předinvestiční fáze a měl by obecně obsahovat mimo jiné hlavně:

- věcné a funkční vymezení stavby, určení časového průběhu přípravy a realizace, vyhodnocení efektivnosti výstavby,
- požadavky na urbanistické řešení a stavebně-technické řešení stavby,
- územně technické podmínky včetně napojení na inženýrské sítě, na dopravní infrastrukturu, vliv stavby na životní prostředí,
- majetkoprávní vztahy (snímek pozemkové mapy a výpis z katastru nemovitostí),
- předpokládaná výše investičních nákladů,
- předpokládaný způsob financování a časový harmonogram rozvržení finančních nákladů.

Vzhledem k tomu, že v praktické části bakalářské práce se budu zabývat krátkodobou (jednorázovou) stavební investicí - zhodnocením konkrétního pozemku, proto jsem zde uvedl pouze ty části, které v práci dále využiji. Fakta k mému projektu uvedu v samostatné kapitole 5 Charakteristika lokality, pozemku.

1.3 Výstavbový projekt

Výstavbový projekt je komplexní proces přeměny myšlenky investičního záměru v provozuschopnou stavbu, která je prostředkem k dosažení požadovaného cíle projektu. Je charakterizován jedinečností podmínek, např. termínem zahájení a termínem ukončení, náklady, vztahem ke svým cílům apod.

V rámci výstavbového projektu je nutno zajišťovat mnoho činností spolu souvisejících, které je nutno plánovat, organizovat, financovat, kontrolovat a samozřejmě vyhodnocovat. Ve většině případů je rozdělen na samostatné, ale na sebe navazující části, jejichž především časová koordinace podmiňuje kladný výsledek dokončení celého projektu¹.

1.3.1 Fáze výstavbového projektu

Životnost investičního resp. výstavbového projektu lze rozdělit do tří po sobě následujících fází²:

- *předinvestiční fáze* – charakterizujeme ji jako časové období od prvních myšlenek na investici do realizace výstavbového projektu, přes sběr důležitých technických, ekonomických informací a jejich důkladnou analýzu, až po rozhodnutí, zda se v projektu bude či nebude pokračovat. Podrobněji je tato fáze rozepsána v kapitole 1.2 Investiční záměr,
- *investiční fáze* – u výstavbových projektů probíhá základními třemi etapami, a to investiční příprava, realizační příprava a vlastní realizace stavby. Investiční a realizační příprava se navzájem prolíná a proto je možno je brát jako jeden celek. Cílem je zpřesnit určité otázky z investiční fáze „jak“, „kdy“ a „za kolik“. Tato etapa je především o vybírání nejlepších dodavatelů a následné uzavírání smluv (např. na zpracování projektové dokumentace, zajištění financování, časové plánování, zajištění financování projektu). Další nedílnou součástí této fáze je i zajištění potřebných povolení dle platné legislativy.

¹ TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12 - 7.s. 11.

² TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7., s. 21 – 29.

Realizace stavby je proces samotné výstavby dle schválené projektové dokumentace, jenž ve většině případů končí uvedením stavby do provozu (užívání) resp. vydáním kolaudačního souhlasu.

- *fáze ukončování* – jedná se o etapu, kdy je stavba po vydání kolaudačního souhlasu, a měla by sloužit svému účelu. Dochází k vypořádání finančních závazků smluvních stran a následně k vyhodnocování projektu. Výstavbový projekt je tím ukončen.

1.3.2 Výnosy a náklady výstavbového projektu

Na každou investici do výstavbového projektu, je potřeba nahlížet mimo jiné i z hlediska finančních nákladů a výnosů po ukončení projektu.

- náklady výstavbového projektu – veškeré náklady spojené s přípravou, samotnou stavební realizací, uvedením stavby do užívání (pořízení pozemku, vypracování příslušné projektové dokumentace, aj.). Tyto náklady vznikají v předinvestiční, investiční a ukončovací fázi projektu.
- výnosy výstavbového projektu – jedná se o naplnění cílů, jenž má investorovi výstavbový projekt po uvedení do provozu přinést. U staveb financovaných z veřejného rozpočtu se jedná většinou o prospěch ve veřejném zájmu z vložené investice, např. zlepšení dopravní infrastruktury apod. Dosažení zisku bude i cílem mého záměru zhodnocení pozemku.

V první kapitole bakalářské práce jsem nastínil základní myšlenky investičního rozhodování. Popsal jsem zde základní fáze, kterými prochází realizace každého výstavbového projektu. Abychom mohli projekt po jeho ukončení klasifikovat jako úspěšný, je třeba na začátku každé stavební investice určit především jaké budou náklady a jaké mají být zisky (výnosy). Je třeba každé etapě výstavbového projektu věnovat dostatek času na její přípravu. Z této kapitoly lze celkově vyvodit, že realizace výstavbového projektu je vlastně jedním ze způsobů investice.

2 Studie proveditelnosti

V předchozí kapitole jsem se snažil jednoduchou formou charakterizovat mimo jiné investici obecně a investiční záměr. Dle mého názoru samotný investiční záměr není zcela dostačující. Je potřeba na základě dostupných informací vyhodnotit všechny možné varianty a posoudit realizovatelnost či nerealizovatelnost konkrétního investičního záměru. Nástrojem, který můžeme použít pro potřebnou analýzu je např. zpracování studie proveditelnosti. Vzhledem ke zvolenému tématu bakalářské práce bych se dále zabýval pouze těmi částmi studie, které využiji v praktické části práce.

2.1 Studie proveditelnosti – upravená pro potřeby BP

Pro tvorbu studie proveditelnosti u běžných dlouhodobých projektů se při její tvorbě postupuje např. dle metodické příručky Ministerstva pro místní rozvoj. Jelikož se dále budu zabývat krátkodobou investicí, zaměřím se pouze na ty části, které je možno použít i pro investice krátkodobého charakteru. Vyhodnotil jsem tyto³:

- **stručné vyhodnocení projektu** – zde by měly být popsány závěry, jež vyplývají ze zpracované studie proveditelnosti (finanční hodnocení projektu, jeho realizovatelnost z pohledu všech elementů apod.).
- **stručný popis podstaty projektu a jeho etap** – zde by byl uveden popis nejvýznamnějších charakteristik projektu. Budou zde uvedeny odpovědi na otázky jako: jaký je název, smysl a zaměření projektu; kdo je investorem (vlastníkem) projektu; jaká je velikost a lokalizace projektu. Pokud bude studie proveditelnosti zpracovávána variantním způsobem, je třeba zde tento způsob popsat tak, aby bylo možné rozlišit, zda se jedná o jednu investiční variantu nebo zda jich je několik.
- **analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie** – v tomto bodě řešíme problémy, které lze jednotně spojit pojmem marketing. Je nutné si odpovídat především na otázky typu: pro koho je projekt určen, v jakém rozsahu a po jakou dobu bude o projekt zájem, jak zajistit informovanost na trhu o existenci konkrétní služby či projektu.
 - **analýza trhu a odhad poptávky** – z této analýzy, bychom měli získat závěry především o velikosti poptávky, o vlastnostech potenciálních zákazníků a v neposlední řadě také o konkurenci. Výsledkem by mělo být zodpovězení

³ SIEBER, Patrik. *Studie proveditelnosti metodická příručka*. 1. Vyd. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004, s. 11 – 12.

základních otázek, např. - Jakou maximální cenu je zákazník ochoten zaplatit? Existuje konkurence na straně dodavatelů? Jak velkou poptávku můžeme očekávat?

- *marketingová strategie* – při získání dostatečného množství informací nám nestojí už nic v cestě k vyjádření základní myšlenky projektu, stěžejní cíle a možnosti k jejich dosažení.
- ***propočet a finanční plán*** – jednou z velice důležitých částí každého investičního záměru by mělo být v počátečních fázích výstavbového projektu zpracování propočtu, finančního plánování, a z něj vycházejícího finančního plánu. Propočet projektu předběžně specifikuje náklady projektu spojené především s přípravou projektu, samotnou vlastní realizací a uvedením stavby do užívání⁴.

Sestavení vlastního finančního plánu, předchází finanční plánování. Finanční plánování lze definovat jako souhrn činností, jejichž výsledkem je předpověď budoucích efektů finančních a investičních rozhodnutí investora, tzv. finanční plán⁵. Výsledek finančního plánu nám napomáhá především při posouzení celkové reálnosti našeho záměru, je využíván pro efektivní kontrolu finančních toků. Dále může sloužit jako podklad pro získání finančních zdrojů od bankovních domů a v neposlední řadě také k posouzení samotné ekonomické efektivnosti projektu.

Metody, které jsou využívány pro hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů, úzce souvisejí s faktorem času. První z metod, která přihlíží k faktoru času, se nazývá *dynamická*. Tato metoda je používána pro hodnocení investic s delší dobou ekonomické životnosti, neboť zaručuje, že nedochází k zásadnímu zkreslení kapitálových výdajů. Podrobněji se jí dále nebudu zabývat, protože předmětem praktické části mé bakalářské práce je investiční záměr krátkodobého charakteru. Z tohoto důvodu využiji pro hodnocení ekonomické efektivnosti metodu *statickou*, která opomíjí faktor času a jeho vliv na hodnotu peněz. Díky tomu se tato metoda vyznačuje jednoduchostí a rychlostí výpočtu. Z této metody pro můj investiční záměr využiji pouze dobu návratnosti, což vyjadřuje čas, za který se příjmy z investičního projektu vyrovnají investičním nákladům. Pro určení této doby návratnosti, budu vycházet pouze z nákladů a výnosů a jejich vzájemného porovnání.

⁴ DOLEŽAL, Jan, Jiří KRÁTKÝ a Ondřej CINGL. *5 kroků k úspěšnému projektu: 22 šablon klíčových dokumentů a 3 kompletní reálné projekty*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013, 181 s. Management (Grada). ISBN 9788024746319. s. 97.

⁵ RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 290 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 9788024740478. s. 157.

- **analýza rizik** – riziko je neoddelitelnou součástí v podstatě každé realizace výstavbového projektu. S existencí rizika je spojeno očekávání, že výsledky projektu budou horší, než jsme předpokládali nebo naopak. Jedním z používaných nástrojů pro jejich identifikaci je právě zpracování analýzy rizik. Jejím cílem je nalezení hrozících rizik, určení jejich pravděpodobnosti výskytu, odhad škod a také nalezení možných způsobů na jejich minimalizaci.

Zpracování analýzy rizik se skládá ze třech procesů a to *identifikace rizik projektu*, *posouzení rizik projektu* a *odezvy na zjištěná rizika projektu*. Existuje mnoho metod a způsobů, pomocí kterých lze identifikovat riziko. Jako příklad zde uvedu spíše praktické způsoby, které mohu využít i na svůj projekt. Je třeba důkladně a nejlépe s pomocí stavebního odborníka projít kompletní projektovou dokumentaci a určit rizikové části. Při samotné realizaci výstavbového projektu je pak třeba věnovat těmto částem zvýšený důraz na jejich kontrolu. Případná konzultace se specialistou, který již má zkušenosti s realizacemi podobných projektů, lze označit také za velice přínosnou. V momentě kdy se nám podařilo identifikovat možná rizika týkající se projektu, je třeba ke každému riziku přiřadit hodnotu pravděpodobnosti jeho výskytu a odhadnout výši předpokládaného nepříznivého dopadu na projekt. Hodnotu těchto veličin není snadné určit. Pro správný odhad těchto veličin je třeba disponovat dostatkem zkušeností, znalostmi či intuicí investora. Účelem této fáze je snížit hodnotu rizik spojených s projektem na takovou úroveň, aby pravděpodobnost úspěšné realizace projektu byla co nejvyšší. V případě rizik s vyšší hodnotou je třeba na ně reagovat vhodným opatřením. Jako příklad zde uvedu vytvoření finanční rezervy pro krytí nepředpokládaných nákladů během realizace.

Výsledkem této analýzy by měl být seznam, obsahující všechna rizika výstavbového projektu, které byly shledány pro projekt jako zásadní a mohly mít vliv na předpokládaný výsledek projektu. Každému riziku je přiřazována určitá pravděpodobnost možného výskytu. Jsou zde uvedeny i opatření, kterými se snižuje pravděpodobnost výskytu rizika a naopak zvyšuje pravděpodobnost úspěšné realizace projektu.

- **závěr studie proveditelnosti** – obsahem je komplexní a propracovaný závěr, který zahrnuje konečné hodnocení projektu ze všech uvažovaných hledisek. Součástí je také vyjádření se k realizovatelnosti a finanční rentabilitě projektu. Mělo by zde být uvedeno jasné a jednoznačné posouzení o realizovatelnosti či nerealizovatelnosti

projektu. V případě variantního zpracování je třeba dané posouzení provést pro každou variantu samostatně.

Jak vyplývá z této kapitoly, je studie proveditelnosti významným pomocníkem při přípravě jakýchkoli projektů. Kvalitní zpracování může minimalizovat možnost vzniku problému při budoucí realizaci plánovaného projektu a omezit případné ztráty.

