



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**INVESTICE DO PLOCH PRO BYDLENÍ S VLIVEM
NA ROZVOJ ÚZEMÍ**

INVESTMENT IN LIVING AREAS AFFECTING TERRITORIAL DEVELOPMENT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Radka Pospíšilová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Lucie Vaňková, Ph.D.

BRNO 2021



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Radka Pospíšilová
Název	Investice do ploch pro bydlení s vlivem na rozvoj území
Vedoucí práce	Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2020
Datum odevzdání	15. 1. 2021

V Brně dne 31. 3. 2020

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Korytářová, J., Hromádka, V.: Veřejné stavební investice I, studijní opora VUT FAST, Brno, 2007
Kozumplíková, L., Chovancová, J., Korytářová, J.: Regionální ekonomie a politika, studijní opora VUT FAST, Brno, 2013

Bínek, J. a kolektiv: Integrované nástroje rozvoje území: vývoj, současnost, nové impulzy. Brno: GaREP, spol. s r.o., 2015. 1. vydání. ISBN 978-80-905139-7-6

Zákon č. 183/2006 Sb. – Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon)

Metodiky ministerstev

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je zhodnocení možné investice do ploch pro bydlení s následným vlivem na rozvoj území.

1. Investice a investiční rozhodování
2. Územní plánování jako nástroj rozvoje měst
3. Charakteristika vybrané lokality
4. Proces investování do přípravy území pro bydlení ve vybrané lokalitě
5. Vliv investice na rozvoj území

Požadovaným výstupem práce je posouzení a zhodnocení procesu investování do přípravy území pro bydlení v konkrétní lokalitě s ohledem na rozvojovou politiku obce, zhodnocení dopadů tohoto procesu na území a provedení komparace s jinými lokalitami.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).
2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá hodnocením investice s ohledem na rozvoj území. Teoretická část se zaměřuje na oblast hodnocení investic, územní plánování a závěr se věnuje územnímu rozvoji. Praktická část rozebírá dvě varianty investice do přípravy ploch pro bydlení ve městě Holešov. V první je investorem město Holešov, ve druhé je investorem developer. Závěr praktické části spojuje zmíněnou investici s rozvojem území.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investice, hodnocení investic, územní plánování, rozvoj území.

ABSTRACT

The diploma thesis deals with the evaluation of investment with regard to the development of the territory. The theoretical part focuses on investment evaluation, spatial planning and the conclusion is devoted to territorial development. The practical part discusses two variants of investment in the preparation of areas for housing in the town of Holešov. In the first, the investor is the city of Holešov, in the second is the developer. The conclusion of the practical part connects the mentioned investment with the development of the territory.

KEYWORDS

Investments, investment evaluation, spatial planning, territorial development.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Radka Pospíšilová Investice do ploch pro bydlení s vlivem na rozvoj území. Brno, 2020. 83 s., 5 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce s názvem *Investice do ploch pro bydlení s vlivem na rozvoj území* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 28. 12. 2020

Bc. Radka Pospíšilová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem *Investice do ploch pro bydlení s vlivem na rozvoj území* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28. 12. 2020

Bc. Radka Pospíšilová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji tímto paní Ing. Lucii Vaňkové, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a laskavý přístup při konzultacích. Děkuji také Městskému úřadu Holešov za poskytnuté podklady pro zpracování této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	INVESTICE A INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....	11
	2.1 Hodnocení investic	12
	2.2 Analýza užiteků a nákladů CBA	14
	2.2.1 Vymezení podstaty projektu	14
	2.2.2 Stanovení beneficentů.....	14
	2.2.3 Charakteristika nulové a investiční varianty.....	15
	2.2.4 Definice, třídění a kvalifikace podstatných užiteků a nákladů každé fáze projektu.	15
	2.2.5 Separace a popis neocenitelných užiteků a nákladů	15
	2.2.6 Přenesení ocenitelných užiteků a nákladů na hotovostní toky	15
	2.2.7 Určení diskontní sazby.....	15
	2.2.8 Formulace nominálních a reálných peněžních toků a diskontní sazby.....	16
	2.2.9 Zjištění hodnot kritériálních ukazatelů	16
	2.2.10 Citlivostní analýza	17
	2.2.11 Zhodnocení projektu dle zjištěných hodnot ukazatelů	18
	2.2.12 Rozhodnutí o akceptovatelnosti a financování projektu.....	18
	2.3 Soukromý a veřejný investor.....	18
	2.4 Stavební projekt jako investice.....	20
3	ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	21
	3.1 Územní plánování obecně	21
	3.2 Nástroje územního plánování	22
	3.3 Finanční podpora činnosti územního plánování.....	30
4	ROZVOJ ÚZEMÍ	31
	4.1 Regulace území	31
	4.2 Udržitelný rozvoj území a jeho hodnocení.....	33
5	MĚSTO HOLEŠOV	35
	5.1 SWOT analýza	36
	5.2 Hospodaření města	37
	5.3 Územní plán Holešova	38
6	INVESTICE DO PLOCH PRO BYDLENÍ -LOKALITA „POD ŽALKOVEM“ – MĚSTO HOLEŠOV	42
	6.1 Definice podstaty projektu.	42
	6.2 Vymezení struktury beneficentů	45

