

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Zelinka

Jméno: Jaroslav

Osobní číslo: 410855

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Investiční zhodnocení pozemku

Název bakalářské práce anglicky: Investment Evaluation of Real Property

Pokyny pro vypracování:

Teoretická část: Investiční rozhodování, územní plán a návrh struktury studie proveditelnosti

Praktická část:

Popis stávajícího pozemku a situační studie

Návrh variant zhodnocení pozemku

Studie proveditelnosti a finanční vyhodnocení investičních variant

Seznam doporučené literatury:

RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. Finanční management. Praha: Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4047-8.

SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 28.2.2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017

Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Poděkování

Rád bych poděkoval své vedoucí bakalářské práce, Doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D., za odborné vedení, věcné připomínky a za vstřícnost při konzultacích. Mé poděkování patří též starostce obce Dolní Podluží, paní Ivě Minárové, a zaměstnancům obecního úřadu za poskytnuté podklady k vypracování této práce.

Investiční zhodnocení pozemku

Investment Evaluation of Real Property

Anotace

Cílem bakalářské práce je navrhnout investiční zhodnocení pozemku ve vlastnictví obce. Jedná se tedy o krátkodobou investici. Zhodnocení řešeného pozemku spočívá v přivedení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektro) na hranice pozemku a následný prodej pozemku pro stavbu rodinných domů. Tato práce předkládá dvě investiční varianty, které se liší dělením řešeného pozemku. Práce vychází ze studie proveditelnosti, která je upravena pro tuto bakalářskou práci. V rámci upravené studie proveditelnosti je řešen popis investiční varianty, analýza trhu, odhad poptávky a finanční plán z pohledu obce, a to pro obě investiční varianty. V závěru práce jsou obě varianty vyhodnoceny a vzájemně porovnány.

Abstract

The purpose of the bachelor thesis is to design an investment evaluation of land in ownership of the municipality. It deals with a short-term investment. The evaluation of selected land consists the implementation of engineering networks (water supply, sewerage, gas pipeline, electricity) to the land's borders and subsequent sale of the land for family house construction. This thesis includes two investment ways, which are different in distribution of the land. The thesis is based on feasibility study, which was adjusted for thesis needs. There is solved the description of investment option, market analysis, demand estimate and financial plan in the interest of the municipality within adjusted feasibility study. Same process for both investment ways. The conclusion of the thesis is a comparison of both options and their evaluation.

Klíčová slova

Investiční varianta, studie proveditelnosti, analýza trhu, analýza rizik, finanční plán, územní plán

Key words

Investment variant, feasibility study, market analysis, risk analysis, financial plan, zoning plan

Obsah

Úvod	9
1 Investiční rozhodování	11
1.1 Investování	11
1.2 Zdroje financování investic	12
1.3 Výstavbový projekt	13
1.3.1 Fáze života projektu	13
1.3.2 Účastníci výstavby	15
1.3.3 Náklady a výnosy výstavbového projektu	15
2 Studie proveditelnosti	17
2.1 Stručné vyhodnocení projektu	18
2.2 Stručný popis podstaty projektu a jeho etap	18
2.3 Analýza trhu, odhad poptávky	18
2.4 Finanční plán a analýza projektu	19
2.5 Řízení rizik	19
3 Územní plánování	20
3.1 Aktéři územního plánování	20
3.2 Úkoly územního plánování	20
3.3 Cíle územního plánování	21
3.4 Nástroje územního plánování	21
4 Územní plán	22
4.1 Pořízení a změna územního plánu	22
5 Zemědělský půdní fond	24
5.1 Ochrana zemědělského půdního fondu	24
5.2 Vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu	24
6 Nemovitá věc – definice pojmu pozemek	26
6.1 Pozemek dle katastrálního zákona	26
6.2 Pozemek dle stavebního zákona	27
6.3 Pozemek dle zákona o dani z nemovitých věcí	28
7 Popis lokality a pozemku	30
7.1 Popis lokality	30
7.1.1 Dostupnost větších měst a infrastruktura	30
7.1.2 Demografie obce	32
7.1.3 Občanská vybavenost	32
7.1.4 Trh práce	32
7.1.5 Technická infrastruktura a inženýrské sítě obce	34

7.2	Popis pozemku parc. č. 1662/2 v k.ú. Dolní Podluží.....	34
8	Investiční varianta č. 1	39
8.1	Popis varianty č. 1	39
8.2	Analýza trhu, odhad poptávky	40
8.3	Finanční plán a analýza projektu	41
8.3.1	Celkové náklady na umístění stavby	41
8.3.2	Stanovení výnosu varianty č. 1	45
8.3.3	Vyhodnocení varianty č.1	45
8.4	Analýza rizik.....	46
9	Investiční varianta č. 2	47
9.1	Popis varianty č. 2	47
9.2	Analýza trhu, odhad poptávky	48
9.3	Finanční plán a analýza projektu	48
9.3.1	Celkové náklady na umístění stavby	48
9.3.2	Stanovení výnosů varianty č. 2	53
9.3.3	Vyhodnocení varianty č. 2	54
9.4	Analýza rizik.....	54
10	Vyhodnocení variant	56
11	Závěr	57
	Seznam obrázků	59
	Seznam tabulek	60
	Seznam zkratk	61
	Zdroje	62

Úvod

Předkládaná bakalářská práce se zabývá investičním zhodnocením pozemku, který je ve vlastnictví obce Dolní Podluží. Práce pohlíží na celou investici z pohledu dané obce, která má pozemek ve výhradním vlastnictví, má v plánu jej v budoucnu zhodnotit a prodat jako stavební pozemek. Jako jeden z cílů si toto stanovila ve své koncepci rozvoje obce. Hlavním úkolem práce je navrhnout dvě investiční varianty zhodnocení konkrétního pozemku obce napojením na inženýrské sítě a následné vyhodnocení obou variant.

Práce je rozdělena na dvě hlavní části, teoretickou a praktickou. Teoretická část slouží jako osnova pro část praktickou a je rozdělena na 6 kapitol, které přibližují podstatu celého záměru.

První kapitola je věnována tématu investičního rozhodování. Tato kapitola popisuje, jak je důležité investiční rozhodování a současně financování dané investice. S tímto jsou spojené náklady a výnosy projektu, protože patří mezi kritéria při vyhodnocení jeho výhodnosti.

Kapitola číslo dvě slouží jako osnova pro praktickou část bakalářské práce. Jedná se pro tuto práci o vhodně upravenou studii proveditelnosti. Dává konkrétní náhled na realizovatelnost projektu včetně poskytnutí podkladů pro konečné investiční rozhodnutí. V případě daného projektu je popsána investice, analýza trhu a poptávky, možná rizika a finanční analýza, která tvoří stěžejní část studie proveditelnosti.

Pro takovýto projekt je důležité se seznámit s územním plánováním obce, se stanovenými úkoly územního plánování a s jeho cíli. Nedílnou součástí jsou nástroje územního plánování. Jedním z možných nástrojů územního plánování je územní plán. O tom více v kapitolách tři a čtyři.

Protože na řešeném pozemku je zapsána ochrana zemědělského půdního fondu, kapitola číslo pět se věnuje ochraně a postupu vynětí pozemku právě ze zemědělského půdního fondu.

V názvu bakalářské práce je uveden pojem „pozemek“, avšak tento pojem není zcela jednoznačný tak, jak se zdá být. Právě proto se věnuji v poslední kapitole teoretické části bakalářské práce pojmu pozemek z pohledu platné legislativy České republiky. Mezi důležité v rámci řešeného tématu patří vymezení pojmu pozemek z pohledu stavebního zákona. Zákona o katastru nemovitostí, a protože cílem investice bude prodej pozemku, tak také z pohledu zákona o dani z nemovitých věcí.

Praktická část bakalářské práce se zabývá možným zhodnocením části pozemku parc. č. 1662/2 v katastru obce Dolní Podluží. Práce předkládá dva možné způsoby zhodnocení

pozemku zasíťováním inženýrskými sítěmi. Nejprve je však v rámci kapitoly sedm popsána lokalita obce Dolní Podluží z pohledu dostupnosti do větších měst, demografie obce, infrastruktury či trhu práce. Toto jsou faktory, které zásadně ovlivňují úspěšnost projektu. Pro budoucího kupujícího jsou právě tyto faktory důležitým měřítkem při rozhodování o koupi jakéhokoliv stavebního pozemku.

Kapitola osm popisuje variantu číslo jedna, která předpokládá přivedení plynovodu, kanalizace, vodovodu a elektrické energie na hranice řešeného pozemku a následný prodej celého pozemku o výměře 1930 m². Varianta je strukturována dle upravené studie proveditelnosti z teoretické části této práce.

Kapitola devět předkládá variantu číslo dvě, která předpokládá rozparcelování pozemku z varianty číslo jedna na tři pozemky, vybudování příjezdové komunikace k nově vzniklým pozemkům a následné přivedení inženýrských sítí na hranici každého nich včetně následného prodeje. Celá tato varianta je opět strukturována dle studie proveditelnosti, jako varianta číslo jedna.

Poslední kapitolou práce je kapitola číslo deset, jež vyhodnocuje obě investiční varianty a následně je vzájemně porovnává pro výběr a doporučení vhodnější z nich.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Investiční rozhodování

Investiční rozhodování se řadí k nejvýznamnějším druhům firemního či jakéhokoli jiného rozhodování. Hlavním cílem investičního rozhodování je rozhodnutí o přijetí či zamítnutí každého jednotlivého investičního projektu investora. S rozsáhlejšími typy projektů rostou i možné dopady na investora a jeho okolí, které mohou výrazně ovlivnit podnikatelskou prosperitu investora. Proto je důležité správné vyhodnocení investice.

Praktická část bakalářské práce se zabývá zhodnocením pozemku. Jedná se o pozemek ve vlastnictví obce, která má v plánu v budoucnu do daného pozemku investovat na základě vypracované koncepce rozvoje obce. Investice bude spočívat v zasítování daného pozemku. Takto zhodnocený pozemek obec nabídne k prodeji jako stavební pozemek v rámci rozvoje obce. Pro tento účel je důležité vymezení pojmu investování a investice. Avšak v praktické části bakalářské práce nepůjde o klasické investiční rozhodování. Obec Dolní Podluží již má v zásobníku projektů daný projekt zařazen a do budoucna s takovouto investicí počítá.

1.1 Investování

Investování je v podstatě vložení volných finančních prostředků do aktiv, která neslouží k přímé spotřebě a jejichž cílem je maximalizace užitku investora. Investice lze členit podle různých kritérií do skupin, které mají různé charakteristické rysy. Jedná se o dělení na:

- Krátkodobé a dlouhodobé investice, kde kritériem členění je doba trvání investice.
- Přímé a nepřímé investice, kde kritériem členění je způsob investování.
- Reálné a finanční investice, kde mezi reálné investice můžeme řadit ty, které jsou spjaty s konkrétním aktivem (nemovitostí, strojem). Tyto reálné investice jsou velice důležité, protože určují ekonomický růst. Kdežto finanční investice přímo nezhmotňují aktivum a jedná se například o obligace, depozitní certifikáty nebo warranty¹. I finanční investice jsou velice důležité, a to zejména pro rozvoj ekonomiky.

¹ Warranty – vysoce rizikové cenné papíry řadící se mezi finanční deriváty

Samostatnou skupinu pak tvoří investice portfoliové, protože se jedná o soubor reálných nebo finančních aktiv či jejich vzájemných kombinací. Pokud je portfolio dobře sestaveno, představuje z hlediska rizika efektivní investici.

Protože každá investice je doprovázena jistou mírou rizika², můžeme o ní uvažovat jako o jakési výměně jisté současné hotovosti za budoucí výnos nejistý. Investici můžeme charakterizovat dobou splatnosti³, výnosem⁴ a likviditou⁵ [1].

1.2 Zdroje financování investic

Zdroje financování investic v podniku můžeme rozdělit na vlastní zdroje, tzv. vlastní kapitál, a na cizí zdroje, tzv. cizí kapitál.

V případě konkrétní obce patří mezi vlastní zdroje, z kterých lze financovat projekt, tyto:

- nerozdělený zisk – financování investic z nerozděleného zisku nazýváme samofinancováním,
- výnosy z prodeje a z likvidace hmotného majetku a zásob,
- dotace z fondů EU,
- místní rozpočet.

Koncepce rozvoje obce uvádí, že obec má vyčleněné finance na financování některých investičních záměrů.

Většina podniků k financování investic používá kromě vlastních zdrojů i zdroje cizí.

Z pohledu obce můžeme mezi cizí zdroje řadit např.:

- obligace,
- nepřímo i krátkodobý úvěr – uvolní vlastní zdroje vázané v oběžném majetku.

Hlavním cizím zdrojem financování investic jsou banky, které při jednání o úvěru požadují rozpočet s podnikatelským či investičním záměrem, kde podnik nebo např. obec musí objasnit, za jakým účelem požaduje půjčku, stupeň zadlužení, schopnost podniku půjčku splácet vč. úroků a musí doložit záruky (záruky aktiv podniku nebo osobní majetek) pro případ zániku nebo přerušení činnosti podniku [2].

² Riziko je stupněm nejistoty, který je spojen s očekávanými výnosy

³ Doba splatnosti je dobou, na kterou byly prostředky investovány

⁴ Výnos jsou hotovostní toky, které plynou z investice po dobu její existence, či po dobu, kterou ji vlastní konkrétní investor

⁵ Likvidita – rychlost a schopnost přeměny daného aktiva na hotovost

1.3 Výstavbový projekt

Výstavbovým projektem se rozumí komplexní proces přeměny myšlenek, které jsou zformulovány v investičním záměru, až po provozuschopnou stavbu, která vede k dosažení vytyčeného cíle. Jedná se o úlohu, jež je jasně definována jedinečností podmínek, jako jsou čas, náklady, jakost, specifická organizace aj. Výstavbový projekt je tedy neopakovatelný záměr, který je vymezený termínem zahájení a také termínem ukončení. Obsahuje komplex činností, které je nutno **plánovat, organizovat, financovat, kontrolovat a vyhodnocovat**, a tedy řídit po celý životní cyklus projektu. Je obvykle rozdělen do samostatných subprojektů (zhotovení projektové dokumentace, zadání zakázky nebo vlastní realizace stavby), u kterých termínová a konfigurační koordinace podmiňuje úspěšnost celého projektu [3].