3 Územní plánování, územní plán, pojmy

Jak již jsem uvedl v předchozí kapitole, jedním z nejdůležitějších mezníků, které ovlivňují cenu nemovitosti je lokalita, ve které se nachází. Proto bych se v této kapitole věnoval v obecné rovině územnímu plánování, územnímu plánu obce a s ním spojenými činnostmi a pojmy.

3.1 Územní plánování

Územní plánování je soustavná činnost, která usměrňuje rozvoj určitého území (obce, města) tak, aby byl vyvážený a byly při tom hájeny veřejné i soukromé zájmy. Musí se brát ohled na vhodné rozmístění různých činností na určitém území (např. bydlení, průmysl, rekreace) na jejich vzájemné vazby, dopravní obslužnost, hospodárné využití ploch a na ochranu životního prostředí, přírodního bohatství či historického dědictví. Základním principem plánování je dosažení rovnováhy mezi cíli ekonomickými, sociálními a ekologickými tak, aby nebyly ohroženy potřeby pro budoucí generace⁶.

Jedním z hlavních cílů územního plánování je stanovení základních pravidel pro povolování změn ve využívání území, přispět k hospodárnějšímu využívání území na infrastrukturu. Důsledkem dobře zpracovaného územního plánu lze zjednodušit územní řízení a zpřístupnit veřejnosti informace o území. V neposlední řadě bude mít vliv na zjednodušení či úplné odstranění některých administrativních úkonů.

Za územní plánování na úrovni obce je v současné době zodpovědná obec (město, městys) bez ohledu na svou velikost, a proto ve vlastním zájmu sleduje stav a využití svého spravovaného území. Zajišťuje potřebné podklady a pořizuje územně plánovací dokumentaci. Územní plánování se řídí zákonem o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) č. 183/2006 Sb. v platném znění.

3.2 Územní plán

Je z hlediska obce nejdůležitějším nástrojem územního plánování. Vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby apod. a stanovuje podmínky využití těchto ploch. Poskytuje občanům zaručenou informaci

⁶ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Nová regionální politika*. Praha: DaDa, 2002, 92 s. ISBN 80-903064-1-1., s. 42 – 48.

o předpokládaném využití konkrétního pozemku, a tím jim usnadňuje rozhodování o jeho případném prodeji či koupi⁷.

Územní plán je tvořen tzv. výrokovou částí (ta obsahuje požadavky a podmínky rozvoje území stanovené v textové části a vymezené ve výkresech) a tzv. odůvodněním (obsahujícím odůvodnění řešení, východiska řešení, podklady apod., které má rovněž textovou a grafickou část). Výkresová dokumentace se v současné době zhotovuje v měřítku 1:5 000 nebo 1:10 000 (velká města) a zpracovává se nad mapou katastru nemovitostí.

Vydává se pro celé území obce formou opatření obecné povahy a je závazný pro rozhodování v území. Je vyhotoven na základě územně analytických podkladů, průzkumů a rozborů daného území. Musí být v souladu se zásadami územního rozvoje. Z pohledu platné legislativy je územní plán především řešen ve stavebním zákonu v části III, hlavě III, dílu 3 v § 43 až § 57 a jeho prováděcích vyhlášek (další § i v jiných částech stavebního zákona).

Pořizování územního plánu je poměrně časově a finančně náročné. Jednotlivé fáze a proces projednávání již popisovat nebudu, protože nesouvisí s tématem mé bakalářské práce.

3.2.1 Změny územního plánu

Je-li třeba změnit některou část územního plánu, například vymezit nové zastavitelné území, může zastupitelstvo rozhodnout o změně územního plánu. V takovém případě je třeba prokázat nemožnost zastavět již vymezené zastavitelné plochy. Pokud je pořízení změny vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele (soukromé osoby), může obec podmínit její pořízení částečnou či úplnou úhradou nákladů na její zpracování. Tato změna musí být veřejně projednána dle platné legislativy a je poměrně časově náročná.

Tuto problematiku zde zmiňuji z toho důvodu, že v praktické části mé bakalářské práce ji budu muset řešit.

3.3 Vymezení základních pojmů z oblasti územního plánování

Jak již jsem uvedl výše, územní plánování se řídí zákonem o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) č. 183/2006 Sb. v platném znění. Pro potřebu mé bakalářské práce je třeba vymezit několik základních pojmů, které v další části práce použiji.

Základní pojmy vymezuje § 2 zákona:

⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Obec a územní plánování*. Praha: DaDa a.s., 2008. s. 2 – 4.

- **zastavěné území** - území vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),
- **nezastavěné území** - pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- **koridor** - plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- **zastavitelná plocha** - je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
- **veřejná infrastruktura** - jsou pozemky, stavby, zařízení, a to:
 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod a další.
- **stavebník** – je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení (územního rozhodnutí) nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,
- **stavba** - stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání⁸.

Dále je potřeba vymezit pojmy veřejnoprávních úkonů jako je územní rozhodnutí a územní souhlas.

- **územní rozhodnutí** (je definováno stavebním zákonem v § 92, odst. 1) - územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad

⁸ Česká republika. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. In: 183/2006. 2006.

stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon, a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti.

- **územní souhlas** (je definován stavebním zákonem v § 96, odst. 1) - místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

V hlavě III. stavebního zákona, v dílu 4 a 5, § 76 - § 96a jsou detailně popsáno územní rozhodnutí a náležitosti územního řízení⁹. Podrobněji je popisovat již nebudu.

V této kapitole bakalářské práce jsem se snažil popsat důležitost územního plánování a pořízení územního plánu pro další rozvoj obce. Jak je uvedeno výše, územní plán je pro obec nejdůležitějším nástrojem pro další rozvoj. Koncem 90. let minulého století docházelo, a dle mého názoru stále dochází, k velkému rozvoji obcí. Obce se rozrůstají o novou bytovou zástavbu, vybavení obcí se zlepšuje a v neposlední řadě se řeší i dopravní dostupnost těchto obcí. Na základě tohoto se územní plány dle potřeb nejen obcí, ale i soukromých subjektů neustále mění a zastavitelná území se rozšiřují.

V praktické části bakalářské práce se budu zabývat zhodnocením pozemku v katastrálním území obce Homole, jehož část je dle územního plánu obce zastavitelnou plochou a část je v nezastavěném území. Pokud se ho rozhodnut využít celý, budu muset se zabývat změnou územního plánu.

⁹ Česká republika. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. In: 183/2006. 2006.

4 Pozemek s pohledu legislativy

V předchozí kapitole jsem se zabýval problematikou územního plánování a územním plánem. Základem toho všeho je existence pozemků v daném území. Nezasvěcenému člověku se může zdát, že pozemek je pojem velice jednoduchý a ve své definici jasný. V této kapitole ukážu, že tomu tak není. Pojem pozemek je z pohledu platné legislativy velice různorodý a lze na něj nahlížet několika různými způsoby.

4.1 Pozemek podle katastrálního zákona

Podle zákona 256/2013 Sb., dle §2, o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon)¹⁰ se pozemkem pro účely tohoto zákona rozumí:

- část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19¹¹, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

V souvislosti s pozemkem je potřeba dle výše uvedeného zákona ještě definovat pojem parcela a s ní související pojmy.

- *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.

4.2 Pozemek podle občanského zákona

Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění je na pozemek pohlíženo především z vlastnického hlediska. Dle § 119 výše uvedeného zákona je pozemek

¹⁰ Česká republika. Zákon o katastru nemovitostí. In: 256/2013. 2013.

¹¹ Záznamem se do katastru zapisuje

- a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- b) právo hospodařit s majetkem státu,
- c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

(a stavby spojené se zemí pevným základem) definován jako nemovitost. Dále je nutno připomenout, že nový občanský zákoník řeší i to, kdy stavba na pozemku je jeho součástí (stejný vlastník pozemku i stavby) a kdy není jeho součástí (rozdílní vlastníci) - § 3054 a § 3055 zákona¹².

4.3 Pozemek podle stavebního zákona

Podle zákona o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) č. 183/2006 Sb. v platném znění jsou základní pojmy související s pozemkem vymezeny v § 2 zákona:

- *stavební pozemek* - je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- *zastavěný stavební pozemek* - je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- *nezastavitelný pozemek* – je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to:
 1. pozemek veřejné zeleně a parku, sloužící obecnému užívání;
 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha¹³.

4.4 Pozemek podle zákona o dani z nemovitosti

Abychom mohli na pozemek nahlížet z pohledu zákona o dani z nemovitosti č. 338/1992 Sb., musí být pozemek na území ČR a být evidován v katastru nemovitostí.

Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným

¹² Česká republika. Občanský zákoník. In: 89/2012. 2012.

¹³ Česká republika. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. In: 183/2006. 2006.

inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy¹⁴.

4.5 Pozemek podle zákona o oceňování majetku

Pro účely oceňování dle zákona č. 151/1997 Sb., §9 se za stavební pozemky považují:

- nezastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
- zastavěné pozemky:
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Jak z této kapitoly vyplynulo, je nutné vždy pohled na pozemek spojit s konkrétní legislativou, kterou v dané fázi a čase potřebujeme pro realizaci našeho záměru. Určitě bude velice záležet, jakým způsobem (časové hledisko apod.) bude k danému problému přistupovat veřejná instituce (příslušný stavební úřad, katastrální úřad apod.). Uvedl jsem pouze část

¹⁴ Česká republika. Zákon o dani z nemovitých věcí. In: 338/1992. 1992.

legislativy. Vzhledem k tomu, že se budu věnovat krátkodobé investici, nebude legislativní stránka věci moc složitá a zdlouhavá. Budu se zabývat zhodnocením pozemku parcelní číslo 461/20 v katastrálním území Homole, dále již v praktické části mé bakalářské práce.

II Praktická část bakalářské práce

V praktické části bakalářské práce se budu zabývat zhodnocením pozemku parcelní číslo 461/20 v katastrálním území Homole. O tento pozemek projevílo v minulosti zájem několik renomovaných realitních společností, které chtěly pozemek rozparcelovat, vybudovat základní technickou vybavenost a následně se ziskem prodat. Tento fakt mě přivedl na myšlenku zrealizovat tento záměr ve vlastní režii. Už na základě tohoto zájmu jsem dospěl k názoru, že tento projekt by mohl být ekonomicky ziskový.

Na celou investici budu nahlížet z pohledu investora, jako fyzické osoby. Z časového hlediska se bude jednat o investici krátkodobého charakteru. Tento pozemek je přístupný z veřejné komunikace II. třídy číslo II/143, která je ve vlastnictví Jihočeského kraje. Je možné ho napojit na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod a sítě VN a NN). Daný pozemek budu investičně zhodnocovat ve dvou různých variantách. U jednotlivých variant uvedu podrobný popis technického řešení, dále jednoduchou ekonomickou rozvahu a případná možná rizika.

V první variantě se budu zabývat tím, že výše uvedený pozemek v zastavitelné části rozdělím na 2 samostatné stavební parcely. Tyto stavební parcely včetně části pozemku, který je dle platného územního plánu obce nezastavitelný prodám. Podrobněji popíši v kapitole 6 bakalářské práce.

V druhé variantě se budu zabývat tím, že požádám o změnu územního plánu tak, aby celý pozemek byl v zastavitelné části územního plánu obce. V případě kladného výsledku žádosti pozemek následně rozparceluji na devět stavebních pozemků a tyto pozemky následně prodám. Podrobněji popíši v kapitole 7 bakalářské práce.

V závěru práce bych jednotlivé varianty porovnal a vyhodnotil nejvhodnější řešení investičního zhodnocení daného pozemku.

5 Charakteristika lokality, pozemku

Jak již jsem uvedl v kapitole 1 Investiční rozhodování, jedním z nejdůležitějších mezníků, které ovlivňují cenu nemovitosti a poptávku po ní je lokalita, ve které se nemovitost nachází. V této kapitole charakterizují vybranou lokalitu, kde se pozemek, který chci zhodnotit, nachází. Popíši ji z pohledu atraktivity, dostupnosti, zaměstnanosti a dalších hledisek, které mají dle mého názoru vliv na kvalitu budoucího života v ní a v neposlední řadě i na cenu pozemku.

V další části této kapitoly popíši pozemek parcelní číslo 461/20 v katastrálním území Homole.

5.1 Charakteristika lokality

Výše uvedený pozemek se nachází v Jihočeském kraji poblíž krajského města České Budějovice. Jihočeský kraj je krajem s nejmenší hustotou zalidnění z celé České republiky. Rozlohu má cca 10 057 km², což představuje 12,8 % z celé České republiky¹⁵. Z tohoto území zaujímají více než třetinu lesy, 4 % pokrývají vodní plochy. Většina území leží v nadmořské výšce 400 - 600 m, a proto jsou zde poněkud drsnější klimatické podmínky¹⁶. Málo zalidněná území si zachovala osobitý ráz s velkým množstvím kulturních i přírodních památek. Jihočeský kraj je územně rozdělen do sedmi okresů, z nichž největší je okres České Budějovice.

Tím, že město České Budějovice je největším městem kraje, je jeho správním, kulturním i dopravním centrem. Nacházejí se zde velké průmyslové podniky jako např. Kooh – i - noor, a.s.; Bosch a.s. a další, které zdejšími obyvatelům poskytují pracovní příležitost. Díky těmto velkým zaměstnavatelům se českobudějovicko řadí mezi okresy s nízkou nezaměstnaností.

Toto město jsem zde uvedl proto, že dle mého názoru je pro občany okolních obcí velice důležitým každodenním pojátkem z pohledu zaměstnanosti, školní docházky dětí, zdravotní péče, sportovního vyžití a možnosti dostupnosti veřejně správních institucí. Blízkost tohoto města zvyšuje atraktivitu obce Homole.

¹⁵ TOUŠEK, Václav. *Česká republika: portréty krajů*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005, 136 s. ISBN 80-239-6305-8., s. 62 – 66.

¹⁶ Jihočeský kraj investuje v Jihočeském kraji. *Jihočeský kraj* [online]. 2010 [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/profil-jihoceskeho-kraje>.

5.1.1 Charakteristika obce Homole

Pozemek, kterým se chci dále zabývat, se nachází v katastrálním území obce Homole. Obec leží v nadmořské výšce 420 metrů nad mořem v západní části českobudějovického okresu a to zhruba 5 km od Českých Budějovic (viz obrázek č. 1). Obec se skládá ze tří částí a všechny spadají do katastrálního území Homole. Jedná se o části Homole, Černý Dub a Nové Homole, což je ta část obce, kde se nachází pozemek, kterým se budu zabývat v praktické části mé bakalářské práce.

Ke dni 1. lednu 2015 zde žilo 1450 obyvatel¹⁷. V obci se nachází drobná občanská vybavenost jako je obchod s potravinami, nově zrekonstruovaná mateřská školka, cukrárna a další. Obec má v dobrém stavu dopravní infrastrukturu, kanalizaci, plynovod, vodovod a čistírnu odpadních vod. Dopravní obslužnost obce napomáhá zabezpečit Dopravní podnik města České Budějovice, který v rámci služeb městské hromadné dopravy spojuje obce s krajským městem v četnosti zhruba 2x za hodinu v obou směrech. Protože se zde nenachází škola, využívají děti a mládež městskou hromadnou dopravu k cestě do školy.

Obec nabízí i mnoho možností jak kulturního, tak i sportovního vyžití. Je třeba zmínit činnost občanského sdružení Mateřské a rodinné centrum Homole, které nabízí širokou škálu volnočasových a zájmových aktivit přímo v obci např. cvičení pro ženy, drobná ruční řemeslná výroba, výuka cizích jazyků, různé výlety a mnoho dalších. Na své, si zde přijdou i vyznavači sportovních aktivit. Obec se pyšní třemi sbory dobrovolných hasičů, pro každou část obce jeden. Po fotbalové stránce je obec reprezentována oddílem TJ Slovan Černý Dub a to jak v kategorii mužů, tak i mladými fotbalisty v přípravce.

V roce 2003 získala obec první místo v soutěži Vesnice roku. V posledních letech dochází v obci k poměrně velké výstavbě rodinných domů, což má za následek její značný rozvoj.

Obec Homole nemá zpracovaný vlastní strategický plán rozvoje obce. Tento plán má zpracováno město České Budějovice pro roky 2008 -2013, kde je řešena dopravní politika města (dostupnost z okolních obcí, obchvaty, přeložky komunikací, dálnice apod.). Pro roky 2014 – 2020 město nemá schválen strategický plán, bude nahrazen tzv. Integrovaným plánem rozvoje území 2014 – 2020, který se v současné době zpracovává. Ten by měl plně nahradit a v některých věcech ještě rozšířit strategický plán¹⁸.

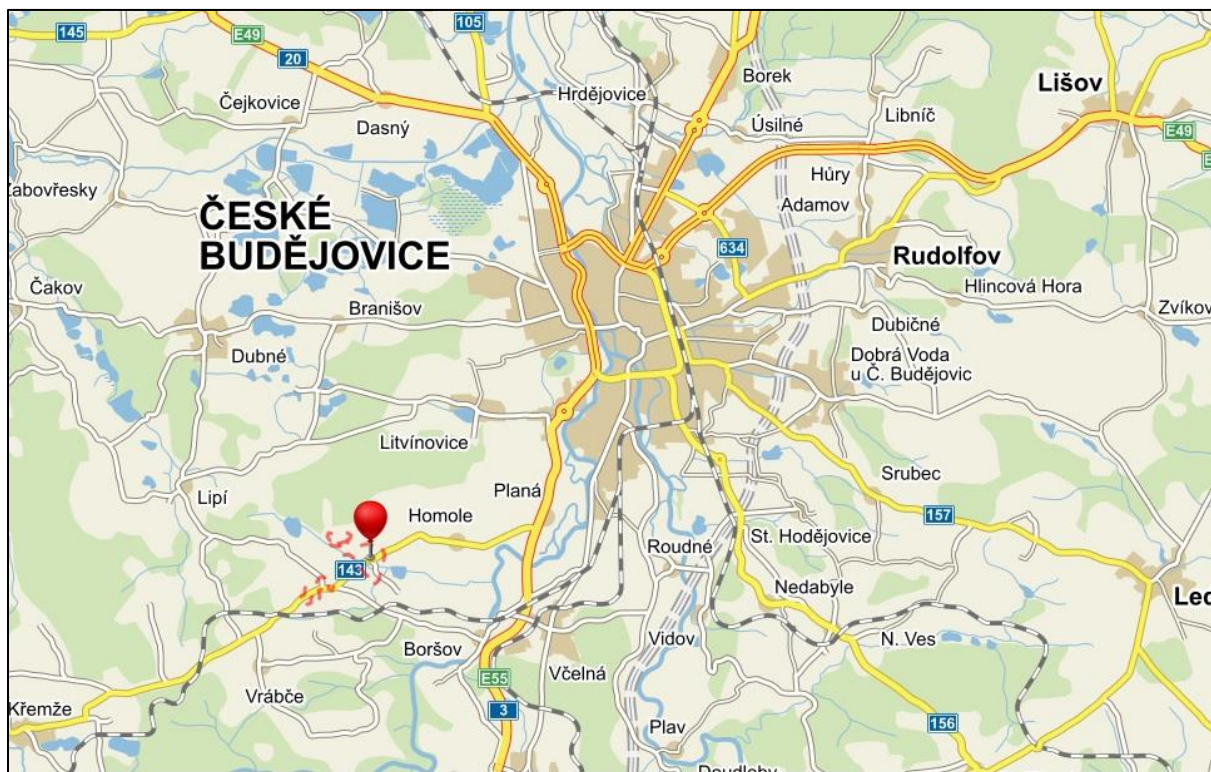
Myslím si, že život v této obci nabízí svým obyvatelům spojení výhod venkovského a městského života. Je to místo, které si stále zachovává vesnický ráz a je však snadno

¹⁷ Oficiální stránky obce Homole. [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://www.homole.cz/>

¹⁸ Oficiální stránky statutárního města České Budějovice. *Rozvoj města: strategický plán* [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: http://www.c-budejovice.cz/SiteCollectionDocuments/SPM_CB_verze_1582008FINALPOSEAhodnoceni_bezpříloh-0260.pdf

dopravně dostupné. Proto je zde stále velký zájem o nové stavební parcely, na kterých by mohla probíhat další výstavba rodinných domů.

Obrázek č. 1 – Poloha obce Homole, část Nové Homole v mapě¹⁹



Zdroj: <http://mapy.cz>

5.2 Charakteristika pozemku p. č. 461/20 v katastru Homole

V samém začátku musím říci, že se jedná o pozemek, který je ve vlastnictví členů rodiny ze strany mé matky. Na pozemku ve 40. letech minulého století hospodařili moji prarodiče. Tehdy byl pozemek využíván výhradně vlastníky k zemědělským účelům, poté byl využíván místním jednotným zemědělským družstvem. V 90. letech minulého století byl opět vrácen k využívání původním vlastníků.

Pozemek se rozprostírá na ploše 12 371 m² v severovýchodní okrajové části obce Nové Homole. Nachází se v katastrálním území Homole a v katastru nemovitostí je veden pod parcelním číslem 461/20, druh pozemku je uveden jako orná půda. Snímek z katastrální mapy je uveden na obrázku č. 2. Vlastníky pozemku jsou Zdeněk Čerkl, Miroslav Čerkl, Dana Bícová a Alena Frdlíková. První tři uvedení vlastní každý 1/6 pozemku. Poslední uvedený - moje matka, vlastní 1/2 pozemku. Tito vlastníci jsou uvedeny i na listu vlastnictví č. 241 u příslušného katastrálního úřadu. Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny.

¹⁹ Seznam a.s. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=16.1004639&y=49.4395570&z=8&q=Nov%C3%A9%20Homole>

Současná hodnota jednoho m² tohoto pozemku je 350,- Kč. V současné době je pozemek nevyužívaný, jeho stav je patrný z obrázku č. 3 a 4.

Obrázek č. 2 – Snímek z katastrální mapy (jedná se o modře vyznačený pozemek)²⁰



Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

²⁰ Nahlížení do katastru nemovitostí. Parcela [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=6697518301&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Obrázek č. 3 – Současný stav pozemku (pohled z jižní strany)



Zdroj: vlastní

Obrázek č. 4 – Současný stav pozemku (pohled ze severní strany)



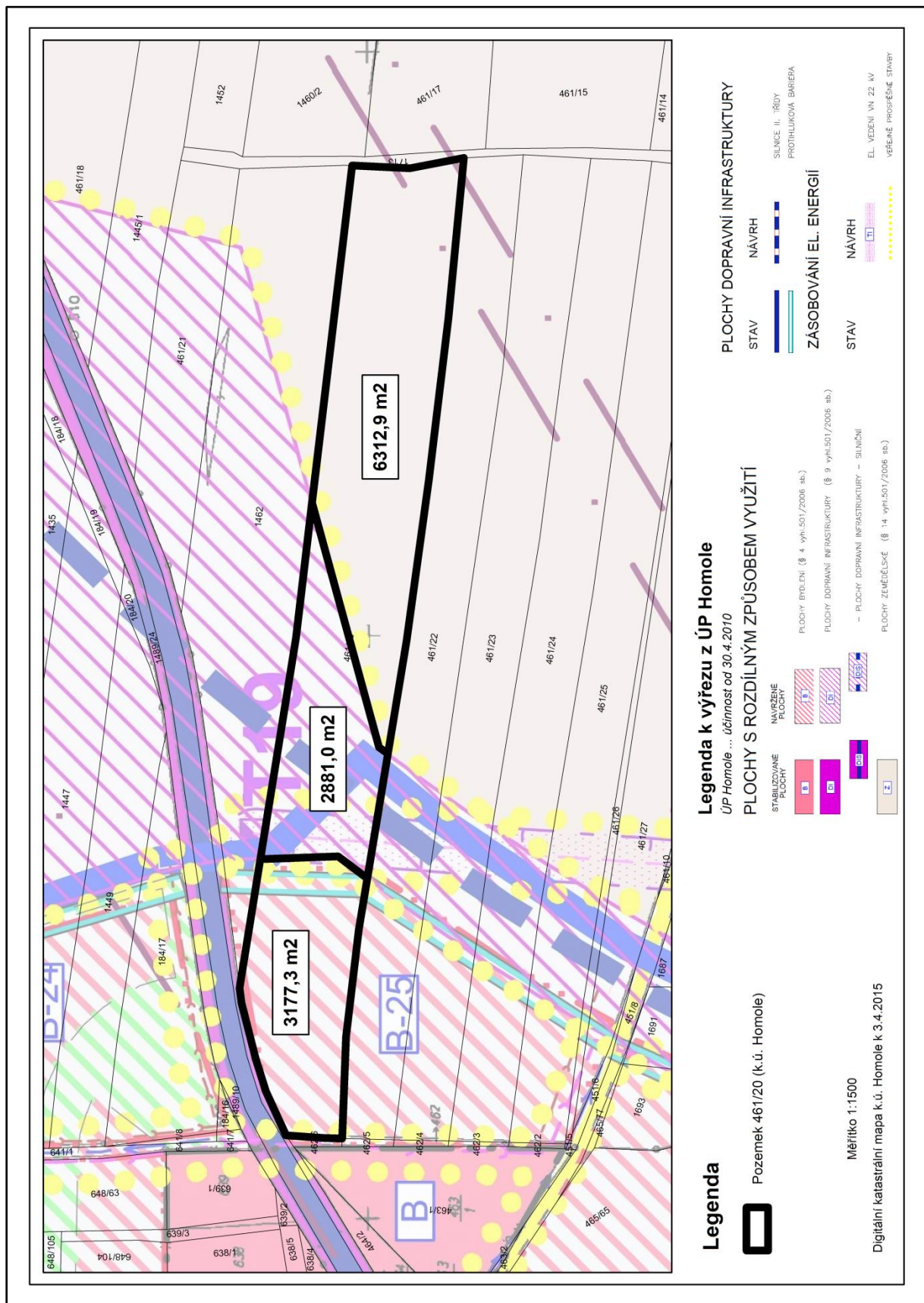
Zdroj: vlastní

5.2.1 Popis pozemku z pohledu územního plánu obce

Dle platného územního plánu obce Homole, který nabyl účinnosti dne 30. 4 2010 je část výše uvedeného pozemku 3 177,3 m² v zastavitelné ploše pod označením B – 25, což vymezuje plochu k bydlení navazující na stávající zastavěné území se stejným funkčním využitím. Obsluha území se předpokládá z přilehlé komunikace druhé třídy č. II/143 při respektování jejího ochranného pásma²¹. Střední část pozemku cca 2 881 m² je definována jako plocha pro budoucí dopravní infrastrukturu (přeložka komunikace II/143) a je trvalou stavbou nezastavitelná. Poslední část pozemku, cca 6 312,9 m², již bohužel není zahrnuta v územním plánu, tzn., že se jedná o nezastavitelné území. Jak z územního plánu vyplývá, cca středem pozemku prochází koridor pro možnou budoucí přeložku komunikace druhé třídy č. II/143. Vzhledem k tomu, že podle sčítání dopravy v roce 2010 zde intenzita dopravy za 24 hodin není příliš vysoká, nepředpokládá se výstavba této přeložky výhledově do 10 let. I přes to je nutné při dalším zhodnocení pozemku tento budoucí záměr respektovat a přizpůsobit mu řešení jednotlivých variant. Promítnutí pozemku do platného územního plánu je patrné z obrázku č. 5.