V případě praktické části této práce se bude jednat o projekt krátkodobý v horizontu jednoho roku od zahájení projektu.

1.3.1 Fáze života projektu

Každý projekt má určitou životnost. Fáze života projektu lze chápat jako sled určitých fází. Jedná se o přípravu a realizaci projektu od identifikace jeho základní myšlenky až po ukončení a likvidaci [4]. Projekt je v čase všeobecně strukturován do:

- **Předinvestiční (přípravné) fáze** – začíná prvotní myšlenkou na investici do stavby přes rozhodnutí o optimální variantě a rozhodnutí o pokračování či nepokračování v projektu.
- **Investiční fáze** – je rozdělena do 3 etap takto:
 - investiční příprava – probíhá do zadání realizace stavby dodavatelům,
 - realizační příprava – probíhá do zahájení prací na staveništi,
 - realizace stavby na staveništi – probíhá do ověření funkčnosti stavby, zaškolení uživatele a uvedení stavby do provozu.
- **Fáze užívání** – jedná se o fázi, kde se ověřují provozní spolehlivosti stavby po jejím dokončení a následné vyhodnocení, jímž je výstavbový projekt ukončen. Pro konkrétní investiční projekt řešený v praktické části bakalářské práce bude fáze

užívání potlačena a bude končit investiční fází. Místo fáze užívání bude následovat fáze prodeje.

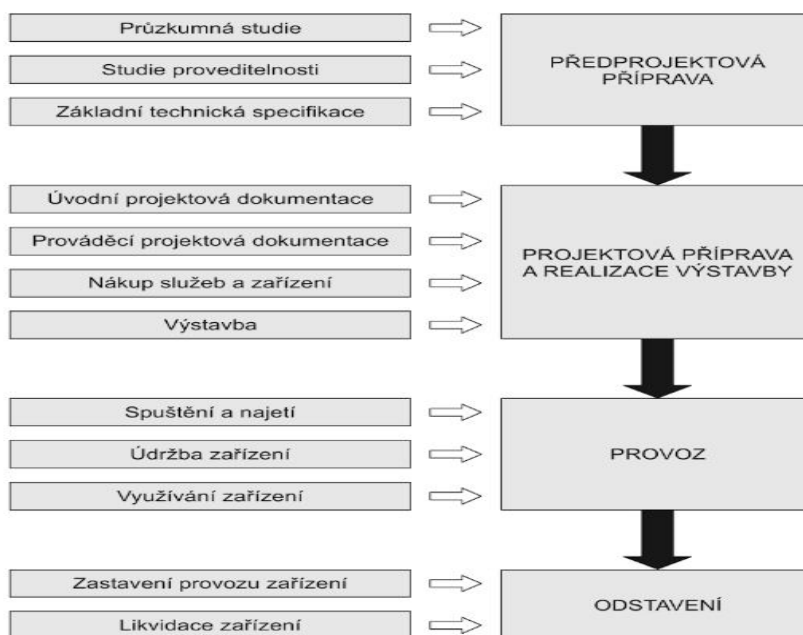
V případě, že je zahrnutá míra rizika přijatelná, mohou se jednotlivé fáze překrývat [3].
„Každá fáze (nebo etapa) je „minicyklem“ rozhodování. Fáze užívání projektu se časově prolíná se zahájením užívání stavby do doby, než je projekt ukončen vyhodnocením, případně vyrovnáním finančních závazků podle kritérií stanovených na začátku výstavbového projektu“ [3, s. 12].

Každá z fází je důležitá pro úspěšnost projektu. Větší pozornost bychom však měli věnovat fázi předinvestiční, protože na úspěchu nebo neúspěchu projektu se ve velké míře podílí množství získaných informací a poznatků povah marketingových, technicko - technologických, finančních a ekonomických, jež jsou výstupem předprojektových analýz. Zpracování předprojektových analýz sice nepatří mezi levnou záležitost, ale investor by se neměl nechat odradit od důkladné přípravy projektu, neboť tak může předejít ztrátám vložených prostředků do projektu, který by byl neúspěšný [4].

U výstavbových projektů lze zaznamenat vysokou úroveň rizika především v prvních etapách projektu, které jsou spojeny s vynakládanými finančními prostředky. Mezi rizika můžeme zařadit komplikace a prodloužení správního řízení, nevhodný výběr dodavatele aj. [3].

Dle Fotra jsou etapy života projektu popsány dle obrázku č.1.

Obr. č. 1: Etapy života projektu



Zdroj: Fotr J. 2011 [4]

1.3.2 Účastníci výstavby

Na úspěšnost projektu mají vliv zainteresované osoby, tzv. stakeholder, které se dělí na osoby zúčastněné a dotčené:

- **Zúčastnění** neboli přímí účastníci se projektu účastní aktivně, např.:
 - investor (vlastník),
 - projektant,
 - dodavatel,
 - uživatel.
- **Dotčení** neboli nepřímí účastníci jsou účastníci, kteří mohou být realizací projektu dotčeni:
 - vlastníci sousedních pozemků,
 - občanská sdružení,
 - dotčené orgány státní správy [3].

1.3.3 Náklady a výnosy výstavbového projektu

Prodejem nebo provozováním stavby v poslední fázi výstavbového projektu dochází k naplnění cíle a účelu projektu. V soukromém sektoru je hlavním cílem ziskovost vložené investice. Oproti tomu je cílem v sektoru veřejném spíše veřejný prospěch vložené investice [3].

Pro vyhodnocení úspěšnosti projektu je důležité analyzovat náklady a výnosy projektu, což v této práci bude naplněno v praktické části konkrétního projektu.

1.3.3.1 Náklady

Náklady výstavbového projektu můžeme rozdělit na celkové náklady pořízení stavby, které vznikají v předinvestiční a investiční fázi a na náklady, které vznikají ve fázi provozní, což jsou náklady spojené s užíváním stavby [3].

Celkové náklady pořízení stavby můžeme shrnout do následujících skupin:

- náklady na pořízení nemovitosti – pozemek, stávající stavba,
- náklady na technologickou a stavební část,
- náklady na projektové a průzkumné práce,
- náklady související s dodávkou a umístěním stavby,
- náklady na vybavení a zařízení stavby,

- rezerva,
- ostatní náklady.

Podle aktuálně platné legislativy je nutno k jednotlivým nákladům započítat příslušnou daň z přidané hodnoty v případě, že nelze uplatnit odpočet u finančního úřadu [3].

Náklady na užívání jsou:

- servisní poplatky,
- pojištění,
- ostraha a bezpečnost,
- úklid,
- likvidace odpadu,
- voda a odpadní voda,
- energie,
- údržba zeleně,
- administrativní poplatky [3].

Do praktické části této práce nevstupují náklady na užívání, protože po dokončení projektu bude zhodnocený pozemek prodán.

1.3.3.2 Výnosy

Jedná se o splnění efektů, které by měl projekt po uvedení do provozu přinášet. Výnosy vznikají především v provozní fázi, která se řadí mezi nejrizikovější fáze projektu. Pokud má efekt peněžní formu, mluvíme o splnění plánovaných výnosů, a to zejména:

- **z pronájmu** – výnosem je výše nájemného za m²,
- **z prodeje** – za výnos se považuje prodejní tržní cena,
- **z užívání** stavby za úplatu [3].

Výnos v praktické části bakalářské práce bude výhradně z prodeje zhodnoceného pozemku. Minimální požadovaný výnos může být stanoven již v předinvestiční fázi dle způsobu financování a dle nákladů stavby a nemusí být zcela splněn.

2 Studie proveditelnosti

V předcházející kapitole je popsáno, co je to investice a výstavbový projekt. Aby v praktické části mohlo dojít k posouzení, zda jsou investice a investiční záměr vhodné k realizaci, je třeba investiční záměr zhodnotit a posoudit ze všech hledisek za pomoci studie proveditelnosti. K tomuto jsem prostudoval metodické příručky k tvorbě osnovy studie proveditelnosti od Ing. Siebera, CzechInvest či studii proveditelnosti vydanou pro ROP JV.

Pro přiblížení studie proveditelnosti je možno využít metodickou příručku Ministerstva pro místní rozvoj, autora Ing. Patrika Siebera. Tato příručka se z mého pohledu jeví pro sestavení osnovy studie proveditelnosti jako nejvhodnější a nejpraktičtější v porovnání s dalšími, se kterými jsem se seznámil. Příručka je zpracována pro dlouhodobé projekty, ale protože se dále v praktické části bakalářské práce budu věnovat projektu krátkodobému, bude tomu přizpůsobena i osnova studie proveditelnosti a nebudu se dále zabírat body, které jsou určeny pro projekty dlouhodobé.

Samotná studie proveditelnosti či někdy nazývána jako technicko – ekonomická studie je nástrojem projektového řízení. Dává náhled na realizovatelnost projektu z finančního hlediska a smysluplnost projektu. Klade si za cíl v rámci investičního projektu zhodnotit jeho možné alternativy a posoudit realizovatelnost včetně poskytnutí podkladů pro konečné investiční rozhodnutí. Z výše zmíněného plyne, že zpracování kvalitní studie proveditelnosti nebývá zcela snadnou disciplínou [5].

V soukromé i státní sféře slouží studie proveditelnosti při přípravě investičního záměru a bývá zpracována v předinvestiční fázi projektu. Všeobecně řečeno se jedná o materiál, který vede prostřednictvím plánu investičního projektu k investičnímu rozhodnutí ze strany vlastníka projektu nebo také k rozhodnutí potencionálního věřitele o poskytnutí úvěru. Ve fázi investiční, resp. provozní, se jedná o základní nástroj projektového managementu v aktualizované podobě [5].

Pro svou bakalářskou práci jsem z osnovy studie proveditelnosti od Siebera vybral následující body, které dále popíši:

1. Stručné vyhodnocení projektu.
2. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap.
3. Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie.

4. Finanční plán a analýza projektu.
5. Hodnocení efektivnosti a udržitelnosti projektu.
6. Řízení rizik [5].

2.1 Stručné vyhodnocení projektu

Ve stručném vyhodnocení by měly být napsány závěry, které jsou zřetelné ze studie proveditelnosti, vč. tabulek se zásadními ukazateli. Uvede se závěr analýzy rizik. Popíše se finanční efektivita a realizovatelnost projektu [5].

2.2 Stručný popis podstaty projektu a jeho etap

V této části studie proveditelnosti je důležité komplexně shrnout a poskytnout popis investičního projektu, aby byl uživatel a následně i hodnotitel srozuměn s tím, čeho se projekt týká. Je důležité odpovědět na aspoň následující otázky:

- „*Jaký je název, smysl a zaměření projektu?*“
- „*Jaké služby případně produkty budou díky projektu poskytovány případně jaký problém řeší?*“
- „*Kdo je investorem (resp. vlastníkem či provozovatelem) projektu, či jeho dílčích částí?*“
- „*Jaká je kapacita (velikost) projektu a jaká je jeho lokalizace (kde bude investice zřízena a provozována)?*“
- „*Jaká jsou další významná specifika projektu?*“ [5, s. 14].

Pokud se jedná o řešení variantní, je důležité tento způsob pospat, aby bylo poznat, zda je investiční varianta jedna, či je jich více. Někdy mohou být variantní řešení uváděna jako pouhé alternativy bez vzájemné vazby. Vždy by mělo být jedno řešení označeno za optimální a zbylé varianty označeny za zamítnuté nebo alternativy k vybrané variantě [5].

2.3 Analýza trhu, odhad poptávky

Celý tento bod se dá nazvat jedním pojmem – marketing. Z analýzy trhu bychom měli zjistit, jaká je poptávka a konkurence vč. alternativ, jaké jsou vlastnosti potenciálních zákazníků a dostupné způsoby, jak může cílový uživatel své potřeby realizovat [5].

2.4 Finanční plán a analýza projektu

V době přípravy tohoto bodu máme již dobrou představu o projektu a lze přistoupit k tvorbě finančního výhledu, k jedné z nejdůležitějších disciplín studie proveditelnosti. Tento bod lze rozdělit na tři hlavní části. **První** je tvorba základní kalkulace, jejímž úkolem je zjistit vlastní náklady projektu. V tomto případě je nutné oddělení nákladů na fixní a variabilní. Pokud jsme schopni rozdělit náklady na přímé a nepřímé, lze přistoupit k vlastní kalkulaci. **Druhou** částí je analýza bodu zvratu, kdy je všeobecně nutno najít takový objem produkce, při které bude nulová výše zisku, k čemuž potřebujeme druhové členění nákladů na fixní a variabilní. **Třetí** částí je tvorba finančního výhledu [5].

2.5 Řízení rizik

Riziko je vždy součástí projektu. Pokud chceme rizika řídit, je nutné je nejdříve identifikovat. Pro identifikaci rizik provedeme analýzu, která nám podá informace o rizikových faktorech a pravděpodobnosti, se kterou mohou nastat. Rizikové faktory posuzujeme na základě intenzity negativních vlivů a na základě pravděpodobnosti výskytu daného jevu. Výsledkem analýzy rizik je výčet rizik, které mohou mít zásadní význam pro daný projekt.

Po zjištění možných rizik, které mohou projekt ovlivnit, je podstatné taková rizika řídit, a tím zvýšit pravděpodobnost úspěchu a minimalizovat hrozby ovlivňující projekt. Každé riziko bychom měli zhodnotit a zjistit, zda je míra rizika pro projekt ještě přijatelná nebo zda je již nepřijatelná. Zkoumat bychom měli i jaká všechna opatření je potřeba zajistit a přijmout pro úspěšnost projektu [5].

3 Územní plánování

Pokud za pomoci studie proveditelnosti je vyhodnocen investiční záměr jako realizovatelný, je důležité se seznámit s územním plánováním dané obce, konkrétně obce Dolní Podluží. Investiční záměr musí být v souladu s cíli územního plánování obce a s jejím územním rozvojem.

V této kapitole se budu věnovat územnímu plánování, jeho účastníkům, úkolům a cílům včetně možných nástrojů pro územní plánování.

V České republice se územní plánování řídí zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. A zároveň platí, že pro pořízení územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) nižší je závazná ÚPD vyšší. Stejně tak je nastaveno uspořádání působnosti od vyšší k nižší, tedy od ministerstev přes orgány krajů po orgány obcí [6].

3.1 Aktéři územního plánování

Mezi aktéry územního plánování řadíme politiky, již dávají impulz k pořízení ÚPD, úředníky, kteří pořizují územní plány (dále jen „ÚP“) a projektanty, kteří příslušné dokumentace zpracovávají. Zpracování dokumentací mohou provádět pouze fyzické osoby, které pro tuto činnost mají příslušné oprávnění.

Vlastníci nemovitostí mohou podávat k návrhu pořízení ÚPD námítky a kdokoliv může návrh připomínkovat. Tyto námítky a připomínky musí být vždy vypořádány [6].

3.2 Úkoly územního plánování

Mezi úkoly územního plánování patří mj. stanovení koncepce rozvoje území a stanovení požadavků na jeho využití a prostorové uspořádání, zjištění a posouzení stavu území, vytváření podmínek pro eliminaci ekologických a přírodních katastrof a pro odstranění jejich důsledků. Důležitým úkolem je také posouzení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj daného územního celku [6].

3.3 Cíle územního plánování

Cílem územního plánování je soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území. Chrání a rozvíjí ve veřejném zájmu přírodní a kulturní území, jakož i civilizační hodnoty. Cílem je i rozvoj a ochrana archeologického, architektonického či urbanistického dědictví území [6].

3.4 Nástroje územního plánování

Pro prosazení cílů a úkolů územního plánování slouží nástroje územního plánování, které lze rozdělit na tři úrovně, a to **národní**, **regionální** a **místní**. Mezi nástroje územního plánování patří:

- politika územního rozvoje,
- územně plánovací podklady,
- územně plánovací dokumentace,
 - zásady územního rozvoje,
 - územní plán,
 - regulační plán,
- územní rozhodnutí,
- územní řízení,
- územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území,
- úprava vztahů v území [6].

4 Územní plán

Výše je uvedeno, že mezi nástroje územního plánování patří také územní plán. Pro zjištění možnosti napojení řešeného pozemku k inženýrským sítím využijí v praktické části zpracovaný územní plán dané obce. Obec Dolní Podluží má na svých internetových stránkách kromě textové části územního plánu také všechny výkresy vč. výkresové části, obsahující inženýrské sítě v měřítkách 1:5 000 nebo 1:10 000.

Územní plán určuje využití daného území a řeší vzájemné vztahy mezi veřejným a soukromým územím. Náležitosti územního plánu řeší zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a územní plán následně v §43, odst. 1. téhož zákona.

V územním plánu musí být respektovány cíle a úkoly územního plánování a zároveň musí být v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje. Při zpracování plánu jsou zpřesňovány úkoly, cíle a záměry, které musí podporovat zásady územního rozvoje a politiku územního rozvoje [7].

Územní plán spadá mezi územně plánovací dokumentaci a je právně závazným dokumentem, který definuje a následně stanovuje: urbanistickou koncepci, základní regulaci území, podmínky ochrany hodnot území, koncepční zásady veřejného vybavení, limity využití území a funkční využití ploch [8].

Dále také stanovuje: rozvoj území obce, ochranu jeho hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a veřejnou infrastrukturu. Zároveň vymezuje: zastavěné území, plochy s rozdílným způsobem využití a plochy pro územní rezervy a také podmínky pro využití ploch a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

Je vydán dle správního řádu formou opatření obecné povahy a je závazný především pro vydávání územních rozhodnutí [7].

4.1 Pořízení a změna územního plánu

Pokud obec nemá vlastní územní plán a řeší jeho pořízení, lze tento proces rozdělit na jednotlivé etapy. **1. etapa** se týká návrhu na pořízení a zadání územního plánu. Návrh na pořízení územního plánu podává navrhovatel a rozhoduje o něm zastupitelstvo obce. Pořizovatel, což může být místně příslušný odbor územního plánování, posoudí úplnost a splnění předepsaných náležitostí a neprodleně jej předloží zastupitelstvu obce, pro který je územní plán pořizován. Pokud zastupitelstvo obce schválí návrh na pořízení územního plánu, potom pořizovatel a pověřený zastupitel připraví návrh zadání. Návrh zadání

územního plánu se zašle dotčeným orgánům, krajskému úřadu, okolním obcím a vyvěsí se oznámení na úřední desce obce. Na základě připomínek se upraví návrh a opětovně předloží příslušnému zastupitelstvu. **2. etapou** je návrh územního plánu. Po schválení zadání zastupitelstvem nechá pořizovatel zpracovat návrh územního plánu. Zpracovatel ovšem musí mít pro toto příslušné oprávnění. **3. etapou** je fáze projednání. Na společném jednání návrh projedná pořizovatel, dotčené orgány a sousední obce. Souběžně probíhá projednání návrhu na krajském úřadě. Pokud je projednání úspěšné, přichází na řadu projednání s veřejností. Poslední etapou je **4. etapa**, což je pořízení územního plánu. V této fázi pořizovatel předloží příslušnému zastupitelstvu návrh na vydání územního plánu obce. Následují 2 možné varianty. Pokud zastupitelstvo s předloženým návrhem nebude souhlasit, vrátí ho pořizovateli s odůvodněním a návrhy k úpravě či jej zamítne. Nebo vydá souhlasné stanovisko a územní plán bude vydán formou opatření obecné povahy [7].

Obec Dolní Podluží má platný územní plán, nastíním tedy dále v teoretické části možnost změny územního plánu, protože může nastat situace, kdy investiční zhodnocení pozemku bude vyžadovat právě jeho změnu. Pro zadání změny územního plánu se aplikuje téměř totožný postup jako pro pořízení územního plánu. Takovou změnu schvaluje vždy zastupitelstvo obce. Je-li změna územního plánu obce vyvolána soukromou osobou, může obec změnu plánu podmínit úhradou nákladů na zpracování nového územního plánu včetně mapových podkladů. Stejně jako u pořízení nového územního plánu musí být změna veřejně projednána. Proces změny bývá dosti často zdlouhavý a nákladný.

Obec Dolní Podluží má na svých stránkách k dispozici přímo formulář „Návrh na pořízení změny územního plánu“, ve kterém navrhovatel změny uvádí následující údaje:

- obec, katastrální území a dotčený pozemek v ploše,
- identifikace navrhovatele,
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- údaj o současném využití ploch dotčeným návrhem navrhovatele,
- důvody pro pořízení změny územního plánu,
- návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu [9].

Nutno podotknout, že podle §55 odst. 4 Stavebního zákona lze vymezit nové zastavitelné plochy jen v případě prokázání nemožnosti využití stávajících zastavitelných ploch v porovnání se skutečnou potřebou nových zastavitelných ploch.

5 Zemědělský půdní fond

Dle katastru nemovitostí je na řešeném pozemku v praktické části bakalářské práce zapsána jeho ochrana, a to zemědělský půdní fond. Z tohoto důvodu nyní přiblížím, co je zemědělský půdní fond, jeho ochranu a konkrétní postup pro vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu.

Půdní fond je bohatstvím naší země a zároveň složka životního prostředí. Výměra půdního fondu ČR je zhruba 7,9 mil. ha a více než polovina je určena pro zemědělství. Jedná se o trvale travnaté porosty, ornou půdu a jiné. Právě tyto tvoří zemědělský půdní fond [10].

Do fondu patří také rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajištění zemědělské výroby, jako polní cesty, dále např. závlahové nádrže, odvodňovací příkopy nebo technická protierozní opatření [11].

5.1 Ochrana zemědělského půdního fondu

Ochrana zemědělského půdního fondu se řídí zákonem č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Půdní fond se dělí dle ochrany do 5 tříd, a to dle bonity půdy.

Bonitovaná půdně-ekologická jednotka (dále jen „BPEJ“) je pětímístný číselný kód, dle kterého se určuje bonita půdy a ochrana půdního fondu. V první třídě ochrany jsou půdy, které jsou řazeny mezi nejcennější a u nichž vyjmutí ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je pouze výjimečné. Jedná se o půdy, které jsou pro zemědělské půdy nepostradatelné. Opakem je třída pátá, kam jsou zařazeny půdy, u kterých není problém jejich vyjmutí ze ZPF [10].

5.2 Vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu

Řešený pozemek v praktické části bakalářské práci se nachází v obci Dolní Podluží, která spadá v této záležitosti do působnosti města Varnsdorf, obce s rozšířenou působností, a proto se budu dále v tomto bodě práce zabývat postupem pro vynětí pozemku ze ZPF, určeným městem Varnsdorf.

Pro vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu je třeba podat žádost o souhlas s vynětím v případě, když je souhlas požadován ve vyjádření odboru životního prostředí ke stavbě nebo ke změně využívání pozemku na příslušný městský úřad. Oprávněnou osobou

je osoba, v jejímž zájmu má dojít k odnětí, může se jednat např. o majitele pozemku či investora. Žádost je potřeba podat na Městském úřadě Varnsdorf, odbor životního prostředí.

Spolu s vyplněnou žádostí o souhlas je dle ustanovení §9 odst. 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu třeba doložit následující přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí s vyznačenými vlastnickými vztahy, který není starší 6 měsíců,
- kopii katastrální mapy s barevným vyznačením místa stavby (plochy odnětí),
- vyjádření všech osob, které jsou oprávněny tuto půdu využívat,
- výpočet odvodů vč. údajů dle přílohy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu – není třeba v případě, kdy se odvody nestanoví,
- pokud se jedná o dočasné odnětí, dokládá se plán rekultivace,
- předběžná bilance skrývky půdy a návrh hospodárného využití,
- zhodnocení navrhovaného řešení,
- v případě skrývky kulturních vrstev pedologický průzkum,
- údaje o odvodnění a závlahách oblasti,
- protierozní opatření,
- hranice BPEJ včetně tříd ochrany,
- informace, v jakém řízení má být souhlas podkladem,
- výpis z obchodního rejstříku či ŽL, pokud je žadatel právnická osoba nebo fyzická osoba s oprávněním k podnikání,
- plná moc v dané věci, pokud bude žadatel zastupován [12].

V nezbytných případech si může orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyžádat další podklady, které jsou potřebné k posouzení žádosti.

Lhůty pro vyřízení souhlasu je 30 dní a pro složitější případy 60 dní. Postupuje se dle zákona č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, a vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu [12].

Na stavebním pozemku, na kterém je zapsána ochrana zemědělského půdního fondu, lze stavět, ale je třeba zažádat na příslušném úřadě o vynětí části pozemku ze zemědělského půdního fondu. Konkrétně té části pozemku, která bude stavební parcelou.

6 Nemovitá věc – definice pojmu pozemek

Důležitou součástí bakalářské práce je vymezení pojmu nemovitá věc a pozemek. Protože jsem se v předchozí části věnoval územnímu plánu, je také důležité, aby pozemek ležel v daném území. Po hlubším prozkoumání platné legislativy je možno narazit na pojmy jako pozemek, parcela, a to v různých souvislostech. Proto je důležité je na tomto místě vymežit.

Podle §498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nemovitými věcmi rozumí pozemky, dále podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení a k nim věcná práva a další práva, která zákon prohlásí za nemovité věci. Pokud stanoví jiný právní předpis, že daná věc není součástí pozemku a nelze ji přemístit z místa na místo bez toho, aby byla porušena její podstata, je i tato věc nemovitá.

§506 odst. 1 téhož zákona říká, že součástí pozemku je i prostor pod a nad povrchem pozemku, stavby bez dočasných staveb, a to co je zapsáno v pozemku či upevněno ve zdech. Dále §506 odst. 2 téhož zákona udává, že pokud podzemní stavba není nemovitou věcí, je součástí pozemku i v případě, že zasahuje pod pozemek jiný.

Inženýrské sítě dle §509 občanského zákoníku nejsou součástí pozemku. Za součást inženýrských sítí jsou považovány i stavby a technická zařízení, která souvisí s jejich provozem [13].

Nemovitou věcí je mimo jiné i pozemek, na nějž je možno nahlížet z pohledu několika zákonů. Protože právní legislativa ČR je poměrně složitá, bude v následujících podkapitolách přiblížen pojem pozemek dle katastrálního a stavebního zákona a zákona o dani z nemovitosti.

6.1 Pozemek dle katastrálního zákona

Pro účely katastrálního zákona je pozemek dle §2 zákona č. 256/2013 Sb., písm. a) definován jako *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku“* [14].

V tomto případě §19 písm. a) – g) uvádí, co se záznamem do katastru nemovitostí zapisuje:

- „*příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,*
- *právo hospodařit s majetkem státu,*
- *správa nemovitostí ve vlastnictví státu,*
- *majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,*
- *majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,*
- *majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití*
- *majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.“ [14].*

Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, dále v §2 písm. b) – c) definuje pojmy parcela, stavební parcela a pozemková parcela v tomto znění:

- „*parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,“ [14].*

6.2 Pozemek dle stavebního zákona

Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu, vymezuje v §2 písm. b), c) a e) ve spojení s pozemkem pojmy stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek a nezastavitelný pozemek takto:

- „*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- *zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*
- *nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to*
 - *pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání,*
 - *v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.“ [15].*

6.3 Pozemek dle zákona o dani z nemovitých věcí.

Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí, definuje pozemek pro předmět daně jako pozemek, který je na území České republiky a je evidovaný v katastru nemovitostí a zároveň z tohoto předmětu daně vyjímá mimo jiné například pozemky, které jsou zastavěné stavbami zdanitelnými v rozsahu jejich zastavěné plochy. Pozemky, na kterých jsou ochranné lesy a lesy zvláštního určení nebo pozemky, které slouží a jsou určeny pro obranu České republiky [16].