²¹ Oficiální stránky obce Homole. *Úřad obce: Územní plán* [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://www.homole.cz/urad-obce/uzemni-plan/>

Obrázek č. 5 – Promítnutí pozemku do platného územního plánu obce



Zdroj: vlastní zpracování

6 Investiční varianta č. 1

6.1 Popis varianty

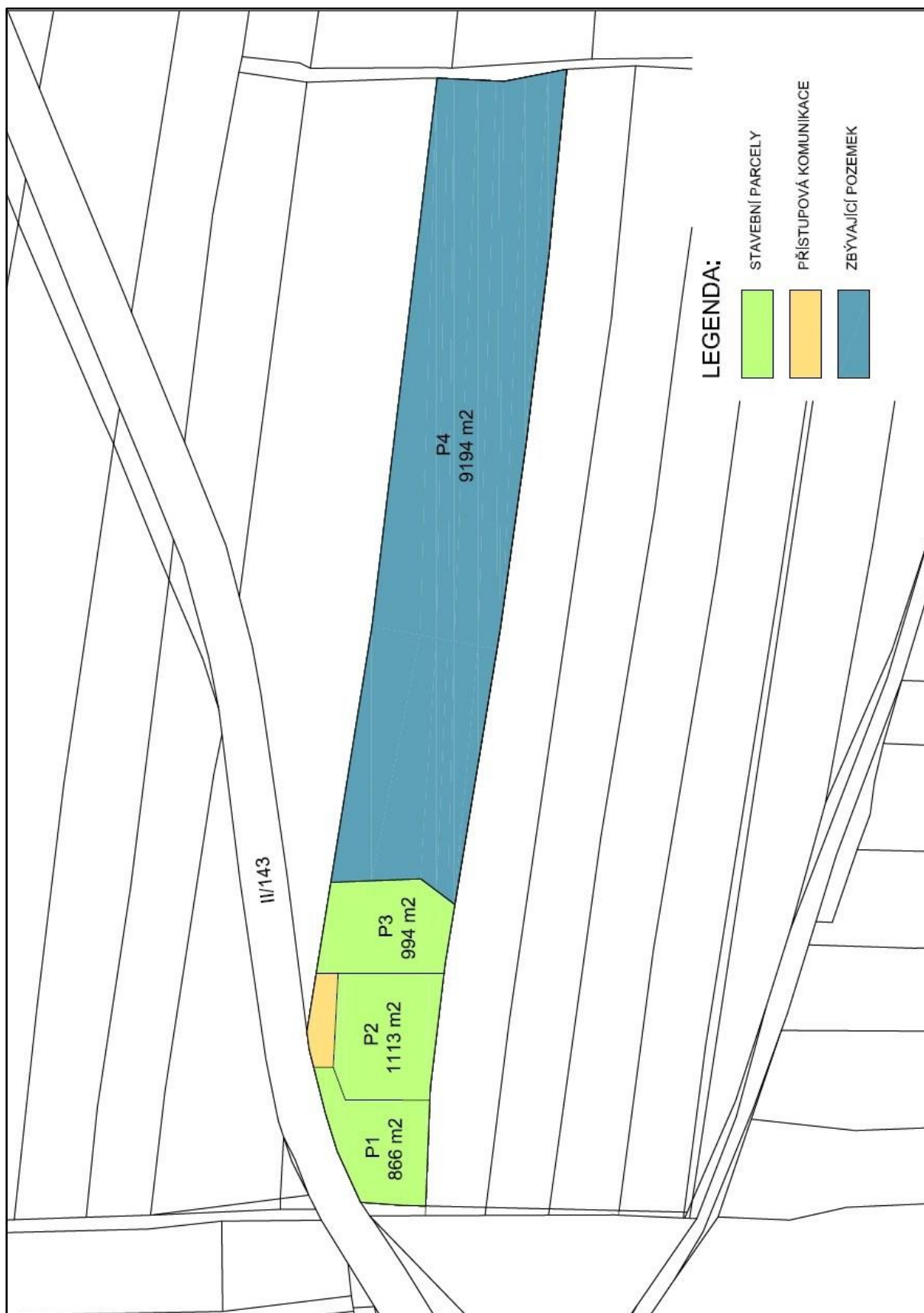
Cílem této varianty je rozparcelovat zastavitelnou plochu pozemku 461/20 na 3 samostatné stavební parcely. První stavební parcela bude mít výměru 866 m², druhá parcela 1 113 m² a poslední parcela 994 m². Rozdělení zastavitelné plochy je graficky znázorněno na obrázku č. 6. Veškeré inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, plynovod a rozvody NN jsou dotaženy v současnosti až k pozemku do místa, které tvoří hranici s pozemkem komunikace II. třídy (pozemek pod komunikací je ve vlastnictví Jihočeského kraje). V rámci této varianty bude provedeno zavedení výše uvedených inženýrských sítí ke všem třem nově vzniklým stavebním parcelám. Na hranici přístupové komunikace a jednotlivých stavebních parcel bude vystavěn sdružený pilíř pro plyn a elektro. Jak již jsem uvedl, pozemek je přístupný z komunikace II. třídy. Pro záměr bude nutné vybudovat sjezd z této komunikace a novou přístupovou komunikaci ke vzniklým parcelám. Jednalo by se o komunikaci s chodníky v celkové šířce 5 m. V ní by byly umístěny veškeré inženýrské sítě. Po provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby, bude tato komunikace bezplatně převedena do vlastnictví obce Homole. Ta by následně zabezpečovala její správu a údržbu, hlavně v zimních měsících. Také jednotlivé inženýrské sítě by po vybudování byly bezúplatně převedeny na jednotlivé správce sítí (vodovod a kanalizace – Čevak, a.s.; plynovod a elektro sítě E.ON ČR s. r. o.).

Dále dle platného územního plánu střední část pozemku 461/20 cca o 2 881 m² zasahuje do plochy pro dopravní silniční infrastrukturu. Tento prostor je vymezen pro budoucí možnou přeložku komunikace II/143, která v současné době prochází středem obce Homole, částí Nové Homole. Na základě uvedeného tuto část pozemku nebude možné trvale zastavět, ale může být využívána jiným způsobem.

Zbývají část pozemku 461/20 cca o výměře 6 312,9 m² je již dle platného územního plánu v nezastavitelném území. Tato část pozemku může být využívána např. k zemědělským účelům. Obě tyto části pozemku (na obr. č. 6 pozemek pod označením P4) plánuji v této investiční variantě prodat jako jeden celek.

Tato varianta zhodnocení pozemku nevyžaduje změnu územního plánu, je v souladu s platným územním plánem obce.

Obrázek č. 6 – Rozdělení zastavitelné plochy pozemku 461/20 v k. ú. Homole



Zdroj: vlastní zpracování

6.2 Analýza trhu, odhad poptávky a marketingová strategie

Jak jsem již výše uvedl, atraktivita této lokality je z důvodu blízkosti krajského města na vysoké úrovni. Je zde velký zájem jak o stavební parcely, tak i postavené rodinné domy. Jako důkaz může sloužit fakt, že během několika let (cca pět let zpět) bylo v obci Homole, části obce Nové Homole postaveno cca 120 nových rodinných domů. Stavební parcely, na kterých byly tyto domy postaveny, vznikly stejným způsobem, jakým se budu snažit zhodnotit daný pozemek. O tyto pozemky je větší zájem i z toho důvodu, že podobný pozemek ve městě je dostupný za výrazně vyšší cenu. Jako další důležitý faktor pro bydlení ve vlastním rodinném domě je fakt, že úrokové sazby u hypoték jsou v současné době na rekordně nízké úrovni. Informace o nabídce koupi stavební parcely zveřejním v místním tisku, médiích případně na internetových stránkách, což mi doufám zajistí naplnění mého cíle. O tyto parcely mají většinou zájem mladé rodiny s dětmi. Nechtějí bydlet v rušném městě, ale preferují život v klidné lokalitě se základní občanskou vybaveností, která má ovšem dobrou dopravní dostupnost. V dnešní době převažuje většinou zájem o pozemky menší rozlohy. Nejen z důvodu finančního, ale i z toho důvodu, že lidé nemají čas se v budoucnu starat o velký dům s rozlehlou zahradou.

Prodejem stavebních parcel se v dnešní době zabývá mnoho developerských společností, jako je např. firma THB Invest a.s. Své zájmy má i v obci Homole, kde v poslední době vykoupila pozemky a po zainvestování je prodala jako stavební parcely. Zájem o takovéto parcely byl značný, do 2 až 3 let byly prodány. Tyto společnosti jsou velkým konkurentem z několika důvodů. Disponují bohatými zkušenostmi s realizacemi těchto projektů a v neposlední řadě mají lepší finanční možnosti. Mezi další možné konkurenty je nutno brát vlastníky menších pozemků, které lze využít jako jednu stavební parcelu bez dalších úprav. Ve většině těchto případů jsou vlastníci obyvateli obce. Jelikož pro tuto oblast není zpracována cenová mapa, prodejní cena byla stanovena na základě aktuální ceny, za kterou se dnes v této lokalitě pozemky prodávají. Ceny stavebních parcel v obci Homole se pohybují v rozmezí 1 400 – 1 650 Kč/m². Na základě těchto cen jsem určil cenu, za kterou budu prodávat stavební parcely a to 1 400 Kč/m².

6.3 Analýza rizik

V realizaci mého záměru shledávám tato možná rizika:

- *nekvalitně provedených stavebních prací prováděcí stavební firmou* - toto riziko je možné eliminovat nastavením odpovídajících sankcí ve smlouvě o dílo se zhotovitelem prací, důslednou kontrolní činností všech fází vlastní stavební realizace;
- *riziko nepředpokládaných zvýšených nákladů v průběhu realizace* - tomuto riziku je možné předejít jednak kvalitně zpracovanou projektovou dokumentací a dobře nastavenou smlouvou o dílo. Pro případ skutečného zvýšení nákladů, je třeba disponovat tzv. finanční rezervou, která bude 5 % z ceny díla (např. nedostatečně provedený geologický průzkum podloží provedený projektantem, což by mohlo při provádění prací vyvolat vícepráce, atd.);
- *delší prodejní doba jednotlivých stavebních parcel* – toto riziko lze částečně eliminovat dostatečnou propagací prodeje parcel;
- *neprodání některých stavebních parcel* – jako nejrizikovější se jeví prodej parcely č. 3, kde je vysoká pravděpodobnost, že v budoucnu bude sousedit s vybudovanou přeložkou komunikace číslo II/143. V tomto případě bude nutné postupně slevovat z původně plánované prodejní ceny, dokud nedojde k jejímu prodeji.