Protože pozemek, který je zpracováván v praktické části této bakalářské práce, je pozemkem ve vlastnictví obce, je tento dle §4, odst. 1 písm. b) osvobozen od daně.

Dle §6, odst. 3 je stavební pozemek pro účely tohoto zákona definován jako pozemek, který je nezastavěný zdanitelnou stavbou a je určený k zastavění zdanitelnou stavbou. Tato stavba musí být ohlášena nebo na ni musí být vydáno stavební povolení nebo musí být prováděna za základě certifikátu vyhotoveného autorizovaným inspektorem či na základě veřejnoprávní smlouvy, a to v takovém rozsahu výměry, která odpovídá zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby [16].

PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části bakalářské práce se budu zabývat zhodnocením pozemku par. č. 1662/2 v katastrálním území Dolní Podluží, který je ve vlastnictví obce Dolní Podluží. Tuto obec jsem si vybral právě proto, že leží nedaleko mého rodného města, města Varnsdorf. Zmíněná obec projevila zájem o takovouto studii, proto bude výsledek studie obci předložen. Obec Dolní Podluží má vypracovaný dokument s názvem Koncepce rozvoje obce na období 2015 – 2025, jež je základním plánovacím dokumentem dle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., který zformulovává představy obce o její budoucí podobě a jejím rozvoji. V části rozvojových aktivit si obec stanovila rozvoj bydlení, a právě proto tento dokument částečně využiji jako podklad pro praktickou část této bakalářské práce. Protože si obec klade za cíl svůj rozvoj, budu se zabývat zhodnocením pozemku ve vlastnictví obce, který následně bude prodán jako stavební pozemek. Vedení obce má vytipované pozemky, které jsou v jejím vlastnictví a které má v plánu v budoucnu zhodnotit ve stejném smyslu, jako popisuje tato bakalářská práce. Z těchto pozemků jsem jeden vybral pro praktickou část práce.

Vybraný pozemek par. č. 1662/2 bude rozdělen geometrickým plánem a zhodnocována bude jen jeho část, tedy jeho polovina. Druhou polovinu má v plánu obec směniti za jiný pozemek s majitelem nedaleké nemovitosti, který již tuto polovinu využívá.

Na celou praktickou část práce budu nahlížet z pohledu obce. Budu navrhovat dvě investiční varianty. V první variantě se zaměřím na zhodnocení části pozemku o výměře 1930 m² (polovina pozemku parc. č. 1662/2). Zhodnocení bude spočívat v napojení zhodnocované části na inženýrské sítě. Cílem bude prodej zhodnoceného stavebního pozemku. V druhé variantě bude pozemek parc. č. 1662/2 rozdělen stejně jako ve variantě č. 1. Zhodnocovaná polovina pozemku parc. č. 1662/2 bude následně rozdělena na tři části a příjezdovou komunikaci. Každý z těchto tří pozemků bude napojen na inženýrské sítě a prodán samostatně, a to jako stavební pozemek.

Tyto investiční varianty v kapitole 8 a 9 podrobně popíši, ke každé provedu ekonomickou rozvahu a vyhodnotím možná rizika.

V závěru této práce provedu vyhodnocení každé z variant a následně je porovnám a vyberu tu nejvhodnější.

7 Popis lokality a pozemku

Jak jsem se již zmínil v teoretické části bakalářské práce, lokalita umístění pozemku je velice důležitá z pohledu prodejní ceny. Důležitým hlediskem, které hraje velkou roli pro potenciální kupce, je i atraktivita lokality, pracovní příležitosti, dobrá infrastruktura v dané lokalitě, dostupnost větších měst, lékařské péče či školských zařízení. Výše zmíněná hlediska mi přijdou jako důležitá z pohledu potenciálního zájemce o pozemek, a právě z tohoto důvodu je popíši v následujících kapitolách.

7.1 Popis lokality

Obec Dolní Podluží leží v Ústeckém kraji, v samém severu České republiky, ve Šluknovském výběžku. Na obrázku č. 2 níže je katastrální území obce vyznačeno červenou barvou. Obec je složena ze tří místních částí: Dolní Podluží, Kateřina a Světliny 2. díl. Obcí s rozšířenou působností pro obec Dolní Podluží je sousední město Varnsdorf, jež je město s pověřeným úřadem. Celá jižní část obce leží v Chráněné krajinné oblasti Lužické hory. Na západní straně sousedí s obcí Horní Podluží a na severovýchodě s městem Varnsdorf. Dolní Podluží je dále příhraniční obcí a sousedí se Svobodným státem Sasko, konkrétně s obcí Waltersdorf (Herrenwalde). Obě tyto obce jsou spojeny hraničním přechodem pro pěší a cyklisty.

7.1.1 Dostupnost větších měst a infrastruktura

Dostupnost řešeného pozemku je na dobré úrovni. Obcí prochází páteřní komunikace 1. třídy, a to silnice I/9. Tato vede z Prahy přes Mělník, Českou Lípou, Nový Bor, **Dolní Podluží**, Rumburk až ke státním hranicím se Spolkovou republikou Německo. Na obcí procházející komunikaci 1. třídy navazuje komunikace 2. třídy č. II/264, vedoucí přes Rybníště, Jiřetín pod Jedlovou, **Dolní Podluží**, Varnsdorf až ke státním hranicím se Spolkovo republikou Německo. Další příjezdovou komunikací do obce je komunikace 3. třídy č. 2643 směrem od Horního Podluží. Celkový technický stav výše uvedených komunikací, které jsou ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic a také Ústeckého kraje, je dobrý [17]. Z tohoto důvodu je dobrá dostupnost do větších měst, kterou shrnu v následující tabulce č. 1.

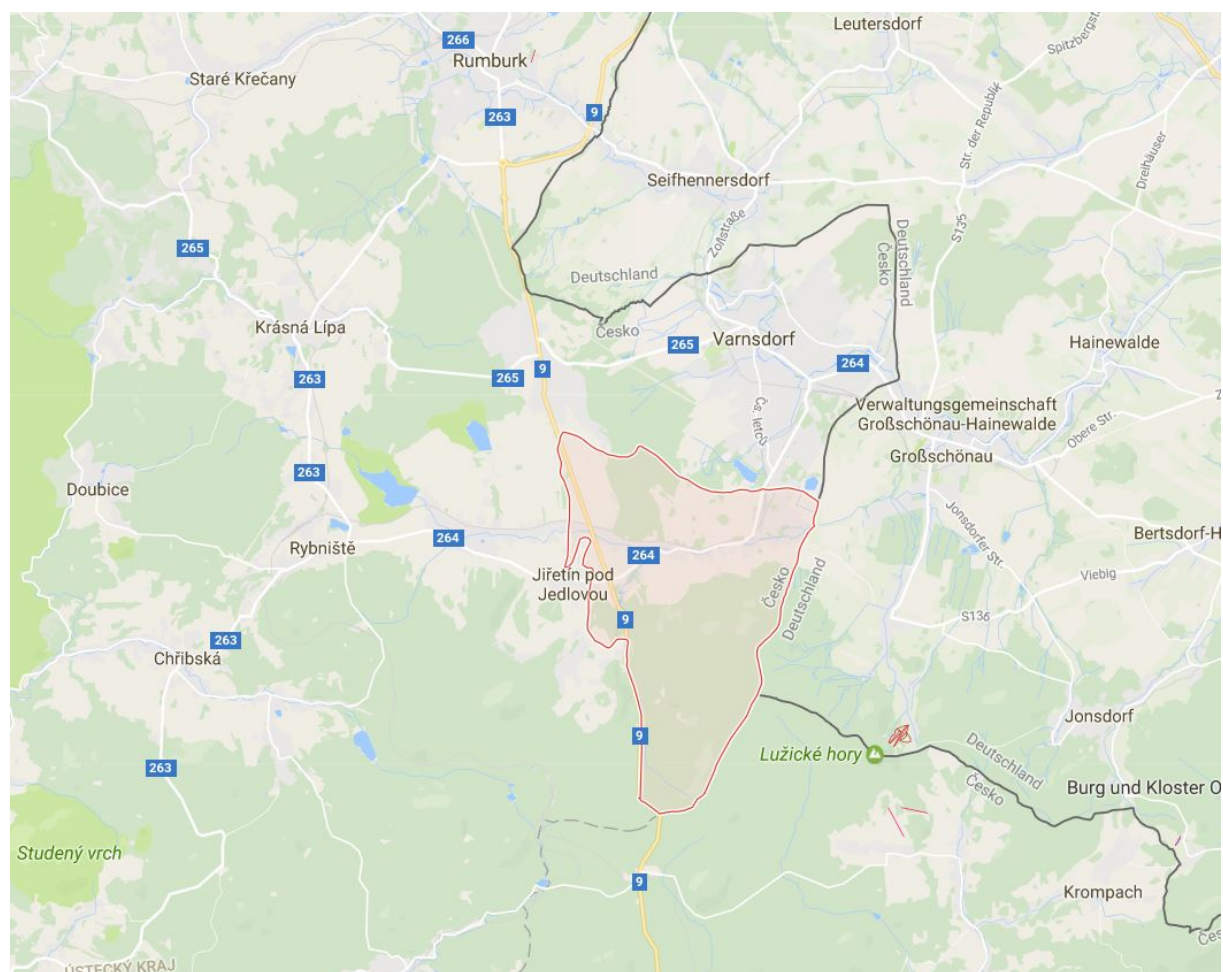
Tab. č. 1: Dostupnost do větších měst České republiky a Spolkové republiky Německo

ČESKÁ REPUBLIKA	
Město	Vzdálenost [km]
Varnsdorf	3
Děčín	45
Liberec	50
Praha	119

SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO	
Město	Vzdálenost [km]
Žitava - Zittau	19
Budyšín - Bautzen	41
Drážďany - Dresden	80

Zdroj: zpracování vlastní

Obr. č. 2: Poloha obce



Zdroj: www.google.cz/maps

7.1.2 Demografie obce

V rámci rozvoje si obec klade za cíl zvýšení počtu obyvatelstva trvale žijícího v obci, především zvýšení počtu aktivního obyvatelstva. Právě proto má v plánu a koncepci zhodnocení obecních pozemků, které v budoucnu plánuje prodat jako pozemky určené pro stavbu rodinných domů, a tím docílit zvýšení počtu obyvatelstva a domů v obci. Demografie příhraniční obce je odlišná od demografie ve vnitrozemí státu. Jako ve všech česko-německých oblastech měl zásadní vliv na demografický vývoj odsun německého obyvatelstva po 2. světové válce, kdy počet obyvatel v těchto oblastech poklesl téměř o polovinu. V bakalářské práci zanalyzuji vývoj počtu obyvatel obce Dolní Podluží za posledních 5 let (2012-2016) a shrnu v následující tabulce č. 2.

Tab. č. 2: Vývoj obyvatel mezi 1.1.2012 – 1.1.2016

	Počet obyvatel obce	Muži	Ženy	Průměrný věk
2016	1196	615	581	42,1
2015	1203	605	598	41,6
2014	1189	603	586	41,6
2013	1180	596	584	41,1
2012	1184	595	589	40,6

Zdroj: ČSÚ [18], zpracování vlastní

Z tabulky je patrné, že se ve sledovaném období výrazně nemění počet obyvatel, a tedy že co do počtu obyvatel obec stagnuje. Zároveň se ovšem mírně zvyšuje průměrný věk obyvatel obce. A to je právě jeden z důvodů, proč má obec v konceptu na roky 2015 – 2025 zhodnocení a prodej obecních pozemků pro stavbu rodinných domů.

7.1.3 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost obce je na dobré úrovni. V obci se nachází lékařská péče, předškolní a školní vzdělávací zařízení, obchody, restaurace a penziony. Občanům je k dispozici místní kino či knihovna, venkovní sportoviště a místní koupaliště.

7.1.4 Trh práce

Důležitým faktorem pro rozvoj obce a celkově pro úspěšnost řešeného tématu bakalářské práce je zájem potenciálních kupců o zhodnocený pozemek. Z pohledu potenciálního kupce je důležitá možnost zaměstnání v dané lokalitě.

První variantou je zaměstnání přímo v obci Dolní Podluží, kde se k datu 14. 4. 2017 nachází dle místně příslušného úřadu práce tři volná pracovní místa od dvou zaměstnavatelů. V prvním případě se jedná o firmu Rubex Czech, s.r.o., která obsazuje pozice mistrů na třísměnný provoz. V druhém případě pak o firmu Pérovna Zimmermann, s.r.o., která obsazuje pozice kovodělníků na dvousměnný provoz.

Druhou variantou je zaměstnání v okolních obcích s dojezdovým časem do zaměstnání 15 – 20 minut. Jedná se o obec Horní Podluží, Jiřetín pod Jedlovou a město Varnsdorf. K datu 14. 4. 2017 eviduje Úřad práce Varnsdorf 109 volných míst [19].

Nutno podotknout, že v Ústeckém kraji je dle Českého statistického úřadu průměrná hrubá měsíční mzda na zaměstnanou fyzickou osobu 24 474 Kč. Ovšem mnoho lidí využívá příhraniční oblasti a jezdí za prací přes hranice do Spolkové republiky Německo. Pro porovnání výhodnosti zaměstnání ve Spolkové republice Německo porovnáme minimální mzdu v České republice a Spolkové republice Německo. Od 1. 1. 2017 se ve Spolkové republice Německo zvýšila hodinová minimální mzda na 8,84€ [20]. Pro přepočítání německé měny na českou využijí devizový kurzovní lístek České národní banky, který přepočítává € na Kč v poměru 1:26,885 dle dat za první tři měsíce roku 2017 viz tabulka č. 3. V tomto případě se nejedná o porovnání v paritě kupní síly.

Tabulka č.3: Minimální mzda

MINIMÁLNÍ HODINOVÁ MZDA		
Česká republika	66 Kč	
Spolková republika Německo	8,84 €	237,66 Kč

Zdroj: ČNB [21], zpracování vlastní

Z výše uvedeného vyplývá, že příhraničním obyvatelům dané lokality České republiky se vyplatí pracovat ve Spolkové republice Německo v dojezdové vzdálenosti do 20 minut a pobírat německou minimální mzdu, nežli průměrnou mzdu v Ústeckém kraji. Právě proto je všeobecným faktem, že v době, kdy se němečtí obyvatelé z příhraničí stěhují do vnitrozemí Spolkové republiky Německo, se německým společnostem vyplatí zaměstnávat české zaměstnance za německou minimální mzdu.

7.1.5 Technická infrastruktura a inženýrské sítě obce

Na veřejný vodovodní řád obce jsou napojeny všechny objekty určené k bydlení. Vodovodní řád je ve vlastnictví Severočeské vodárenské, a.s. Je ve špatném technickém stavu a dochází k častým haváriím. Pouze část obce Kateřinky má vybudované nové rozvody pitné vody. Vodovodní řád bude v následujících letech vyžadovat vysoké investice.

Obec nedisponuje soustavou kanalizační sítí a přibližně 26% obyvatel je odkanalizováno třemi samostatnými kanalizačními systémy, včetně čističky odpadní vod. Každá kanalizace je oddílná splašková s mechanicko-biologickou čističkou odpadních vod. Restaurace, jídelny a další objekty jsou napojeny přes lapák tuků. Vlastníkem je SVS a.s. Teplice a provozovatel Severočeské vodovody a kanalizace a.s., s nimiž je plánováno komplexní řešení pro celou obec, včetně centrální čističky odpadních vod.

Téměř celá obec je plynofikována. Plyn je přiveden přibližně do 90% objektů, ale využívá jej pouze asi 60%. Zbytek obyvatelstva se kloní k tuhým palivům, zřejmě z ekonomických důvodů.

Elektrická síť je na nedostatečné úrovni. Řadu let probíhá jednání se společností ČEZ, a.s. o vybudování nového vedení 110 kV pro oblast Šluknovského výběžku. Dotčená města a obce žádají podzemní vedení, společnost ČEZ, a.s. upřednostňuje vedení nadzemní z důvodu nižší finanční náročnosti na vybudování. Pokud dojde k vzájemné shodě, bude zajištěna dostatečná kapacita elektrické energie pro celou obec.

Obec dále disponuje vlastním sběrným dvorem včetně nádob na tříděný odpad a nadměrný a nebezpečný odpad [17].

7.2 Popis pozemku parc. č. 1662/2 v k.ú. Dolní Podluží

Vlastníkem řešeného pozemku je obec. Dle katastru nemovitostí je vlastnické právo zapsáno pro Obec Dolní Podluží, č. p. 6, 40755 Dolní Podluží, která je jeho výhradním vlastníkem.

Zhodnocena bude část pozemku parc. č. 1662/2, která bude oddělena geometrickým plánem. Tato část pozemku není aktuálně nikterak využívána. Druhá část pozemku, která nebude zhodnocena, bude směněna za jiný pozemek s majitelem nedaleké nemovitosti. Tuto část pozemku již majitel přilehlé nemovitosti využívá jako zahradu pro svou potřebu.

Řešený pozemek se nachází téměř ve středu obce, kousek od komunikace 2. třídy č. II/264, procházející celou obcí, kolem které je po levé i pravé straně soustředěna většina

zástavby obce. Rozloha celého pozemku dle katastru nemovitostí činí 3 860 m², viz obrázek č. 3. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví číslo 439. Typem pozemku je parcela katastrálního využití a zapsaný druh pozemku je zahrada. Řešený pozemek se nachází v zemědělském půdním fondu a bude nutno počítat s jeho vyjmutím. Pozemek je přístupný přímo z přilehlé komunikace, pod kterou vedou inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, elektrické vedení) vyznačené na obrázcích č. 5, 6, 7 a 8. Vzhledem k technické infrastruktuře obce popsané výše se řešený pozemek nechá připojit na veškeré inženýrské sítě.

Obr. č. 3: Umístění pozemku dle katastru nemovitostí v rámci obce

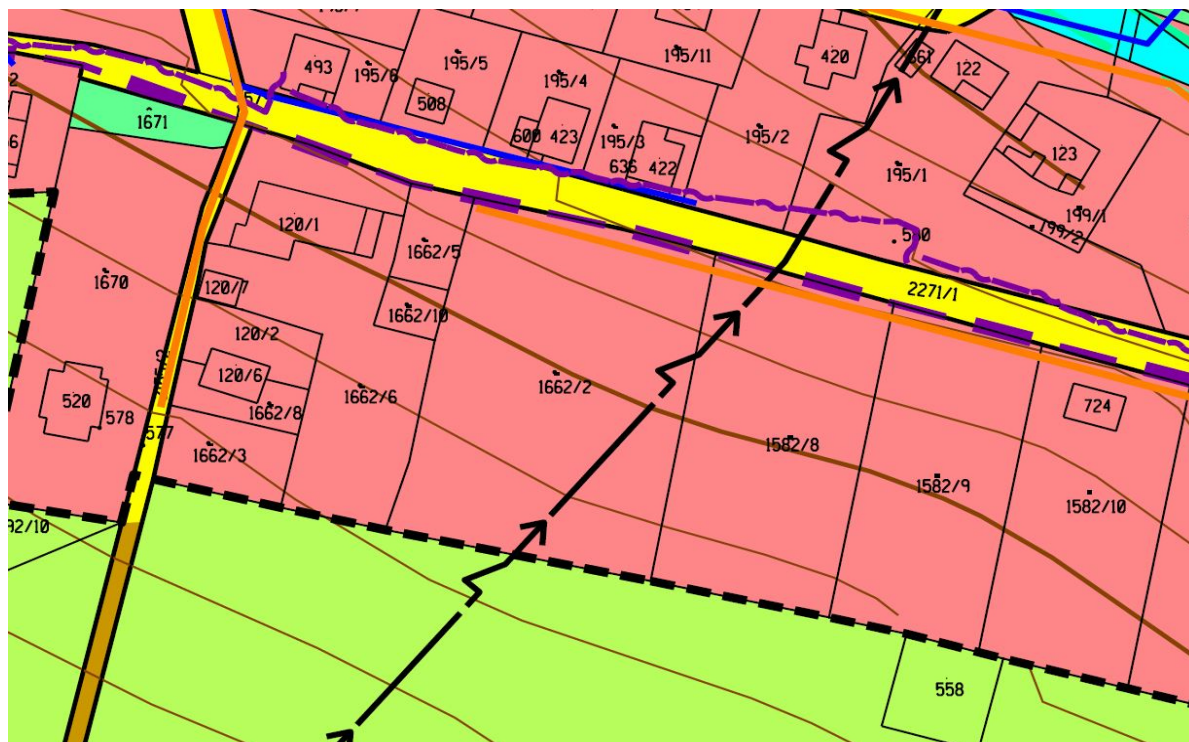


Zdroj: ČÚZK [22]

Jak jsem popsal v teoretické části této bakalářské práce, obec Dolní Podluží má vypracovaný územní plán, který byl vydán 6.5.2010. Dle tohoto územního plánu se pozemek nachází v zastavěném území, ale mimo zastavitelné plochy v plochách, které jsou určeny pro bydlení. Toto dokládám částí územního plánu vč. legendy, odkud je zřejmé umístění pozemku v rámci platného územního plánu obce. Zřejmé je, že dle územního plánu prochází nad nezhodnocovanou částí pozemku elektrické VN 35kV společnosti ČEZ, a.s., které je v blízkosti zhodnocované části pozemku. Obec má v plánu po jednání se společností ČEZ, a.s. docílit toho, aby bylo VN vedeno v zemi. Zatím tomu tak však není, a je tedy potřeba brát zřetel na nadzemní vedení elektrické sítě, které bude v těsné blízkosti zhodnocované části

pozemku. Energetický zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání v energetických odvětvích, řeší ochranná pásma vysokého napětí. V tomto případě se jedná o pásmo 7 m pro vodiče bez izolace. Pro přiblížení místa vedení elektrické sítě dokládám obrázek č. 4 s vyznačením elektrického vedení VN.

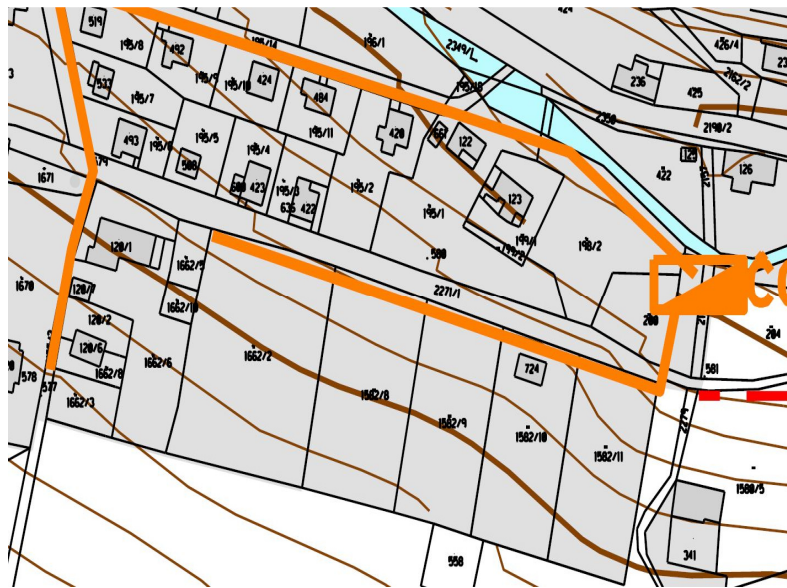
Obr. č. 4: Zastavěné území, plochy pro bydlení



HRANICE	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	PLOCHY PŘESTAVBY
	PLOCHY STABILIZOVANÉ
	PLOCHY ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ
PLOCHY BYDLENÍ	
	PLOCHY BYDLENÍ - B
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SM
PLOCHY REKREACE	
	PLOCHY REKREACE - R

Zdroj: ÚP obce [9]

Obr. č. 5: Kanalizace

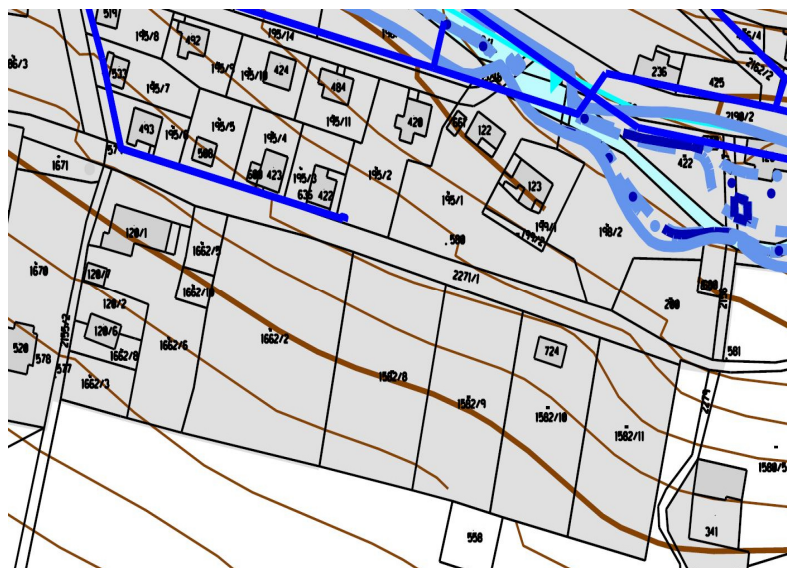


KANALIZACE

STAV	NÁVRH	
		ČIŠTIRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)
		ZRUŠENÍ ČIŠTIRNY ODPADNÍCH VOD (ZČOV)
		ČERPACÍ STANICE ODPADNÍCH VOD (ČSOV)
		KANALIZAČNÍ POTRUBÍ

Zdroj: ÚP obce [9]

Obr. č. 6: Zásobování vodou

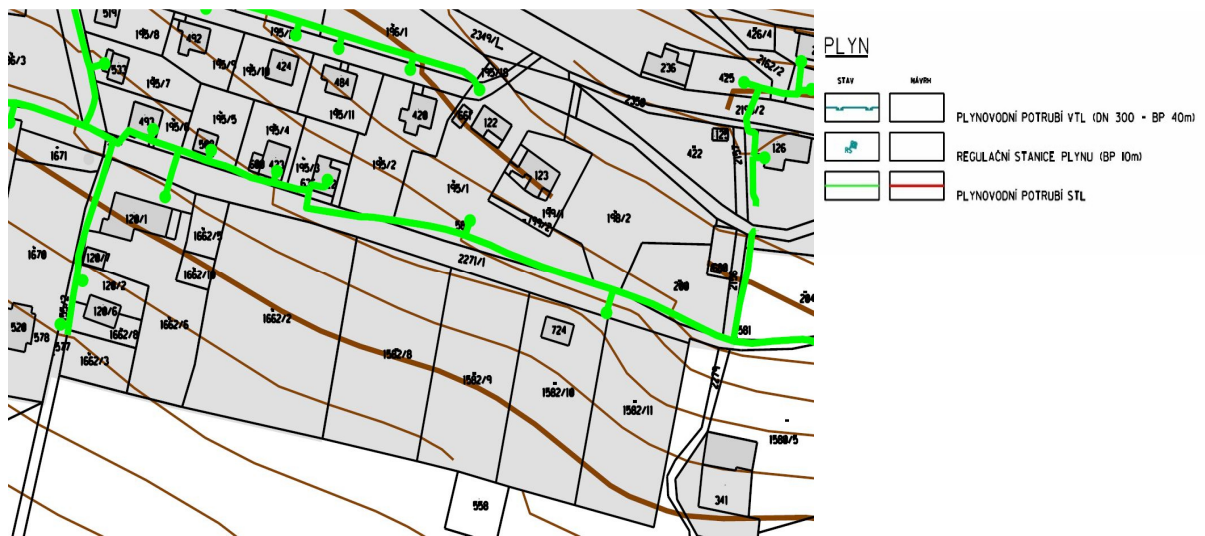


ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

STAV	NÁVRH	
		VODOVODNÍ RAD
		VODOJEM
		VODÁRENSKÉ ZDROJE
		HRANICE PÁSMA HYGIENICKÉ OCHRANY (PHO)
		VODÁRENSKÁ PÁSMA
		CHOPAV
		ZÁPLAVOVÁ ČÁRA POVODNĚ 05
		ZÁPLAVOVÁ ČÁRA POVODNĚ 020
		ZÁPLAVOVÁ ČÁRA POVODNĚ 0100
		HRANICE AKTIVNÍ ZÓNY ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

Zdroj: ÚP obce [9]

Obr. č. 7: Plynovod



Zdroj: ÚP obce [9]

Obr. č. 8: El. energie



Zdroj: ČEZ, a.s., www.geoportal.cuzk.cz

8 Investiční varianta č. 1

8.1 Popis varianty č. 1

V této variantě dojde k rozdělení pozemku par. č. 1662/2 v katastrálním území Dolní Podluží geometrickým plánem. Investorem je obec Dolní Podluží. Zhodnocovaná polovina pozemku leží blíže k pozemku parc. č. 1662/5. Pro tento účel budu v následujících obrázcích označovat pozemek ke zhodnocení písmenem Z a pozemek, který dále nebude zhodnocován, písmenem N viz obrázek č. 9. Zhodnocovaný pozemek má výměru 1930 m² a bude zhodnocován jako celek. Pozemek je přístupný přímo z přilehlé komunikace. Na hranici pozemku budou přivedeny inženýrské sítě a budou vyvedeny do příslušných pilířů. Vybudované inženýrské sítě budou následně převedeny do vlastnictví správců daných sítí. Na pozemku je zapsána ochrana zemědělského půdního fondu. Pro řešení zasilování pozemku inženýrskými sítěmi v této investiční variantě není třeba řešit vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu. Ze zemědělského půdního fondu se vyjme v budoucnu jen stavební parcela. Takto zhodnocený pozemek bude prodán jako stavební pozemek pro stavbu rodinného domu.