6.4 Finanční plán

6.4.1 Stanovení nákladů - 1. investiční varianta

Jak je uvedeno v kapitole v 2.1 Studie proveditelnosti – upravená pro potřeby BP je jednou z velice důležitých částí každého investičního projektu zpracování propočtu, finančního plánování, a z něj vycházejícího finančního plánu. V rámci popisovaného záměru bude nutné realizovat výstavbu nové přístupové komunikace, napojení lokality na inženýrské sítě (je patrné z přílohy č. 1 této práce), proto je nutné zjistit předpokládané náklady na realizaci a výnosy z budoucího prodeje stavebních parcel a zbývajících částí pozemku. Při stanovení předpokládaných nákladů na stavební práce vycházím z rozpočtových ukazatelů a cen upravených. Dle zkušeností z praxe je možné při realizaci inženýrských sítí využít jedné rozšířené výkopové rýhy. Tím dojde ke sloučení některých činností a v konečném výsledku dojde ke snížení finančních nákladů na tyto práce. Na základě výše uvedeného jsem oslovil specializovanou místní stavební firmu Stavitelství Matourek s.r.o., která má bohatou zkušenost s realizacemi obdobných projektů. Po konzultaci s touto firmou, jsem propočítal na stavební práce přizpůsobil způsobu provádění prací a dnešním cenám. Z těchto cen budu dále vycházet. Tyto ceny jsou v propočtu zvýrazněny na zeleném podkladě. Struktura nákladů na jednotlivé stavební objekty je následující:

I. PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE

		%	cena bez DPH	DPH 21 %	cena s DPH
honorářová zóna I	1 007 181 Kč	6,91	69 597 Kč	14 616 Kč	84 213 Kč

Rozdělení celkového honoráře do výkonových fází pro inženýrské stavby

výkonové fáze			%	Kč vč. DPH
VF1	příprava zakázky	PPR	1	842,13
VF2	návrh/studie stavby	STS	13	10 947,69
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15	12 631,95
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22	18 526,86
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28	23 579,64
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7	5 894,91
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1	842,13
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD/ITD	11	9 263,43
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2	1 684,26
	CELKEM			84 213,00

II. PROVOZNÍ SOUBORY

Celkem bez DPH 0,00 Kč

III. STAVEBNÍ OBJEKTY

SO 01 Komunikace a chodníky, SO 02 Kanalizace, SO 03 Plynovod, SO 04 Elektro,
SO 05 Vodovod

SO 01 KOMUNIKACE A CHODNÍKY		
822 29 Komunikace a chodníky	1630 Kč/m ²	
205 m ²		
205*1630		334 150 Kč bez DPH
	1000 Kč/m ²	
205*1000		205 000 Kč bez DPH

SO 02 KANALIZACE		
827 215 Kanalizace splašková a dešťová	5 539 Kč/m	
33 m		
33*5539		182 787 Kč bez DPH
	3080 Kč/m	
33*3080		101 640 Kč bez DPH

SO 03 PLYNOVOD		
827 522 Středotlaký plynovod	3 508 Kč/m	
34 m 34*3508		119 272 Kč bez DPH
	2060 Kč/m	
34*2060		70 040 Kč bez DPH

SO 04 ELEKTRO			
828 731	Kabelové rozvody NN	2 362 Kč/m	
	34 m		
	34*2362		80 308 Kč bez DPH
		1 030 Kč/m	
	34*1030		35 020 Kč bez DPH

SO 05 VODOVOD			
827 111	Rozvod vody	8 808 Kč/m	
	33 m		
	33*8808		290 664 Kč bez DPH
		2 100 Kč/m	
	33*2100		69 300 Kč bez DPH

Celkově ZRN bez DPH: 1 007 181 Kč

DPH 15 %: 151 077,15 Kč

Celkem ZRN včetně DPH: 1 158 258,15 Kč

Celkově ZRN bez DPH: 481 000 Kč

DPH 15 %: 72 150 Kč

Celkem ZRN včetně DPH: 553 150 Kč

IV. STROJE, ZAŘÍZENÍ A INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY

Celkem bez DPH 0,00 Kč

V. UMĚLECKÁ DÍLA

Celkem bez DPH 0,00 Kč

VI. NÁKLADY NA ÚMÍSTĚNÍ STAVBY

5 % ze ZRN

ZRN	5 %	DPH	
1 007 181 Kč	50 359 Kč	15 %	7 553,85 Kč
	Celkem bez DPH		50 359 Kč
	Celkem s DPH		57 912,85 Kč
481 000 Kč	24 050 Kč	15 %	3 607,5 Kč
	Celkem bez DPH		24 050 Kč
	Celkem s DPH		27 657,5 Kč

VII. OSTATNÍ NÁKLADY NEUVEDENÉ V JINÝCH HLAVÁCH

2 % ze ZRN (náklady na geodetické práce, průkaz energetické náročnosti, archeologický průzkum, zápisy do katastru, apod.)

ZRN	2 %	DPH	
1 007 181 Kč	20 144 Kč	15%	3 021,6 Kč
	Celkem bez DPH		20 144 Kč

	Celkem s DPH		23 165,6 Kč
481 000 Kč	9 620 Kč	15 %	1 443 Kč
	Celkem bez DPH		9 620 Kč
	Celkem s DPH		11 063 Kč

VIII. REZERVA

Novostavby 5 - 10 %

ZRN	5 %	DPH	
1 007 181 Kč	50 359 Kč	15 %	7 553,85 Kč
	Celkem bez DPH		50 359 Kč
	Celkem s DPH		57 912,85 Kč
481 000 Kč	24 050 Kč	15 %	3 607,5 Kč
	Celkem bez DPH		24 050 Kč
	Celkem s DPH		27 657,5 Kč

IX. JINÉ INVESTICE

pozemek je v majetku investora

Celkem bez DPH 0,00 Kč

X. NÁKLADY HRAZENY Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ

Celkem bez DPH 0,00 Kč

SUMARIZACE CEN DLE ROZPOČTOVÝCH UKAZATELŮ

		bez DPH	s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	69 597,00 Kč	84 213,00 Kč
II.	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč
III.	Stavební objekty	1 007 181,00 Kč	1 158 258,15 Kč
IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0,00 Kč	0,00 Kč
V.	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč
VI.	Náklady na umístění stavby	50 359,00 Kč	57 912,85 Kč
VII.	Ostatní náklady umístěné v jiných hlavách	20 144,00 Kč	23 165,6 Kč
VIII.	Rezerva	50 359,00 Kč	57 912,85 Kč
IX.	Jiné investice	0,00 Kč	0,00 Kč
X.	Náklady hrazeny z provozních prostředků	0,00 Kč	0,00 Kč
	CELKEM	1 197 640,00 Kč	1 381 462,45 Kč

SUMARIZACE UPRAVENÝCH CEN

		bez DPH	s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	69 597,00 Kč	84 213,00 Kč
II.	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč
III.	Stavební objekty	481 000,00 Kč	553 150,00 Kč

IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0,00 Kč	0,00 Kč
V.	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč
VI.	Náklady na umístění stavby	24 050,00 Kč	27 657,50 Kč
VII.	Ostatní náklady umístěné v jiných hlavách	9 620,00 Kč	11 063,00 Kč
VIII.	Rezerva	24 050,00 Kč	27 657,50 Kč
IX.	Jiné investice	0,00 Kč	0,00 Kč
X.	Náklady hrazeny z provozních prostředků	0,00 Kč	0,00 Kč
	CELKEM	608 317,00 Kč	703 741,00 Kč

6.4.2 Stanovení výnosů - 1. investiční varianta

Na základě analýzy konkurence jsem stanovil prodejní cenu stavební parcely 1 400 Kč/m². Zbývající část pozemku prodám za aktuální cenu 350 Kč/m². Vzhledem k tomu, že pozemek č. 4 (dle obrázku č. 6) se skládá z plochy pro budoucí přeložku komunikace II/143 a z nezastavitelného území je možné, že pozemek bude těžko prodejní, v krajním případě neprodejní. Proto u této varianty je nutno počítat s dvěma možnými způsoby prodeje. Oba dva způsoby jsou finančně vyčíslené v tabulce č. 1 a 2.

Tabulka č. 1 – Předpokládané výnosy investiční varianty č. 1 – prodej všech parcel i pozemku

PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY INVESTIČNÍ VARIANTY Č. 1			
	plocha v m²	j. cena v Kč	výnosy celkem v Kč
parcelsa č. 1	866	1 400	1 212 400
parcelsa č. 2	1 113	1 400	1 558 200
parcelsa č. 3	994	1 400	1 391 600
pozemek č. 4	9 194	350	3 217 900
VÝNOSY CELKEM			7 380 100

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 2 – Předpokládané výnosy investiční varianty č. 1 – prodej pouze všech parcel (bez pozemku č. 4)

PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY INVESTIČNÍ VARIANTY Č. 1			
	plocha v m²	j. cena v Kč	výnosy celkem v Kč
parcelsa č. 1	866	1 400	1 212 400
parcelsa č. 2	1 113	1 400	1 558 200
parcelsa č. 3	994	1 400	1 391 600
VÝNOSY CELKEM			4 162 200

Zdroj: vlastní zpracování

6.4.3 Vyhodnocení - 1. investiční varianta

K financování této varianty nevyužiji žádné bankovní úvěry, použiji vlastní finanční zdroje. Budu vycházet z toho, že se nepodaří prodat pozemek č. 4, jak je z tabulky č. 2 patrné, za prodej tří stavebních parcel obdržím předpokládanou částku celkem 4 162 200 Kč. Z toho vyplývá, že doba návratnosti bude totožná s dobou, kdy dojde k prodeji minimálně 1 stavební parcely. Výše nákladů pro obě varianty je shodná, platí to tedy i pro případ, že se podaří prodat spolu se stavebními parcelami také pozemek č. 4, s tím rozdílem, že výnosy budou vyšší a to 7 380 100 Kč (viz tabulka č. 1).

7 Investiční varianta č. 2

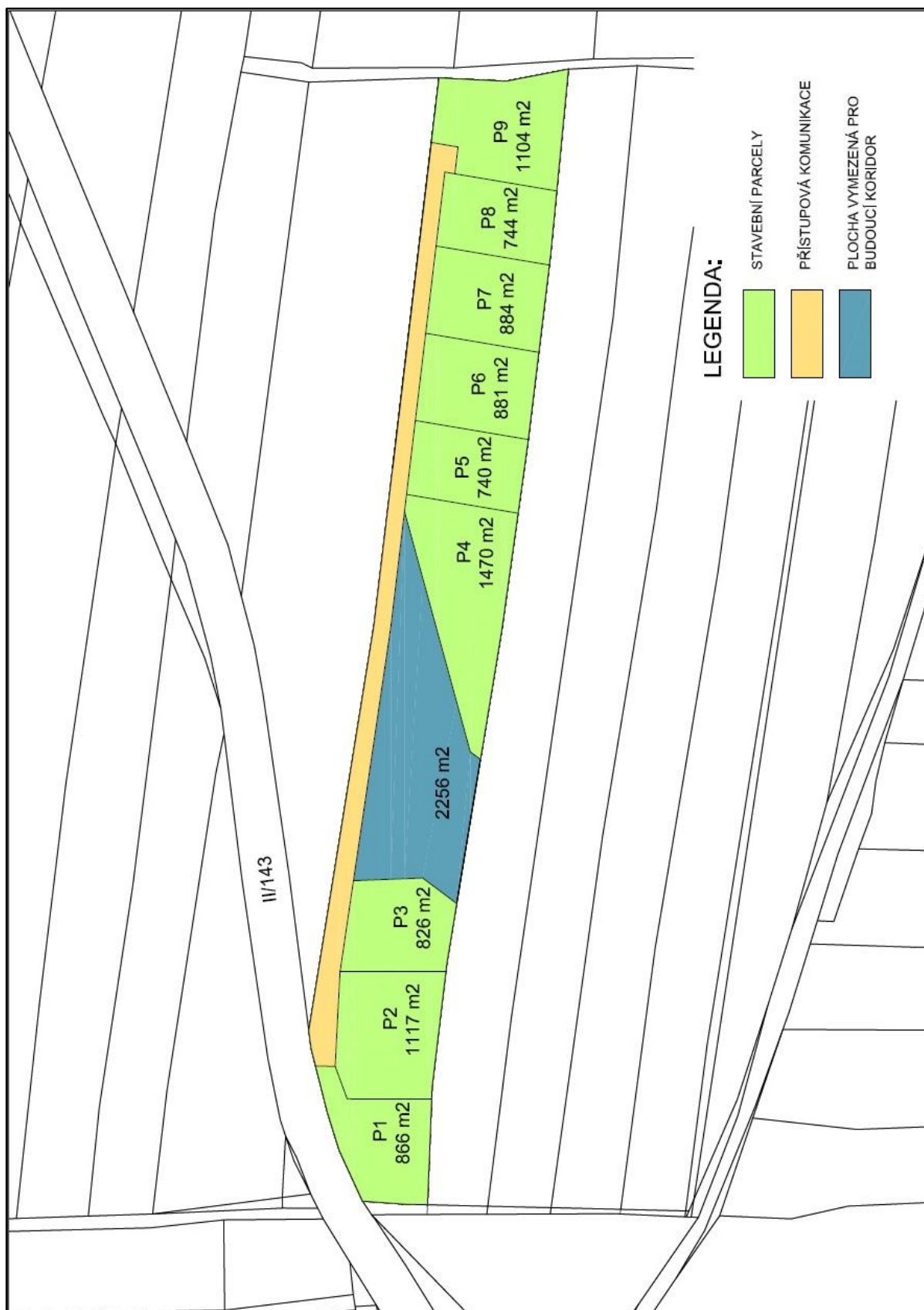
7.1 Popis varianty

Aby mohla být tato varianta realizována, je nutno nejdříve požádat o změnu v současné době platného územního plánu obce Homole. Žádost by spočívala v tom, aby část pozemku číslo 461/20 (6 312,9 m²), kterou v současnosti neřeší územní plán, byla vedena jako zastavitelná plocha. Tento proces je poměrně časově náročný a bude mít vliv na konečný termín dokončení celého projektu. Bez podstoupení tohoto procesu a jeho kladného výsledku, by tato varianta nemohla být realizována. Nyní budu vycházet z toho, že změna územního plánu byla vyřízena s kladným výsledkem.

Cílem této varianty je rozparcelovat zastavitelnou plochu pozemku č. 461/20, tj. 9 430,2 m², na devět samostatných stavebních parcel včetně přístupové komunikace. Parcely budou mít výměru od 740 do 1470 m². Rozdělení parcel je graficky znázorněno na obrázku č. 7. Inženýrské sítě budou napojeny ze stejného místa jako u investiční varianty č. 1. Tyto sítě budou k jednotlivým stavebním parcelám vedeny v přístupové komunikaci. Ta na rozdíl od varianty č. 1, bude vedena podél horní (jižní) hranice celého pozemku. Přístupová komunikace bude chodníkem v celkové šíři 6 m. Na hranici přístupové komunikace a jednotlivých stavebních parcel bude též vystavěn sdružený pilíř pro plyn a elektro.

Jak již jsem uvedl, střední část pozemku 461/20 cca 2 881 m² zasahuje do plochy pro dopravní silniční infrastrukturu a není možné jej trvale zastavět. U této varianty bych tuto část pozemku neprodával, byla by jako doposud využívána k zemědělským účelům. Přístupovou komunikaci a inženýrské sítě po dokončení budou převedeny bezúplatně na obec a jednotlivé správce sítí jako u varianty č. 1.

Obrázek č. 7 – Rozdělení zastavitelné plochy (9 430,2 m²) pozemku 461/20 v k. ú. Homole



Zdroj: vlastní zpracování

7.2 Analýza trhu, odhad poptávky a marketingová strategie

U této varianty se analýza trhu, odhad poptávky a marketingová strategie nemění, podmínky jsou shodné jako u varianty č. 1.

7.3 Analýza rizik

Rovněž i zde zůstávají rizika shodná jako u varianty č. 1.

7.4 Finanční plán

7.4.1 Stanovení nákladů - 2. investiční varianta

Tak jako u investiční varianty č. 1 bude nutné zjistit předpokládané náklady na realizaci a výnosy z budoucího prodeje stavebních parcel. Finanční plán bude zpracován obdobným způsobem jako u varianty č. 1 – kapitola 6. 4. bakalářské práce. Struktura nákladů na jednotlivé stavební objekty u této varianty je následující:

I. PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE

		%	cena bez DPH	DPH 21 %	cena s DPH
honorářová zóna I	8 309 540 Kč	4,62	383 900 Kč	80 619 Kč	464 519 Kč

Rozdělení celkového honoráře do výkonových fází pro inženýrské stavby

výkonové fáze			%	Kč
VF1	příprava zakázky	PPR	1	4 645,19
VF2	návrh/studie stavby	STS	13	60 387,47
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15	69 677,85
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22	102 194,18
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28	130 065,32
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7	32 516,33
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1	4 645,19
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD/ITD	11	51 097,09
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2	9 290,38
	CELKEM			464 519,00

II. PROVOZNÍ SOUBORY

Celkem bez DPH 0,00 Kč

III. STAVEBNÍ OBJEKTY

SO 01 Komunikace a chodníky, SO 02 Kanalizace, SO 03 Plynovod, SO 04 Elektro,
SO 05 Vodovod

SO 01 KOMUNIKACE A CHODNÍKY		
822 29 Komunikace a chodníky 1537 m ² 1537*1630	1630 Kč/m ²	2 505 310 Kč bez DPH
1537*1000	1000 Kč/m ²	1 537 000 Kč bez DPH

SO 02 KANALIZACE		
827 215 Kanalizace splašková a dešťová 290 m 290*5539	5 539 Kč/m	1 606 310 Kč bez DPH
290*3080	3 080 Kč/m	893 200 Kč bez DPH

SO 03 PLYNOVOD		
827 522 Středotlaký plynovod 280 m 280*3508	3 508 Kč/m	982 240 Kč bez DPH
280*2060	2 060 Kč/m	576 800 Kč bez DPH

SO 04 ELEKTRO		
828 731 Kabelové rozvody NN 280 m 280*2362	2 362 Kč/m	661 360 Kč bez DPH
280*1030	1 030 Kč/m	288 400 Kč bez DPH

SO 05 VODOVOD		
827 111 Rozvod vody 290 m 290*8808	8 808 Kč/m	2 554 320 Kč bez DPH
290*2100	2 100 Kč/m	609 000 Kč bez DPH

Celkově ZRN bez DPH: 8 309 540 Kč

DPH 15 %: 1 246 431 Kč

Celkem ZRN včetně DPH: 9 555 971 Kč

Celkově ZRN bez DPH: 3 904 400 Kč

DPH 15 %: 585 660 Kč

Celkem ZRN včetně DPH: 4 490 060 Kč

IV. STROJE, ZAŘÍZENÍ A INVENTÁŘ INVESTIČNÍ POVAHY

Celkem bez DPH 0,00 Kč

V. UMĚLECKÁ DÍLA

Celkem bez DPH 0,00 Kč

VI. NÁKLADY NA ÚMÍSTĚNÍ STAVBY

5 % ze ZRN

ZRN	5 %	DPH	
8 309 540 Kč	415 477 Kč	15 %	62 322 Kč
	Celkem bez DPH		415 477 Kč
	Celkem s DPH		477 799 Kč
3 904 400 Kč	195 220 Kč	15 %	29 283 Kč
	Celkem bez DPH		195 220 Kč
	Celkem s DPH		224 503 Kč

VII. OSTATNÍ NÁKLADY NEUVEDENÉ V JINÝCH HLAVÁCH

2 % ze ZRN (náklady na geodetické práce, průkaz energetické náročnosti, archeologický průzkum, zápisy do katastru, apod.)

ZRN	2 %	DPH	
8 309 540 Kč	166 191 Kč	15 %	24 929 Kč
	Celkem bez DPH		166 191 Kč
	Celkem s DPH		191 120 Kč
3 904 400 Kč	78 088 Kč	15 %	11 713 Kč
	Celkem bez DPH		78 088 Kč
	Celkem s DPH		89 801 Kč

VIII. REZERVA

Novostavby 5-10 %

ZRN	5 %	DPH	
8 309 540 Kč	415 477 Kč	15 %	62 322 Kč
	Celkem bez DPH		415 477 Kč
	Celkem s DPH		477 799 Kč
3 904 400 Kč	195 220 Kč	15 %	29 283 Kč
	Celkem bez DPH		195 220 Kč
	Celkem s DPH		224 503 Kč

IX. JINÉ INVESTICE

pozemek v majetku investora

Celkem bez DPH 0,00 Kč

IX. NÁKLADY HRAZENY Z PROVOZNÍCH PROSTŘEDKŮ

Celkem bez DPH 0,00 Kč

SUMARIZACE CEN DLE ROZPOČTOVÝCH UKAZATELŮ

		bez DPH	s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	383 900 Kč	464 519,00 Kč
II.	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč
III.	Stavební objekty	8 309 540,00 Kč	9 555 971,00 Kč
IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0,00 Kč	0,00 Kč
V.	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč
VI.	Náklady na umístění stavby	415 477,00 Kč	477 799,00 Kč
VII.	Ostatní náklady umístěné v jiných hlavách	166 191,00 Kč	191 120,00 Kč
VIII.	Rezerva	415 477,00 Kč	477 799,00 Kč
IX.	Jiné investice	0,00 Kč	0,00 Kč
X.	Náklady hrazeny z provozních prostředků	0,00 Kč	0,00 Kč
	CELKEM	9 690 585,00 Kč	11 167 208,00 Kč

SUMARIZACE UPRAVENÝCH CEN

		bez DPH	s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	383 900,00 Kč	464 519,00 Kč
II.	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč
III.	Stavební objekty	3 904 400,00 Kč	4 490 060,00 Kč
IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0,00 Kč	0,00 Kč
V.	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč
VI.	Náklady na umístění stavby	195 220,00 Kč	224 503,00 Kč
VII.	Ostatní náklady umístěné v jiných hlavách	78 088,00 Kč	89 801,00 Kč
VIII.	Rezerva	195 220,00 Kč	224 503,00 Kč
IX.	Jiné investice	0,00 Kč	0,00 Kč
X.	Náklady hrazeny z provozních prostředků	0,00 Kč	0,00 Kč
	CELKEM	4 756 828,00 Kč	5 493 386,00 Kč

7.4.2 Stanovení výnosů - 2. investiční varianta

Na základě analýzy konkurence jsem stanovil prodejní cenu stavební parcely 1 400 Kč/m². Předpokládané výnosy z této varianty jsou uvedeny v tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 – Předpokládané výnosy investiční varianty č. 2

PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY INVESTIČNÍ VARIANTY Č. 2			
	plocha v m²	j. cena v Kč	výnosy celkem v Kč
parcela č. 1	866	1 400	1 212 400
parcela č. 2	1 117	1 400	1 563 800
parcela č. 3	826	1 400	1 156 400
parcela č. 4	1 470	1 400	2 058 000
parcela č. 5	740	1 400	1 036 000
parcela č. 6	881	1 400	1 233 400
parcela č. 7	884	1 400	1 237 600
parcela č. 8	744	1 400	1 041 600
parcela č. 9	1104	1 400	1 545 600
VÝNOSY CELKEM			12 084 800

Zdroj: vlastní zpracování

7.4.3 Vyhodnocení - 2. investiční varianta

K financování této varianty využiji bankovní úvěr, a to s dobou splatnosti tři roky. Úvěr bude v celkové výši 4 mil. Kč, což odpovídá financování cca 70 % předpokládaných nákladů záměru. Vzhledem k tomu, že v současné době nejsem pro banku plnohodnotným obchodním partnerem, odmítla sdělit konkrétnější informace k poskytnutí požadovaného úvěru. Z tohoto důvodu jsem stanovil úrokovou sazbu 7 % na dobu splatnosti tři roky. To znamená, že při poskytnutí výše uvedeného úvěru bude výše měsíční splátky činit 123 508,39 Kč; na konci doby splatnosti bude zaplaceno 4 446 302,04 Kč a z toho úroky budou činit 446 302,04 Kč (splátkový kalendář úvěru je uveden v příloze č. 2). Jako bankovní záruka pro poskytnutí úvěru bude sloužit pozemek parcelní č. 461/20. Zbývající část - 30 % předpokládaných nákladů tj. 1 493 386 Kč, budu financovat vlastními zdroji.

V nejhorší možné variantě prodeji, kdy nejdříve se budou prodávat stavební parcely s menší výměrou, doba návratnosti bude stejná jako doba prodeje šesti nejmenších stavebních parcel. V případě, že z počátku se budou prodávat i stavení parcely o výměře větší jak 1 000 m², doba návratnosti bude logicky kratší.

Předpokládaný průběh cash flow je uveden v tabulce č. 4. V prvním roce je předpoklad, že budou prodány stavební parcely P1, P2, P4 a P7 v celkové ceně 6 071 800 Kč. V dalším roce budou prodány zbývající parcely, tj. P3, P5, P6, P8 a P9 (označení jednotlivých parcel je patrné z obrázku č. 7) v celkové ceně 6 013 000 Kč. V posledním roce již bude doplacen pouze bankovní úvěr.

Tabulka č. 4 – Předpokládaný průběh cash flow investiční varianty č. 2

	investiční fáze	provozní fáze		
		1. rok	2. rok	3. rok
příjmy	0,00 Kč	6 071 800,00 Kč	6 013 000,00 Kč	0,00 Kč
investiční výdaje	-5 493 386,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
úroky z úvěru	0,00 Kč	240 672,90 Kč	150 929,97 Kč	54 699,53 Kč
daň z nabytí nemovitosti	0,00 Kč	242 872,00 Kč	240 520,00 Kč	0,00 Kč
saldo	-5 493 386,00 Kč	5 588 255,10 Kč	5 621 550,03 Kč	-54 699,53 Kč
kumulované saldo	-5 493 386,00 Kč	94 869,10 Kč	5 716 419,13 Kč	5 661 719,60 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

To znamená, že investované prostředky ve výši 5 493 386 Kč se vrátí již na konci prvního roku prodeje parcel, tedy při prodeji čtvrté stavební parcely dle plánu. Konečný zisk z této varianty bude 5 661 719,60 Kč.

Další z investičních variant, jak zhodnotit daný pozemek může být i ta, že na parcelách budou postaveny moderní jednoduché rodinné domy. Napojení na inženýrské sítě, přístupovou komunikaci a velikost jednotlivých pozemků by byla shodná jako u investiční varianty č. 2, kterou popisují v práci. Na základě provedeného výběrového řízení by vybraná stavební firma postavila tyto domy kompletně, tzv. „na klíč“. Hlavním cílem této varianty by bylo nabídnout k prodeji hotový rodinný dům připravený ihned k nastěhování, a to včetně parcely. Tento záměr je značně finančně a časově náročný. Proto je třeba, aby stavební realizace probíhala v několika etapách. V každé etapě by byly postaveny dva až tři rodinné domy. Z časového hlediska by se jednalo o investici dlouhodobého charakteru. Tato navržená varianta by překročila rozsah mé bakalářské práce, proto nebude již podrobněji rozpracována. Vzhledem ke svému rozsahu by mohla být zpracována v diplomové práci.