Obr. č. 9: Varianta č. 1 - zasilování



Zdroj: ČÚZK [22], vlastní zpracování

8.2 Analýza trhu, odhad poptávky

Pro analýzu trhu jsem se rozhodl zjistit počet nabízených stavebních pozemků v obci Dolní Podluží dle aktuálních nabídek realitních společností. Řešená oblast nemá zpracovanou cenovou mapu, a proto ke zjištění prodejních cen využiji taktéž údajů realitních společností pro danou oblast. Analýza byla provedena ke dni 20. 5. 2017 na portále www.sreality.cz. Shrnutí v tabulce č. 4.

Tab. č.4: Nabídky stavebních pozemků

POZEMEK Č. 1		
Výměra	[m ²]	2 670
Cena	[Kč/m ²]	240,00
Cena celkem	[Kč]	640 000,00
Inženýrské sítě		el. přípojka

Zdroj: www.sreality.cz [23]

POZEMEK Č. 2		
Výměra	[m ²]	3 000
Cena	[Kč/m ²]	280,00
Cena celkem	[Kč]	840 000,00
Inženýrské sítě		el. přípojka, vodní vrt

Zdroj: www.sreality.cz [24]

POZEMEK Č. 3		
Výměra	[m ²]	2 000
Cena	[Kč/m ²]	158,00
Cena celkem	[Kč]	315 000,00
Inženýrské sítě		všechny

Zdroj: www.sreality.cz [25]

Tyto pozemky jsou ovšem určeny pro stavbu chat, které mají pevné betonové základy. Proto se dá předpokládat, že cena stavebních pozemků pro stavbu rodinných domů bude o něco vyšší.

Dle znaleckého posudku se cena nezasítovaného pozemku, který je vedený v územně plánovací dokumentaci jako plocha bydlení v řešené obci, pohybuje kolem 135Kč/m².

Poptávka po obecních pozemcích v obci Dolní Podluží je poměrně vysoká a dle poskytnutých údajů od obce se pohybuje kolem 5 žádostí o obecní pozemek měsíčně. Z čehož lze soudit, že takováto úvaha o investici do zhodnocení pozemku by měla smysl.

8.3 Finanční plán a analýza projektu

8.3.1 Celkové náklady na umístění stavby

A) Projektové a průzkumné práce

Podkladem pro výpočet nákladů na projektové a průzkumné práce bude Výkonový a honorářový řád architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tento řád vydává Český svaz stavebních inženýrů ve spolupráci s Českou komorou architektů a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků.

Tab. č. 5: Započitatelné náklady – varianta č.1

ZAPOČITATELNÉ NÁKLADY				
Výše započitatelných nákladů	92 992,00 Kč			
Honorářová zóna	zóna I			
PODÍL HONORÁŘE DLE JEDNOTLIVÝCH VÝKONOVÝCH FÁZÍ A STANDARD PROFESNÍCH VÝKONŮ				
VF 1	PPR	Příprava zakázky	1%	96,00 Kč
VF 2	STS	Návrh/studie stavby	13%	1 245,00 Kč
VF 3	DUR	Vypracování dokumentace pro územní řízení	15%	1 436,00 Kč
VF 4	DSP	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	22%	2 106,00 Kč
VF 5	DPS	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	28%	2 681,00 Kč
VF 6	DZS	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	7%	670,00 Kč
VF 7	VDS	Spolupráce při výběru dodavatele	1%	96,00 Kč
VF 8	ATD/ITD	Spolupráce při provádění/výkonu autorského a investorského dozoru	11%	1 053,00 Kč
VF 9	SKP	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	2%	191,00 Kč
VÝSLEDNÉ PROCENTO JE 10,30% ZE ZAPOČITATELNÝCH NÁKLADŮ, TO JE 9 578,00 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

B) Provozní soubory

Nejsou součástí stavby

C) Stavební objekty

SO01 – Kanalizace

SO02 – Vodovod

SO03 – Plynovod

SO04 – Elektro

Tab. č. 6: Stavební objekty – varianta č.1

SO01 – DEŠŤOVÁ A SPLAŠKOVÁ KANALIZACE	
Jednotková cena	5 640,00 Kč/m
Výměra	1,50 m
Výpočet	1,50 x 5 640,00
Cena celkem bez DPH	8 460,00 Kč

SO02 – VODOVOD	
Jednotková cena	4 300,00 Kč/m
Výměra	7,00 m
Výpočet	7,00 x 4 300,00
Cena celkem bez DPH	31 100,00 Kč

SO03 – STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD	
Jednotková cena	5 128,00 Kč/m
Výměra	7,00 m
Výpočet	7,00 x 5 128,00
Cena celkem bez DPH	35 896,00 Kč

SO04 – ELEKTRO – ROZVOD NÍZKÉHO NAPĚTÍ	
Jednotková cena	2 648,00 Kč/m
Výměra	7,00m
Výpočet	7,00 x 2 648,00
Cena celkem bez DPH	18 537,00 Kč

SUMARIZACE OBJKETŮ SO01-SO04	
Celkem CZRN bez DPH	92 992,00 Kč
DPH 15%	13 949,00 Kč
Celkem CZRN s DPH	106 941,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

D) Stroje, zařízení a inventář

Nejsou součástí stavby

E) Umělecká díla

Nejsou součástí stavby

F) Vedlejší náklady s umístěním stavby (NUS)

Základnou pro výpočet NUS jsou celkové základní rozpočtové náklady CZRN a stanoví se procentní přírůžkou v závislosti na velikosti dané stavby.

Tab. č. 7: Vedlejší náklady – varianta č.1

CZRN – 92 992,00 Kč	
NUS 5%	
NUS bez DPH	4 650,00 Kč
DPH 15%	697,00 Kč
NUS s DPH	5 347,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

G) Ostatní náklady

Náklady neuvedeny nikde jinde. Jedná se především o náklady na geodetické práce, archeologické průzkumy, poplatky katastru nemovitostí, odměna pro právníka či administrativní poplatky. Základnou pro výpočet NUS jsou celkové základní rozpočtové náklady CZRN a stanoví se procentní přírůžkou.

Tab. č. 8: Ostatní náklady – varianta č.1

CZRN – 92 992,00 Kč	
Ostatní náklady 3%	
Ostatní náklady bez DPH	2 790,00 Kč
DPH 21%	586,00 Kč
Ostatní náklady s DPH	3 376,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

H) Rezerva

Základnou pro výpočet rezervy jsou CZRN a stanoví se procentní přírůžkou. Pro novostavby obvykle 5-10%.

Tab. č. 9: Rezerva – varianta č.1

CZRN - 92 992,00 Kč	
Rezerva 5%	
Rezerva bez DPH	4 650,00 Kč
DPH 15%	697,00 Kč
Rezerva s DPH	5 347,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

I) Ostatní investice

Nejsou součástí – pozemek je ve vlastnictví obce.

J) Nehmotný investiční majetek

Není součástí konkrétní stavby.

K) Provozní náklady

Nejsou součástí konkrétního projektu.

L) Kompletační činnost

Výpočet se provede odhadem. Určí se procenty z CZRN.

Tab. č. 10: Kompletační činnost – varianta č.1

CZRN – 92 992,00 Kč	
Kompletační činnost 1,5%	
Kompletační činnost bez DPH	1 395,00 Kč
DPH 15%	209,00 Kč
Kompletační činnost s DPH	1 604,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. č. 11: Shrnutí celkových nákladů – varianta č.1

SHRUTÍ CELKOVÝCH NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ STAVBY				
		Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	9 578,00 Kč	21%	11 589,00 Kč
B	Provozní soubory	-	-	-
C	Stavební objekty	92 992,00 Kč	15%	106 941,00 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	-	-	-
E	Umělecká díla	-	-	-
F	Vedlejší náklady s umístěním stavby	4 650,00 Kč	15%	5 347,00 Kč
G	Ostatní náklady	2 790,00 Kč	21%	3 376,00 Kč
H	Rezerva	4 650,00 Kč	15%	5 347,00 Kč
I	Ostatní investice	-	-	-
J	Nehmotný investiční majetek	-	-	-
K	Provozní náklady	-	-	-
L	Kompletační činnost	1 395,00 Kč	15%	1 604,00 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY		116 055,00 Kč	-	134 204,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 11 je patrné, že celkové náklady na pořízení stavby jsou 116 055,00 Kč bez DPH. Největší měrou se na výši nákladů podílejí samostatné stavební objekty ve výši 92 992,00 Kč bez DPH. Podrobnější rozklad jednotlivých oddílů je v tabulkách č. 5 - č. 10.

8.3.2 Stanovení výnosu varianty č. 1

Protože pro danou oblast není zpracována cenová mapa, využiji stávajících nabídek realitních společností. Jako podklad pro určení prodejní ceny zhodnoceného pozemku využiji tabulku č. 4 podkapitoly 8.2. Prodejní cenu stavebního pozemku s přihlédnutím k současné nabídce, která není nikterak široká, stanovuji na 275,00 Kč/m² bez DPH.

Tab. č. 12: Předpokládaný výnos – varianta č.1

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝNOS						
	Výměra	Jednotková cena bez DPH	DPH	Jednotková cena s DPH	Výnos bez DPH	Výnos s DPH
Stavební pozemek Z	1 930 m ²	275,00 Kč/m ²	21%	332,75 Kč	530 750,00 Kč	642 208,00 Kč
CELKOVÝ VÝNOS					530 750,00 Kč	642 208,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Při stanovení prodejní ceny na 275,00 Kč/m² bez DPH a výměře pozemku 1930m² bude celkový předpokládaný výnos dle tabulky č. 12 z této varianty 530 750,00 Kč bez DPH.

8.3.3 Vyhodnocení varianty č.1

Protože celkové náklady ve výši 116 055,00 Kč bez DPH, tj. 134 204,00 Kč s DPH nejsou příliš vysoké, může je obec hradit z vlastních zdrojů, což dokládám následující tabulkou č. 13. Návratnost investice s ohledem na zhodnocení jednoho pozemku nastane v okamžiku prodeje daného pozemku.

Tab. č. 13: Bilance hospodaření obce

Rok	Příjmy	Výdaje	Bilance	Stav základního běžného účtu územního samosprávného celku
2012	15 965 000 Kč	15 545 000 Kč	420 000 Kč	7 642 000 Kč
2013	18 132 000 Kč	14 375 000 Kč	3 757 000 Kč	11 399 000 Kč
2014	19 301 000 Kč	17 074 000 Kč	2 227 000 Kč	13 425 000 Kč
2015	20 056 000 Kč	16 467 000 Kč	3 589 000 Kč	17 074 000 Kč
2016	22 099 000 Kč	22 021 000 Kč	78 000 Kč	17 133 000 Kč
Σ	95 553 000 Kč	85 482 000 Kč	10 071 000 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování [26]

Podle tabulky č. 13: Bilance hospodaření obce lze tvrdit, že obec je na takovou investici finančně připravena.

Tab. č. 14: Vyhodnocení – varianta č.1

VARIANTA Č. 1	
Vyhodnocení varianty	
Výnosy bez DPH	530 750,00 Kč
Náklady bez DPH	116 055,00 Kč
Daň z příjmu	79 613,00 Kč
Čistý zisk	335 082,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Dle tabulky č. 14 jsou výnosy z varianty č. 1 stanoveny na 530 750,00 Kč bez DPH, náklady na 116 055,00 Kč bez DPH a vypočtená daň z příjmu na 79 613,00 Kč. Po odečtení nákladů a daně z příjmu od výnosů je čistý zisk z této varianty 335 082,00 Kč.

8.4 Analýza rizik

V rámci řešeného projektu se mohou vyskytovat rizika, která mohou ovlivnit daný projekt.

- Možné **zvýšené náklady** v průběhu realizace – kvůli tomuto riziku je vhodné disponovat finanční rezervou na tzv. vícepráce, které mohou záporně ovlivnit projekt. Zvýšeným nákladům můžeme částečně předejít kvalitně zpracovanými podklady pro stavbu.
- Delší **prodejní doba** – riziko dlouhé prodejní doby můžeme částečně zmírnit vhodným nastavením prodejní ceny a dobrou propagací daného pozemku.
- **Špatný výběr firmy a špatně provedená práce** – tomuto riziku se lze vyhnout, pokud budeme dbát na správnost výběrů firmy, pokud budeme zohledňovat reference dané firmy a zároveň můžeme částečně ovlivnit kvalitu práce firmy nastavením podmínek a sankcí za špatně odvedenou práci ve smlouvě o dílo. Důležitou součástí pro eliminaci tohoto rizika je důkladné provádění kontrolní činnosti během trvání celého projektu.

9 Investiční varianta č. 2

9.1 Popis varianty č. 2

V této variantě dojde k rozdělení pozemku par. č. 1662/2 v katastrálním území Dolní Podluží geometrickým plánem, jako v předchozí variantě. Zhodnocovaná část pozemku bude rozdělena na čtyři pozemky. Tři pozemky budou zasíťovány inženýrskými sítěmi a na čtvrtém pozemku bude vybudována příjezdová komunikace, pod kterou povedou právě inženýrské sítě k jednotlivým pozemkům. Obec Dolní Podluží bude investorem projektu a snaží se tím docílit zvýšení počtu obyvatel obce a přilákání aktivních obyvatel. Pro tento účel budu v následujícím obrázku č. 10 označovat pozemek ke zhodnocení písmenem Z1, Z2, Z3 a pozemek, který dále nebude zhodnocován, písmenem N. Zhodnocované pozemky budou mít výměru Z1 – 473m², Z2 – 472m² a Z3 – 650m². K těmto pozemkům bude vybudována příjezdová komunikace a celkové výměře 335m². Pozemek Z3 bude mít největší výměru z důvod ochranného pásma VN, které mírně zasahuje do pozemku. Na hranici všech pozemků budou přivedeny inženýrské sítě a budou vyvedeny do příslušných pilířů. Vybudované inženýrské sítě budou následně převedeny do vlastnictví správců daných inženýrských sítí. Na pozemku je zapsána ochrana zemědělského půdního fondu. Pro tuto investiční variantu bude nutno řešit vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, a to konkrétně pozemku pod nově budovanou příjezdovou komunikací. Takto zhodnocené pozemky budou prodány jako stavební parcely pro stavbu rodinných domů. Příjezdová komunikace k pozemkům zůstane ve vlastnictví obce.

Obr. č. 10: Varianta č. 2 - zasíťování



Zdroj: ČÚZK [22], vlastní zpracování

9.2 Analýza trhu, odhad poptávky

Pro tuto investiční variantu zůstává analýza trhu i odhad poptávky stejný, jako ve variantě č. 1.

9.3 Finanční plán a analýza projektu

I u následující varianty je důležitou a podstatnou částí zjištění nákladů, které jsou spojeny s investiční variantou. V tomto případě budou náklady vyšší zejména o náklady, vynaložené na stavbu komunikace k jednotlivým pozemkům a o delší inženýrské sítě.

9.3.1 Celkové náklady na umístění stavby

A) Projektové a průzkumné práce

Podkladem pro výpočet nákladů na projektové a průzkumné práce je Výkonový a honorářový řád architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tento řád vydává

Český svaz stavebních inženýrů ve spolupráci s Českou komorou architektů a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků.

Tab. č. 15: Započitatelné náklady – varianta č.2

ZAPOČITATELNÉ NÁKLADY				
Výše započitatelných nákladů	1 729 421,00 Kč			
Honorářová zóna	zóna I			
PODÍL HONORÁŘE DLE JEDNOTLIVÝCH VÝKONOVÝCH FÁZÍ A STANDARD PROFESNÍCH VÝKONŮ				
VF 1	PPR	Příprava zakázky	1%	1 585,00 Kč
VF 2	STS	Návrh/studie stavby	13%	20 609,00 Kč
VF 3	DUR	Vypracování dokumentace pro územní řízení	15%	23 780,00 Kč
VF 4	DSP	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	22%	34 877,00 Kč
VF 5	DPS	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	28%	44 389,00 Kč
VF 6	DZS	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	7%	11 097,00 Kč
VF 7	VDS	Spolupráce při výběru dodavatele	1%	1 585,00 Kč
VF 8	ATD/ITD	Spolupráce při provádění/výkonu autorského a investorského dozoru	11%	17 438,00 Kč
VF 9	SKP	Spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	2%	3 171,00 Kč
VÝSLEDNÉ PROCENTO JE 9,17% ZE ZAPOČITATELNÝCH NÁKLADŮ, TO JE 158 588,00 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

B) Provozní soubory

Nejsou součástí stavby

C) Stavební objekty

SO01 – Kanalizace

SO02 – Vodovod

SO03 – Plynovod

SO04 – Elektro

SO05 – Komunikace

Tab. č. 16: Stavební objekty – varianta č.2

SO01 - DĚŠŤOVÁ A SPLAŠKOVÁ KANALIZACE	
Jednotková cena	5 640,00 Kč/m
Výměra	49,50m
Výpočet	49,5 x 5 640,00
Cena celkem bez DPH	279 180,00 Kč

SO02 - VODOVOD	
Jednotková cena	4 300,00 Kč/m
Výměra	55,00m
Výpočet	55,00 x 4 300,00
Cena celkem bez DPH	236 500,00 Kč

SO03 - STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD	
Jednotková cena	5 128,00 Kč/m
Výměra	55,00m
Výpočet	55,00 x 5 128,00
Cena celkem bez DPH	282 040,00 Kč

SO04 - ELEKTRO - ROZVOD NÍZKÉHO NAPĚTÍ	
Jednotková cena	2 648,00 Kč/m
Výměra	55,00m
Výpočet	55,00 x 2 648,00
Cena celkem bez DPH	145 640,00 Kč

SO05 – KOMUNIKACE A CHODNÍKY	
Jednotková cena	2 346,45 Kč/m ²
Výměra	335,00 m ²
Výpočet	335,00 x 2 346,45
Cena celkem bez DPH	786 061,00 Kč

SUMARIZACE OBJKETŮ SO01-SO05	
Celkem CZRN bez DPH	1 729 421,00 Kč
DPH 15%	259 413,00 Kč
Celkem CZRN s DPH	1 988 834,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

D) Stroje, zařízení a inventář

Nejsou součástí stavby

E) Umělecká díla

Nejsou součástí stavby

F) Vedlejší náklady s umístěním stavby (NUS)

Základnou pro výpočet NUS jsou celkové základní rozpočtové náklady CZRN a stanoví se procentní přírůžkou v závislosti na velikosti dané stavby.

Tab. č. 17: Vedlejší náklady – varianta č.2

CZRN - 1 729 421,00 Kč	
NUS 5%	
NUS bez DPH	86 471,00 Kč
DPH 15%	12 971,00 Kč
NUS s DPH	99 442,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

G) Ostatní náklady

Náklady neuvedeny nikde jinde. Jedná se především o náklady na geodetické práce, archeologické průzkumy, poplatky katastru nemovitostí, odměna pro právníka či administrativní poplatky. Základnou pro výpočet NUS jsou celkové základní rozpočtové náklady CZRN a stanoví se procentní přírůžkou.

Tab. č. 18: Ostatní náklady – varianta č.2

CZRN - 1 729 421,00 Kč	
Ostatní náklady 3%	
Ostatní náklady bez DPH	51 883,00 Kč
DPH 21%	10 895,00 Kč
Ostatní náklady s DPH	62 778,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

H) Rezerva

Základnou pro výpočet rezervy jsou CZRN a stanoví se procentní přírůžkou. Pro novostavby obvykle 5-10%.

Tab. č. 19: Rezerva – varianta č.2

CZRN - 1 729 421,00 Kč	
Rezerva 5%	
Rezerva bez DPH	86 471,00 Kč
DPH 15%	12 971,00 Kč
Rezerva s DPH	99 442,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

D) Ostatní investice

Nejsou součástí – pozemek je ve vlastnictví obce.

J) Nehmotný investiční majetek

Není součástí konkrétní stavby.

K) Provozní náklady

Nejsou součástí konkrétního projektu.

L) Kompletační činnost

Výpočet se provede odhadem. Určí se procenty z CZRN.

Tab. č. 20: Kompletační činnost – varianta č.2

CZRN - 1 729 421,00 Kč	
Kompletační činnost 1,5%	
Kompletační činnost bez DPH	25 941,00 Kč
DPH 15%	3 891,00 Kč
Kompletační činnost s DPH	29 832,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. č. 21: Shrnutí celkových nákladů – varianta č.2

SHRUTÍ CELKOVÝCH NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ STAVBY				
		Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	158 588,00 Kč	21%	191 891,00 Kč
B	Provozní soubory	-	-	-
C	Stavební objekty	1 729 421,00 Kč	15%	1 988 834,00 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	-	-	-
E	Umělecká díla	-	-	-
F	Vedlejší náklady s umístěním stavby	86 471,00 Kč	15%	99 442,00 Kč
G	Ostatní náklady	51 883,00 Kč	21%	62 778,00 Kč
H	Rezerva	86 471,00 Kč	15%	99 442,00 Kč
I	Ostatní investice	-	-	-
J	Nehmotný investiční majetek	-	-	-
K	Provozní náklady	-	-	-
L	Kompletační činnost	25 941,00 Kč	15%	29 832,00 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY		2 138 775,00 Kč	-	2 472 219,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 21 je patrné, že celkové náklady na pořízení stavby jsou 2 138 775,00 Kč bez DPH. Největší měrou se na výši nákladů podílejí samostatné stavební objekty ve výši

1 729 421,00 Kč bez DPH a projektové a průzkumné práce, které činí 158 588,00 Kč bez DPH. Podrobnější rozklad položek v tabulkách č. 15 - č. 20.

9.3.2 Stanovení výnosů varianty č. 2

Jak jsem již uvedl výše v podkapitole 9.3.2, daná oblast nedisponuje se zpracovanou cenou mapou pozemků. Proto budu postupovat jako u varianty č. 1 a prodejní cenu stavebního pozemku Z1 a Z2 s přihlédnutím k současné nabídce, která není nikterak široká, stanovuji na 275 Kč/m². Cenu stavebního pozemku Z3 na 270 Kč/m². To z důvodu možného zásahu ochranného pásma VN do pozemku.

Tab. č. 22: Předpokládaný výnos – varianta č.2

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝNOS						
	Výměra	Jednotková cena bez DPH	DPH	Jednotková cena s DPH	Výnos bez DPH	Výnos s DPH
Stavební pozemek Z1	473 m ²	275 Kč/m ²	21%	332,75 Kč	130 075,00 Kč	157 391,00 Kč
Stavební pozemek Z2	472 m ²	275 Kč/m ²	21%	332,75 Kč	129 800,00 Kč	157 058,00 Kč
Stavební pozemek Z3	650 m ²	270 Kč/m ²	21%	326,70 Kč	175 500,00 Kč	212 355,00 Kč
CELKOVÝ VÝNOS					435 375,00 Kč	526 804,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Při stanovení prodejní ceny na 275,00 Kč/m² bez DPH pro pozemky Z1 a Z2 a 270,00 Kč/m² bez DPH pro pozemek Z3 bude celkový předpokládaný výnos dle tabulky č. 22 z této varianty 435 375,00 Kč bez DPH. Tato varianta počítá se zhodnocením pozemků Z1, Z2 a Z3 o celkové výměře 1 595m².

9.3.3 Vyhodnocení varianty č. 2

Celkové náklady jsou vyšší než u varianty č. 1. Na první pohled je zřejmé, že náklady převyšují výnosy a není třeba zkoumat, kdy se vynaložená investice do projektu vrátí. Je zřejmé, že se nevrátí a obec by v tomto případě realizovala ztrátu viz tabulka č. 23.

Tab. č. 23: Vyhodnocení – varianta č.2

VARIANTA Č. 2	
Vyhodnocení varianty	
Výnosy bez DPH	435 375,00 Kč
Náklady bez DPH	2 138 775,00 Kč
Daň z příjmu	0,00 Kč
Ztráta	- 1 703 400,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Dle tabulky č. 23 jsou výnosy z varianty č. 2 stanoveny na 435 375,00 Kč bez DPH, náklady na 2 138 775,00 Kč. Po odečtení nákladů od výnosů je dosažena ztráta 1 703 400,00 Kč. Pro obec by tato varianta nebyla perspektivní a není vhodná k doporučení.

V důsledku realizované ztráty v této variantě je daň z příjmu nulová. Dále je třeba podotknout, že na pozemku je zaspána ochrana zemědělského půdního fondu a je nutno jej vyjmout. Jedná se o část pozemku, se kterým tato varianta počítá jako s příjezdovou komunikací. Vynětí pozemku podléhá poplatku, který vstupuje do nákladů projektu. Avšak vynětí pozemku v tomto případě bude osvobozeno od poplatku, protože 28. 6. 2016 nabyla účinnosti novela č. 184/2016 Sb., kterou se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, která mimo jiné zcela ruší poplatky za vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro krajské a obecní komunikace.

9.4 Analýza rizik

V rámci řešeného projektu a konkrétně této varianty mohou být identifikována rizika, která mohou ovlivnit daný projekt.

- Možné **zvýšené náklady** v průběhu realizace – kvůli tomuto riziku je vhodné disponovat finanční rezervou na tzv. vícepráce, které mohou záporně ovlivnit

projekt. Zvýšeným nákladům můžeme částečně předejít kvalitně zpracovanými podklady pro stavbu.

- Delší **prodejní doba** – riziko dlouhé prodejní doby můžeme částečně zmírnit vhodným nastavením prodejní ceny a dobrou propagací daného pozemku.
- **Špatný výběr firmy a špatně provedená práce** – tomuto riziku se lze vyhnout, pokud budeme dbát na správnost výběrů firmy, pokud budeme zohledňovat reference dané firmy a zároveň můžeme částečně ovlivnit kvalitu práce firmy nastavením podmínek a sankcí za špatně odvedenou práci ve smlouvě o dílo. Důležitou součástí pro eliminaci tohoto rizika je důkladné provádění kontrolní činnosti během trvání celého projektu.
- **Neprodání některého z pozemků** – toto riziko lze eliminovat správným nastavením prodejní ceny.