8 Srovnání a vyhodnocení jednotlivých variant

Náklady na investiční variantu č. 1 činí 703 741 Kč. Jelikož tato varianta bude financována z vlastních zdrojů, není nutné k nákladům připočítávat žádné úroky. Při prodeji všech třech stavebních parcel jsou očekávané výnosy 4 162 200 Kč. Daň z nabytí nemovitosti činí 4% z kupní ceny. V případě této varianty je výše této daně 166 480 Kč. **Po odečtení nákladů a výše uvedené daně bude zisk 3 291 779 Kč. Tedy každá námi investována 1 koruna, nám vydělá 4,68 Kč dalších.** Je třeba si uvědomit, že takto vysoké zhodnocení pozemku nastane pouze za předpokladu úspěšného prodeje všech stavebních parcel.

Varianta č. 2 je finančně náročnější než varianta výše uvedená. Na základě zpracovaného propočtu činí investiční náklady 5 493 386 Kč. Tato varianta je financována jak z vlastních finančních zdrojů, tak i za pomoci bankovního úvěru. Proto je potřeba k investičním nákladům připočítat i náklady na úroky. V tomto případě na úrocích bude zapláceno 446 302,04 Kč. Daň z nabytí nemovitosti zaplatíme ve výši 483 392 Kč. Při prodeji všech stavebních parcel očekáváme výnos 12 084 800 Kč. **Zisk po odečtení všech nákladů a daně z nabytí nemovitosti je 5 661 719,6 Kč. Po přepočtení nám každá investovaná koruna vydělá dalších 1,03 Kč.**

Investiční varianta č. 1 je vhodná pro případ zamítnutí mé žádosti o změnu územního plánu. Druhá varianta - využití celého pozemku (vyjma části pozemku určeného pro budoucí přeložku silnice) je finančně náročnější, a proto je třeba k financování využít bankovní úvěr. V dnešní době skoro žádná banka nepůjčí veškerý nutný kapitál na uskutečnění plánovaného záměru, tedy 100% předpokládaných nákladů na realizaci investice. Požaduje alespoň 25 – 30 % financování z vlastních zdrojů. V případě, že je banka ochotna půjčit i celých 100 % ceny investice, je toto podmíněno velmi přísnými podmínkami a v neposlední řadě i vysokými úroky. Pro variantu č. 2 je třeba disponovat vlastními finančními prostředky ve výši 1 493 386 Kč. Z pohledu fyzické osoby se jedná o poměrně velkou finanční částku.

Na základě výše uvedeného je dle mého názoru nejvhodnější pro zhodnocení pozemku č. 461/20 v k. ú. Homole investiční varianta č. 1.

Závěr

V bakalářské práci jsem navrhl dva investiční záměry zhodnocení pozemku č. 461/20 v k. ú. Homole. Jednotlivé varianty vycházejí z odlišného rozdělení daného pozemku na stavební parcely. Zaměřil jsem se zejména na určité body studie proveditelnosti a to konkrétně na analýzu trhu, odhad poptávky, marketinkovou strategii, analýzu rizik a zpracování finančního plánu.

Na základě upraveného podnikatelského záměru došlo k vyhodnocení obou navržených investičních variant zhodnocení pozemku. První varianta představuje prodej pouze té části pozemku, která je v územním plánu obce vedena jako zastavitelná plocha. Tato část pozemku je rozdělena na tři stavební parcely určené k prodeji, zbývající část pozemku bude využita k zemědělským účelům tak, jak je tomu i v současné době. Jedná se o variantu, která je z hlediska časového i finančního daleko méně náročná, než varianta druhá. Není vyžadována změna územního plánu obce a finanční požadavky ve výši 703 741 Kč budou pokryty z vlastních zdrojů. Nebude tedy nutné použití cizích zdrojů, které jsou spojeny s dalšími náklady v podobě úroků z úvěrů či podílu na zisku případného dalšího investora.

Varianta č. 2 je finančně náročnější než varianta č. 1. V druhé variantě je daný pozemek rozdělen na 9 stavebních parcel (vyjma plochy určené pro budoucí přeložku komunikace). Na základě zpracovaného propočtu činí investiční náklady 5 493 386 Kč, které budou pokryty vlastními zdroji ve výši 1 493 386 Kč a za pomoci bankovního úvěru. Proto je potřeba počítat s tím, že je nutné v budoucnu hradit i náklady na úroky. Ve finančním posouzení obou variant je samozřejmě zahrnuta povinnost uhradit daň z nabytí nemovitosti.

Cílem práce bylo srovnání a vyhodnocení jednotlivých investičních variant zhodnocení pozemku. Jak vyplývá z analýz zpracovaných v této práci, varianta č. 1 není tak finančně náročná, neboť nebude využit celý pozemek pro rozdělení na stavební parcely. V případě prodeje všech stavebních parcel bez plochy vymezené pro budoucí přeložku komunikace, zisk z této varianty bude 3 291 779 Kč. Druhá varianta vychází z maximálního využití pozemku pro rozdělení na stavební parcely. Tato varianta je finančně daleko náročnější a bude nutné realizovat ji za pomoci čerpání bankovního úvěru. Zisk po odečtení všech nákladů u této varianty činí 5 661 719,60 Kč.

Domnívám se, že investiční varianta č. 1 je vhodnější variantou, přestože pozemek nebude v maximální míře využit pro stavební parcely. Tuto variantu bych zvolil i z toho důvodu, že nevyžaduje změnu územního plánu a očekávaných výsledků bude dosaženo

v přiměřeně krátkém časovém horizontu. Dalším pozitivem této varianty je pak to, že nebude zatížen bankovním úvěrem. Finanční prostředky, které bude potřeba vynaložit z vlastních zdrojů, nebudou v takové výši, jako v případě varianty č. 2. Po zvážení míry rizika a ziskovosti jednotlivých investičních záměrů, je varianta č. 1 pro investora vhodnějším způsobem zhodnocení volných finančních prostředků.

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – <i>Poloha obce Homole, část Nové Homole v mapě</i>	30
Obrázek č. 2 – <i>Snímek z katastrální mapy (jedná se o modře vyznačený pozemek)</i>	31
Obrázek č. 3 – <i>Současný stav pozemku (pohled z jižní strany)</i>	32
Obrázek č. 4 – <i>Současný stav pozemku (pohled ze severní strany)</i>	32
Obrázek č. 5 – <i>Promítnutí pozemku do platného územního plánu obce</i>	34
Obrázek č. 6 – <i>Rozdělení zastavitelné plochy pozemku 461/20 v k. ú. Homole</i>	36
Obrázek č. 7 – <i>Rozdělení zastavitelné plochy (9 430,2 m²) pozemku 461/20 v k. ú. Homole</i> ..	45

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – <i>Předpokládané výnosy investiční varianty č. 1 – prodej všech parcel i pozemku</i>	42
Tabulka č. 2 – <i>Předpokládané výnosy investiční varianty č. 1 – prodej pouze všech parcel (bez pozemku č. 4)</i>	42
Tabulka č. 3 – <i>Předpokládané výnosy investiční varianty č. 2</i>	50
Tabulka č. 4 – <i>Předpokládaný průběh cash flow investiční varianty č. 2</i>	51

Seznam příloh

Příloha č. 1 – <i>Schéma napojení stavebních parcel na inženýrské sítě</i>	59
Příloha č. 2 – <i>Splátkový kalendář úvěru pro investiční variantu č. 2</i>	60

Seznam zkratk

ATD	Autorský dozor
ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
DSP	Dokumentace pro stavební řízení
DUR	Dokumentace pro územní řízení
DZS	Dokumentace pro zadání stavby
ITD	Investorský technický dozor
PPR	Příprava zakázky
NN	Nízké napětí
SKP	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání
SO	Stavební objekt
STS	Studie stavby
VDS	Výběr dodavatele stavby
VF	Výkonová fáze
VF	Výkonová fáze
VN	Vysoké napětí
ZRN	Základní rozpočtové náklady

Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura:

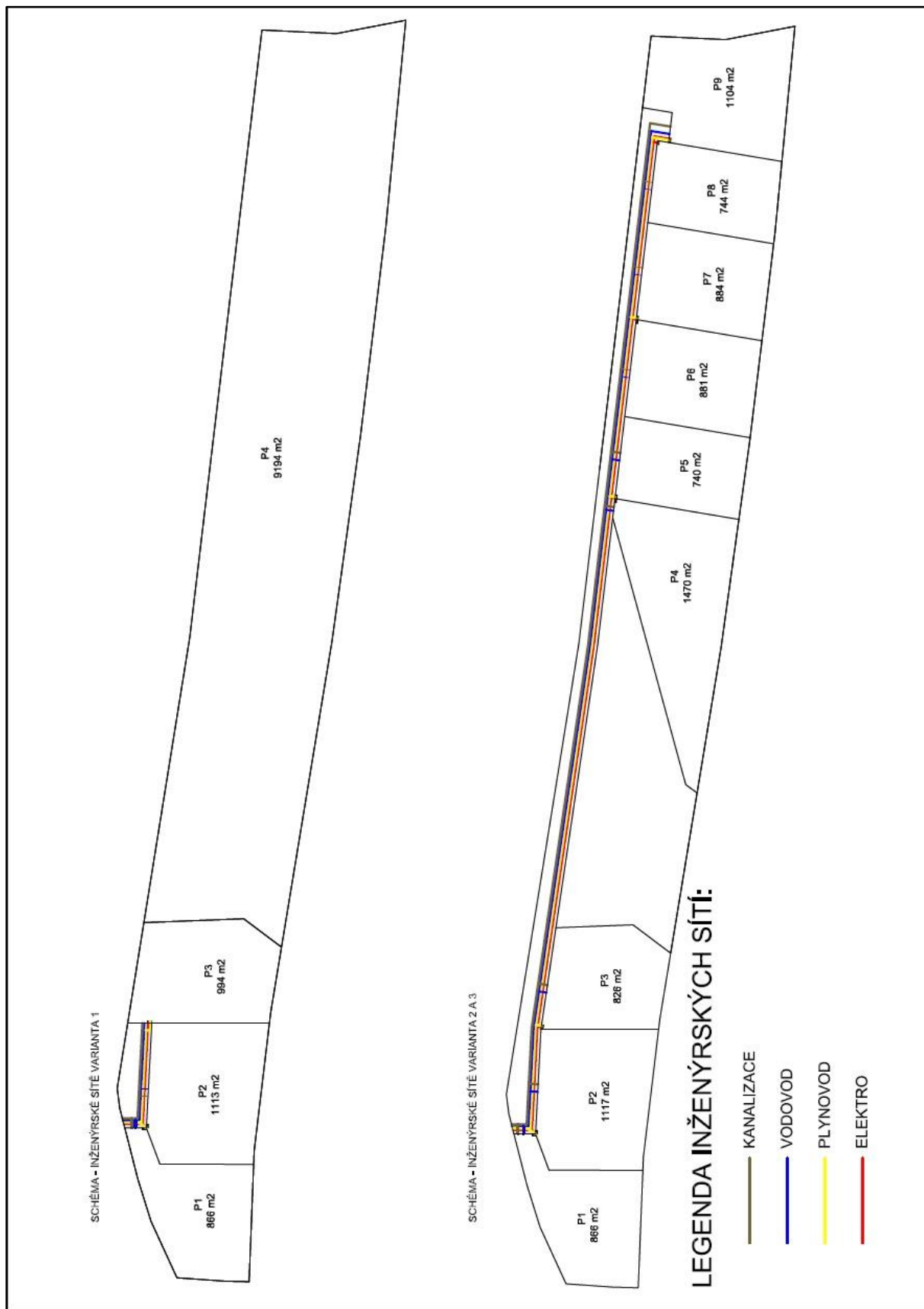
1. JAROSLAVA TOMÁNKOVÁ, Dana Čápková. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013. 226 s. ISBN 9788086590127.
2. SIEBER, Patrik. Studie proveditelnosti metodická příručka. 1. Vyd. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004, s. 43.
3. DOLEŽAL, Jan, Jiří KRÁTKÝ a Ondřej CINGL. *5 kroků k úspěšnému projektu: 22 šablon klíčových dokumentů a 3 kompletní reálné projekty*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013, 181 s. Management (Grada). ISBN 9788024746319.
4. RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 290 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 9788024740478.
5. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Nová regionální politika.*, Praha: DaDa a.s., 2002. 91 s. ISBN 80-903064-1-1.
6. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Obec a územní plánování*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2008. 9 s.
7. Česká republika. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. In: 183/2006. 2006.
8. Česká republika. Zákon o katastru nemovitostí. In: 256/2013. 2013.
9. Česká republika. Občanský zákoník. In: 89/2012. 2012.
10. Česká republika. Zákon o dani z nemovitých věcí. In: 338/1992. 1992.
11. TOUŠEK, Václav. *Česká republika: portréty krajů*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005, 136 s. ISBN 80-239-6305-8.
12. CHVOJKA, Jiří. *Město pod Černou věží: vyprávění z historie Českých Budějovic*. České Budějovice: Actys, 1992, 288 s. ISBN 80-901-2340-6.

Elektronické zdroje:

1. Jihočeský kraj investuje v Jihočeském kraji. Jihočeský kraj [online]. 2010 [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/profil-jihoceskeho-kraje>.
2. Oficiální stránky obce Homole. [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://www.homole.cz/>
3. *Oficiální stránky statutárního města České Budějovice: Strategický plán* [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/strategicky-plan/stranky/strategicky-plan-mesta-ceske-budejovice-2007.aspx>

4. Seznam a.s. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=16.1004639&y=49.4395570&z=8&q=Nov%C3%A9%20Homole>
5. Nahlížení do katastru nemovitostí. *Parcela* [online]. [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=6697518301&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Příloha č. 1 – Schéma napojení stavebních parcel na inženýrské sítě



Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 2 – Splátkový kalendář úvěru pro investiční variantu č. 2

	MĚSÍC	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK
	0				4 000 000,00 Kč
1. ROK	1	123 508,39 Kč	23 333,33 Kč	100 175,05 Kč	3 899 824,95 Kč
	2	123 508,39 Kč	22 748,98 Kč	100 759,41 Kč	3 799 065,54 Kč
	3	123 508,39 Kč	22 161,22 Kč	101 347,17 Kč	3 697 718,37 Kč
	4	123 508,39 Kč	21 570,02 Kč	101 938,36 Kč	3 595 780,00 Kč
	5	123 508,39 Kč	20 975,38 Kč	102 533,00 Kč	3 493 247,00 Kč
	6	123 508,39 Kč	20 377,27 Kč	103 131,11 Kč	3 390 115,88 Kč
	7	123 508,39 Kč	19 775,68 Kč	103 732,71 Kč	3 286 383,17 Kč
	8	123 508,39 Kč	19 170,57 Kč	104 337,82 Kč	3 182 045,35 Kč
	9	123 508,39 Kč	18 561,93 Kč	104 946,46 Kč	3 077 098,90 Kč
	10	123 508,39 Kč	17 949,74 Kč	105 558,64 Kč	2 971 540,25 Kč
	11	123 508,39 Kč	17 333,98 Kč	106 174,40 Kč	2 865 365,85 Kč
	12	123 508,39 Kč	16 714,63 Kč	106 793,75 Kč	2 758 572,10 Kč
2. ROK	1	123 508,39 Kč	16 091,67 Kč	107 416,72 Kč	2 651 155,38 Kč
	2	123 508,39 Kč	15 465,07 Kč	108 043,31 Kč	2 543 112,07 Kč
	3	123 508,39 Kč	14 834,82 Kč	108 673,57 Kč	2 434 438,50 Kč
	4	123 508,39 Kč	14 200,89 Kč	109 307,50 Kč	2 325 131,00 Kč
	5	123 508,39 Kč	13 563,26 Kč	109 945,12 Kč	2 215 185,88 Kč
	6	123 508,39 Kč	12 921,92 Kč	110 586,47 Kč	2 104 599,41 Kč
	7	123 508,39 Kč	12 276,83 Kč	111 231,56 Kč	1 993 367,85 Kč
	8	123 508,39 Kč	11 627,98 Kč	111 880,41 Kč	1 881 487,44 Kč
	9	123 508,39 Kč	10 975,34 Kč	112 533,04 Kč	1 768 954,40 Kč
	10	123 508,39 Kč	10 318,90 Kč	113 189,49 Kč	1 655 764,91 Kč
	11	123 508,39 Kč	9 658,63 Kč	113 849,76 Kč	1 541 915,15 Kč
	12	123 508,39 Kč	8 994,51 Kč	114 513,88 Kč	1 427 401,27 Kč
3. ROK	1	123 508,39 Kč	8 326,51 Kč	115 181,88 Kč	1 312 219,39 Kč
	2	123 508,39 Kč	7 654,61 Kč	115 853,77 Kč	1 196 365,62 Kč
	3	123 508,39 Kč	6 978,80 Kč	116 529,59 Kč	1 079 836,03 Kč
	4	123 508,39 Kč	6 299,04 Kč	117 209,34 Kč	962 626,69 Kč
	5	123 508,39 Kč	5 615,32 Kč	117 893,07 Kč	844 733,62 Kč
	6	123 508,39 Kč	4 927,61 Kč	118 580,77 Kč	726 152,85 Kč
	7	123 508,39 Kč	4 235,89 Kč	119 272,50 Kč	606 880,35 Kč
	8	123 508,39 Kč	3 540,14 Kč	119 968,25 Kč	486 912,10 Kč
	9	123 508,39 Kč	2 840,32 Kč	120 668,07 Kč	366 244,03 Kč
	10	123 508,39 Kč	2 136,42 Kč	121 371,96 Kč	244 872,07 Kč
	11	123 508,39 Kč	1 428,42 Kč	122 079,97 Kč	122 792,10 Kč
	12	123 508,39 Kč	716,29 Kč	122 792,10 Kč	0,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Popis dílčích úloh bakalářské práce:

1. Založení a struktura stavební firmy

V rámci předmětu **teorie řízení** jsme zakládali stavební firmu, kterou jsme využívali i v dalších předmětech. Moje firma se jmenuje MAVSTAV s.r.o. Jako předmět podnikání jsem si určil logicky stavební činnosti, konkrétně: bytovou výstavbu (OKEČ 452 110); pronájem stavebních a demoličních strojů a zařízení s obsluhou (OKEČ 455 000); silniční a nákladní dopravu (OKEČ 452 110). Stavební firma MAVSTAV s.r.o. disponuje celkem 70 zaměstnanci, z toho je celkem 51 dělnických profesí. Jedná se o profese jako zedníci, tesaři, armovači, betonáři, elektrikáři, izolatéři apod.

2. Propočet stavby

Součástí předmětu **kalkulace a nabídky 2** bylo zpracování propočtu stavby. Jednalo se o propočet stavby bytového domu o 12 bytových jednotkách v Dolním Dvořišti. Tato stavba mě provázela i v dalších předmětech. Pro zpracování propočtu bylo využito technicko hospodářských ukazatelů, tzv. THU. Předpokládané náklady na jednotlivé stavební objekty byly stanoveny takto:

	náklady bez DPH
SO 01 Sejmутí ornice a hrubé terénní úpravy	416 800,00 Kč
SO 02 Bytový dům	14 417 676,00 Kč
SO 03 Krycí stěna pro domovní odpad a elektroměr	50 000,00 Kč
SO 04 Kanalizační přípojka - dešťová	644 931,00 Kč
SO 05 Kanalizační přípojka - splašková	544 114,00 Kč
SO 06 Vodovodní přípojka	282 789,00 Kč
SO 07 Kabelová přípojka NN - silnoproud	79 680,00 Kč
SO 08 Venkovní kabelové rozvody - slaboproud	0,00 Kč
SO 09 Veřejné osvětlení	278 688,00 Kč
SO 10 Vrty a přípojka pro tepelné čerpadlo	720 000,00 Kč
SO 11 Komunikace a chodníky včetně odvodnění	1 002 096,00 Kč
SO 12 Terénní a sadové úpravy	457 980,00 Kč
SO 13 Drobná architektura	100 000,00 Kč

Dále byly stanoveny náklady na umístění stavby, ostatní náklady a rezervy. Pozemek je v majetku investora - obce, proto v propočtu neuvažují žádné náklady spojené s jeho nákupem. Výše předpokládaných nákladů stavby je uvedena v tabulce níže.

Předpokládané náklady stavby

		bez DPH	s DPH
III.	Stavební objekty	18 994 754,00 Kč	21 957 292,94 Kč
VI.	Náklady na umístění stavby	720 881,00 Kč	829 013,00 Kč
	CELKEM	19 715 635,00 Kč	22 786 305,94 Kč

Celková výše předpokládaných nákladů bez DPH a včetně DPH je:

		bez DPH	s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	1 753 216,00 Kč	2 121 391,00 Kč
II.	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč
III.	Stavební objekty	18 994 754,00 Kč	21 957 292,94 Kč
IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0,00 Kč	0,00 Kč
V.	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč
VI.	Náklady na umístění stavby	720 881,00 Kč	829 013,00 Kč
VII.	Ostatní náklady umístěné v jiných hlavách	288 352,00 Kč	348 906,00 Kč
VIII.	Rezerva	1 297 585,00 Kč	1 492 223,00 Kč
IX.	Jiné investice	0,00 Kč	0,00 Kč
X.	Náklady hrazeny z provozních prostředků	0,00 Kč	0,00 Kč
	CELKEM	23 054 788,00 Kč	26 748 825,94 Kč

3. Harmonogram investora

Harmonogram investora byl řešen v **předmětu příprava, řízení a realizace staveb**. Tento harmonogram je řešen v rámci investiční fáze výstavbového projektu bytový dům – 12 bytových jednotek v Dolním Dvořišti. Součástí jsou nejen důležité termíny výstavbového projektu, ale i plánovaný průběh nákladů v jednotlivých měsících. Dle zpracovaného harmonogramu plánuje investor dokončení stavby včetně její kolaudace v červenci v roce 2017. Vlastní doba realizace stavby byla stanovena na 14 měsíců. Celý projekt od výkonové fáze VF1 – přípravy zakázky, až po VF9 – kolaudaci stavby a uvedení do užívání je naplánován na 35 měsíců, tj. od září roku 2014 do července roku 2017.

4. Položkový rozpočet

Na hlavní stavební objekt, tedy v mém případě na stavební objekt 02 – bytový dům byl zpracován položkový rozpočet. K jeho zpracování byl využit „rozpočtářský“ program KROS PLUS. Podkladem pro zpracování rozpočtu byla kompletní prováděcí projektová dokumentace. Náklady na stavební objekt 02 – bytový dům jsou dle rozpočtu 14 052 105,21 Kč bez DPH. K tomu je třeba připočítat ještě náklady na umístění stavby. Tyto náklady jsou 5% z ceny díla, tj. 702 605,26 Kč bez DPH. Celkové náklady na stavební objekt 02 jsou 14 754 710,47 Kč bez DPH. Tato cena byla porovnána s cenou z propočtu. Cena z rozpočtu je nižší o 2,6% oproti ceně z propočtu.

5. Předvýrobní příprava

Cílem tohoto projektu bylo seznámit se s přípravou dodavatele stavby na konkrétním výstavbovém projektu. Za dodavatele stavby byla zvolena stavební firma, kterou jsme si založili v předmětu teorie řízení. Nejdříve jsme sepsali smlouvu o dílo mezi stavební firmou a obcí Dolní Dvořiště. V této smlouvě jsou řešeny veškeré povinnosti, jak ze strany dodavatele, tak ze strany investora; důležité termíny - termín předání staveniště a předání dokončené stavby. Dále obsahuje platební podmínky, sankce a záruku na dílo. Dalším úkolem bylo určit takové stavební práce, na které nemá stavební firma dostatečnou kapacitu, technologie či know how. Tyto stavební práce, včetně názvu subdodavatele, termínu zahájení a ukončení prací jsou uvedeny v tabulce subdodavatelů. Dodávka vstupních dveří byla ve skutečnosti poptána u tří firem. Dále bylo třeba sestavit časový plán pomocí programu MS PROJECT 2010. Jako podklad pro sestavení časového plánu nám sloužila výrobní kalkulace. Položky z kalkulace byly agregovány a následně vloženy do programu MS PROJECT 2010. Po vložení těchto položek do programu vyšel termín dokončení díla o několik týdnů dříve, než se firma zavázala ve smlouvě o dílo. Nemusely být použity žádná opatření pro urychlení stavebních prací. V rámci tohoto projektu bylo řešeno i zařízení staveniště včetně nákladů na něj. Staveniště bylo vybaveno stavebními buňkami (kancelářské, sanitární a skladové), dvěma stavebními výtahy a věžovým jeřábem. Umístění jednotlivých prvků tohoto zařízení je znázorněno ve výkresu situace staveniště. Celkové náklady na toto zařízení činí 802 746 Kč bez DPH. V rozpočtu na tyto účely je určeno celkem 931 459 Kč bez DPH. Z toho je evidentní, že na zařízení staveniště se podařilo vydělat. Další částí tohoto projektu byl zápis do stavebního deníku. Do stavebního deníku byly zapsány tyto činnosti: provádění základů, betonové desky a nosného zdiva v 1. NP. Tento projekt končil protokolem o předání a převzetí dokončené stavby a sestavením konečné faktury. Na základě odborně provedené práce a dobrému vedení stavby se podařilo dokončené dílo předat bez vad a nedodělků. Na úplný závěr byla zpracovaná analýza zdrojů, nákladů a času, kde jsem celý projekt vyhodnotil.