10 Vyhodnocení variant

V této části praktické části bakalářské práce porovnám investiční variantu č.1 a investiční variantu č. 2 na základě vyhodnocení výnosnosti vložených prostředků.

Varianta č. 1 s sebou nese náklady na realizaci ve výši 116 055,00 Kč. Tato varianta předpokládá hrazení investice z vlastních zdrojů, protože náklady nejsou nikterak vysoké. Výnosy varianty č. 1 činí 530 750,00 Kč a po odečtení daně z příjmu po prodeji pozemku je čistý zisk z této varianty 335 082,00 Kč. Návratnost investice dané varianty nastane okamžikem prodeje zhodnoceného pozemku, protože se jedná pouze o jeden pozemek. Z pohledu výdělku obce každá vynaložená 1 Kč vydělá 1,89 Kč.

Varianta č. 2 počítá se zasíťováním tří pozemků inženýrskými sítěmi včetně vybudování příjezdové komunikace, kde vynaložené náklady jsou značně vyšší vzhledem k délce sítí a zároveň nutnosti vybudování přístupové komunikace ke všem pozemkům. Výše nákladů investiční varianty č. 2 je 2 138 775,00 Kč. Výnosy varianty č. 2 činí 435 375,00 Kč. V této variantě je realizována ztráta ve výši 1 703 400,00 Kč. Pro tuto variantu není třeba hledat způsoby financování, protože na této variantě by obec realizovala ztrátu a každá vložená 1 Kč prodělá 1,80 Kč. Taktéž není třeba zkoumat dobu návratnosti, protože tato investice se obci nevrátí.

Investiční varianta č. 2 je jasně nevýhodná. Pokud by obec Dolní Podluží chtěla dostat rozvojovým aktivitám a koncepci rozvoje obce, konkrétně Opatření 01, jehož realizace vede k naplnění programového cíle a nezohledňovala by zisk, tedy kdyby postačil fakt, že projekt nebude finančně ztrátový, musela by nastavit prodejní cenu 1 341,00 Kč/m² bez DPH. Ovšem i tato varianta by narazila na úskalí konkurenceschopnosti a nebyla by s největší pravděpodobností realizovatelná.

Při porovnání investičních variant je výhodná pouze varianta č. 1. Při výběru varianty č. 1 by obec realizovala zisk výše uvedený. Pokud by si vybrala variantu č. 2, realizovala by ztrátu.

Po vyhodnocení obou variant se jeví pro zhodnocení pozemku par. č. 1662/2 v katastrálním území Dolní Podluží jako výhodná varianta č. 1 a je vhodná k doporučení.

11 Závěr

Cílem bakalářské práce byl návrh investičního zhodnocení konkrétního pozemku v obci Dolní Podluží. V teoretické části jsem se zabýval investicemi, územním plánováním a zejména studií proveditelnosti upravené pro potřeby bakalářské práce, kterou jsem následně použil jako osnovu pro praktickou část bakalářské práce. Celou praktickou část jsem vázal na konkrétní pozemek parc. č. 1662/2, vedený v katastrálním území Dolní Podluží, jehož část jsem zhodnocoval ve dvou možných variantách. Jedná se o pozemek, který má obec v plánu v budoucnu zhodnotit a dle koncepce rozvoje obce prodat.

Navrhl jsem dvě možné varianty zhodnocení poloviny pozemku parc. č. 1662/2 o výměře 1930m². První varianta počítá se zhodnocením celých 1930m² přivedením inženýrských sítí (plynovod, kanalizace, vodovod, elektro) na hranici pozemku a následný prodej celého takto zhodnoceného pozemku ke stavebním účelům. První investiční varianta počítá s financováním z vlastních zdrojů obce, protože náklady ve výši 116 055,00 Kč nejsou natolik vysoké, aby významně zatížily obecní rozpočet. Zisk z této varianty činí 335 082,00 Kč. Tuto variantu jsem vyhodnotil jako variantu realizující zisk. Druhá varianta je koncipována tak, že zhodnocovaná část pozemku parc. č. 1662/2 byla rozdělena na 3 pozemky o celkové výměře 1595m², které jsou opět zhodnoceny přivedením inženýrských sítí na hranice všech pozemků. Současně druhá varianta počítá i s vybudováním příjezdové komunikace k daným pozemkům, která zůstane ve vlastnictví obce. Tři zhodnocované pozemky druhé varianty se nachází za sebou, a právě proto jsou náklady této varianty vyšší než náklady varianty předchozí. Jedná se zejména o zvýšené náklady v důsledku delšího vedení inženýrských sítí a vybudování příjezdové komunikace. Celkové náklady této varianty jsou 2 138 775,00 Kč. Tato druhá varianta vygeneruje ztrátu ve výši 1 703 400,00 Kč. Dále pro tuto variantu nemělo význam hledat způsob financování, protože tato investiční varianta není hodna doporučení a realizace. Protože jsem tuto variantu zamítl, rozhodl jsem se zjistit, jak vysokou prodejní cenu by obec musela žádat, aby investice nebyla ztrátová a zisk byl 0 Kč. Tímto krokem by obec nerealizovala žádný zisk ani ztrátu, ale minimálně by docílila závazku rozvoje bydlení, který si obec stanovila v koncepci rozvoje obce. Prodejní cena by byla potřeba nastavit na 1 341,00 Kč/m². Je jasné, že tato jednotková cena v místě příslušném není a nemůže být konkurenceschopná.

Cílem práce bylo i zhodnocení a vyhodnocení obou investičních variant. Jak vyplývá z výše uvedených výpočtů, varianta č. 1 je zisková a varianta č. 2 je ztrátová z důvodu vyšší nákladnosti investičního projektu. Proto se domnívám, že výhodnější pro realizaci investičního

projektu je varianta č. 1. Návrtnost investice varianty č. 1 je v krátkém časovém horizontu, nastane v okamžiku prodeje pozemku. Protože se ve variantě č.1 počítá se zhodnocením jednoho pozemku, je zde eliminováno riziko, které by mohlo nastat ve variantě č.2, kde se počítá se zhodnocením tří pozemků. Jedná se o riziko delší prodejní doby.

Po vyhodnocení obou investičních variant je varianta č. 1 hodna doporučení k realizaci.

Seznam obrázků

<i>Obr. č. 1: Etapy života projektu</i>	14
<i>Obr. č. 2: Poloha obce</i>	31
<i>Obr. č. 3: Umístění pozemku dle katastru nemovitostí v rámci obce</i>	35
<i>Obr. č. 4: Zastavěné území, plochy pro bydlení</i>	36
<i>Obr. č. 5: Kanalizace</i>	37
<i>Obr. č. 6: Zásobování vodou</i>	37
<i>Obr. č. 7: Plynovod</i>	38
<i>Obr. č. 8: El. Energie</i>	38
<i>Obr. č. 9: Varianta č.1 – zasíťování</i>	39
<i>Obr. č. 10: Varianta č. 2 – zasíťování</i>	48

Seznam tabulek

<i>Tab. č. 1: Dostupnost do větších měst České republiky a Spolkové republiky Německo</i>	31
<i>Tab. č. 2: Vývoj obyvatel mezi 1.12.2012-1.1.2016</i>	32
<i>Tab. č. 3: Minimální mzda</i>	33
<i>Tab. č. 4: Nabídky stavebních pozemků</i>	40
<i>Tab. č. 5: Započitatelné náklady – varianta č. 1</i>	41
<i>Tab. č. 6: Stavební objekty – varianta č. 1</i>	42
<i>Tab. č. 7: Vedlejší náklady – varianta č. 1</i>	43
<i>Tab. č. 8: Ostatní náklady – varianta č. 1</i>	43
<i>Tab. č. 9: Rezerva – varianta č. 1</i>	43
<i>Tab. č. 10: Kompletační činnost – varianta č. 1</i>	44
<i>Tab. č. 11: Shrnutí celkových nákladů – varianta č. 1</i>	44
<i>Tab. č. 12: Předpokládaný výnos – varianta č. 1</i>	45
<i>Tab. č. 13: Bilance hospodaření obce</i>	45
<i>Tab. č. 14: Vyhodnocení – varianta č. 1</i>	46
<i>Tab. č. 15: Započitatelné náklady – varianta č. 2</i>	49
<i>Tab. č. 16: Stavební objekty – varianta č. 2</i>	49
<i>Tab. č. 17: Vedlejší náklady – varianta č. 2</i>	51
<i>Tab. č. 18: Ostatní náklady – varianta č. 2</i>	51
<i>Tab. č. 19: Rezerva – varianta č. 2</i>	51
<i>Tab. č. 20: Kompletační činnost – varianta č. 2</i>	52
<i>Tab. č. 21: Shrnutí celkových nákladů – varianta č. 2</i>	52
<i>Tab. č. 22: Předpokládaný výnos – varianta č. 2</i>	53
<i>Tab. č. 23: Vyhodnocení – varianta č. 2</i>	54

Seznam zkratk

DPH	daň z přidané hodnoty
DSP	dokumentace pro stavební řízení
DUR	dokumentace pro územní řízení
ČR	Česká republika
SRN	Spolková republika Německo
ČNB	Česká národní banka
ZPF	zemědělský půdní fond
BJPE	bonitovaná půdně-ekologická jednotka
VN	vysoké napětí
SO	stavební objekt
ZRN	základní rozpočtové náklady
CZRN	celkové rozpočtové náklady
VF	výkonová fáze
NUS	náklady na umístění stavby
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace

Zdroje

- [1] RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 290 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4047-8.
- [2] SYNEK, Miloslav. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011, 471 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.
- [3] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013, 226 s. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [4] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 408 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [5] METODIKA ZPRACOVÁNÍ STUDIE PROVEDITELNOSTI. *EVROPSKÉ STRUKTURÁLNÍ FONDY A INVESTIČNÍ FONDY* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2004 [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: [https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2004-2006/Operacni-programy/SPOLECNY-REGIONALNI-OPERACNI-PROGRAM-\(SROP\)/Dokumenty/Methodiky-a-kucharky/Methodika-zpracovani-Studie-proveditelnosti](https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2004-2006/Operacni-programy/SPOLECNY-REGIONALNI-OPERACNI-PROGRAM-(SROP)/Dokumenty/Methodiky-a-kucharky/Methodika-zpracovani-Studie-proveditelnosti)
- [6] INFORMAČNÍ LETÁKY ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2016 [cit. 2017-03-29]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Publikace-a-odborne-texty/Informacni-letaky-Uzemni-planovani-v-Ceske-republice>
- [7] Územní plány - INFO. *Atelier 'AURUM' s.r.o.* [online]. Pardubice: Atelier 'AURUM' s.r.o., 2017 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: <http://www.aurumroom.cz/uzemni-plan>
- [8] Služby. *Atelier 'AURUM' s.r.o.* [online]. Pardubice: Atelier 'AURUM' s.r.o., 2017 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: <http://www.aurumroom.cz/uzemni-plan-mesta-obce>
- [9] Územní plán. *Územní plán* [online]. Dolní Podluží: Obec Dolní Podluží, 2017 [cit. 2017-05-19]. Dostupné z: <http://www.dolnipodluzi.cz/uzemni-plan/>
- [10] Půdní fond ČR. *OCHRANA PŮDY* [online]. Praha: Sdružení pro ochranu půdy, 2017 [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <http://www.ochrana-pudy.cz/pudni-fond-cr/>
- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. In: *Sbírka zákonů*. Praha: Česká republika, 1992, ročník 1992, č.334/1992 Sb. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334/zneni-20160628>
- [12] Vynětí parcely ze zemědělského půdního fondu. *Město Varnsdorf* [online]. Varnsdorf: Město Varnsdorf, 2017 [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: http://www.varnsdorf.cz/cz/urad/zivotni_stituace/zivotni_prostredi/vyneti-parcely-zemedelskeho-pudniho-fondu.html
- [13] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. Česká republika: Česká republika, 2012, ročník 2012, č.89/2012 Sb. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

- [14] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. Česká republika: Česká republika, 2013, ročník 2013, č.256/2013 Sb. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [15] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. Česká republika: Česká republika, 2006, ročník 2006, č.183/2006 Sb. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [16] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. Česká republika: Česká republika, 1992, ročník 1992, č.338/1992 Sb. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- [17] Koncepce rozvoje obce. *DOLNÍ PODLUŽÍ OFICIÁLNÍ STRÁNKY OBCE* [online]. Dolní Podluží: Dolní Podluží, 2015 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <http://www.dolnipodluzi.cz/koncepce-rozvoje-obce/>
- [18] Počet obyvatel v obcích. *Český statistický úřad* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich>
- [19] Volná místa v regionu Varnsdorf. *Úřad práce ČR* [online]. Česká republika, 2017 [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/upcr/kp/ulk/kop/varnsdorf/vm>
- [20] V Německu dojde k 1. lednu 2017 ke zvýšení minimální mzdy. In: *Velvyslanectví České republiky v Berlíně* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: http://www.mzv.cz/berlin/cz/obchod_a_ekonomika/zamestnavani_obcanu_cr_v_srn/v_nemecku_dojde_k_1_lednu_2017_ke.html
- [21] Platební styk. *Česká národní banka* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/platebni_styk/sluzby_pro_klienty/obchodni_kurz.html?date=21.03.2017
- [22] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>
- [23] SREALITY.CZ: Prodej pozemků. *SREALITY.CZ* [online]. Česká Republika: Česká Republika, 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/dolni-podluzi--/576774492#img=0&fullscreen=false>
- [24] SREALITY.CZ: Prodej pozemků [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/dolni-podluzi--/308339036#img=0&fullscreen=false>
- [25] SREALITY.CZ: Prodej pozemků [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/dolni-podluzi--/601808988#img=0&fullscreen=false>
- [26] MONITOR: *OBEC DOLNÍ PODLUŽÍ* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-26]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2016/obce/detail/00261271>