6.3 Popis nulové a investiční varianty	46
6.4 Definice, třídění a kvalifikace podstatných užitků a nákladů	46
6.5 Neocenitelné užitky a náklady	50
6.6 Stanovení diskontní sazby	50
6.7 Vyjádření peněžních toků.....	50
6.8 Kriteriaální ukazatelé	52
6.9 Rizika.....	53
6.10 Citlivostní analýza.....	53
6.11 Posouzení projektu a rozhodnutí o jeho přijatelnosti	54
7 INVESTICE DO PLOCH PRO BYDLENÍ „LOKALITA POD ŽALKOVEM“ - DEVELOPER	55
7.1 Definice podstaty projektu.	55
7.2 Vymezení struktury beneficentů	57
7.3 Popis nulové a investiční varianty	57
7.4 Definice, třídění a kvalifikace podstatných užitků a nákladů	57
7.5 Neocenitelné užitky a náklady	61
7.6 Stanovení diskontní sazby	61
7.7 Vyjádření peněžních toků.....	64
7.8 Kriteriaální ukazatelé	66
7.9 Rizika.....	66
7.10 Citlivostní analýza.....	66
7.11 Posouzení projektu a rozhodnutí o jeho přijatelnosti	67
8 ROZVOJ ÚZEMÍ – HOLEŠOV.....	68
8.1 Ekologický pilíř.....	68
8.2 Ekonomický pilíř.....	69
8.3 Sociální pilíř	70
8.4 Anketa k situaci týkající se přípravy ploch pro bydlení v regionu.....	72
9 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ INVESTIČNÍCH VARIANT	75
10 ZÁVĚR	76
SEZNAM LITERATURY	77
SEZNAM TABULEK.....	81
SEZNAM OBRÁZKŮ	82
SEZNAM PŘÍLOH.....	83

1 ÚVOD

Půda se řadí k vzácným zdrojům, jejímž prostřednictvím mohou obce ovlivňovat svůj rozvoj. Jelikož se jedná o množstevně omezený zdroj, je nutné pečlivě zvažovat jeho využití.

Začátek teoretické části diplomové práce se zaměřuje na investice a jejich hodnocení. Dále je rozebíráno územní plánování a jeho nástroje jako základní prvek územního rozvoje. Závěr teoretické části je věnován územnímu rozvoji - regulaci území a udržitelnému rozvoji území.

Praktická část se věnuje posouzení investice do přípravy ploch pro bydlení ve městě Holešov – lokalita „Pod Žalkovem“. V současnosti je lokalita zemědělsky využívána, v Územním plánu města Holešov je ale určena jako plocha pro individuální bytovou výstavbu. Úvodem je popsáno město Holešov a jeho územní plán. Praktická část se dále věnuje dvěma variantám investice přípravy ploch pro bydlení - varianta, kdy je investorem město Holešov a následně je rozebrána varianta, ve které je investorem developer. Pro zhodnocení investice je využito analýzy užitků a nákladů. Následující kapitola se zabývá rozvojem území lokality Holešov, popisuje jeho charakteristiky – pozitiva a negativa. Závěrem je rozebrána malá anketa, která má dokreslit situaci v regionu týkající se investic do ploch pro bydlení a zároveň slouží ke srovnání s jinými lokalitami.

Cílem práce je posouzení dvou variant investice do ploch pro bydlení ve městě Holešov, v lokalitě „Pod Žalkovem“. Praktická část má k hodnocení investice poskytnout i kontext vzhledem k územnímu rozvoji.

2 INVESTICE A INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ

Způsob hospodaření společnosti se svými vzácnými zdroji je zásadní pro její ekonomický růst. Pomocí investování lze obnovovat nebo zvětšovat stávající kapitál společnosti. [1]

„Investice ve svém nejširším významu jsou definovány jako obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí neisté hodnoty.“ [1]

Investor je osoba, nebo firma, která vkládá do projektu kapitál a předpokládá, že z toho bude mít užitek (např. zisk). Zároveň jde o veřejně odpovědnou osobu. [2]

Kapitál lze dle způsobu jeho užití dělit na oběhový:

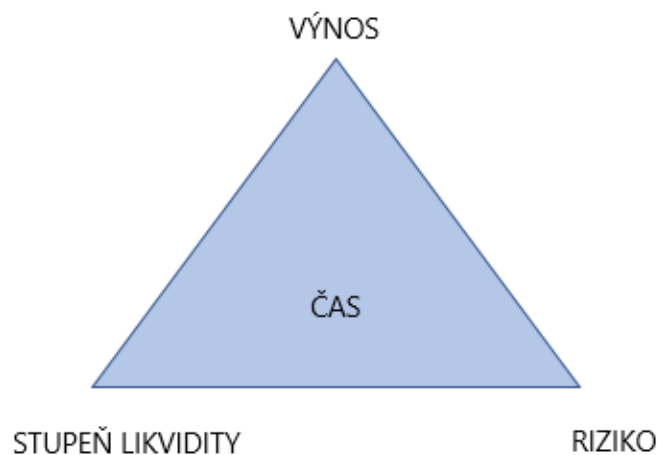
- peněžní (např. úspory v peněžních institucích),
- zbožní (zboží určené k prodeji)
- fiktivní (v cenných papírech)

a produktivní:

- fixní (strojní vybavení, stavby, pozemky aj.)
- oběžný (např. zásoby z výroby). [1]

Dále lze kapitál členit dle předmětu investování na investice reálné – týkající se určitého předmětu nebo činnosti podnikání a investice finanční – týkající se především investic do cenných papírů. Dle rizikovosti se investice klasifikují na jisté a rizikové. [1]

Při investování je vhodné sledovat prvky investičního prostoru: výnos, stupeň likvidity a riziko. Výnos prezentuje sumu příjmů plynoucích z investice. Stupeň likvidity znamená rychlost přeměny investice na hotovost a riziko vyjadřuje odchylku reálných příjmů od předpokládaných. Tyto prvky se sledují v čase, který je vymezen počátkem a koncem investiční aktivity. Schéma investičního prostoru je naznačeno níže. [1]



Obrázek 1: Investiční prostor [1]

2.1 Hodnocení investic

Podkladem pro rozhodování o realizaci investice je hodnocení investic. Metody hodnocení zároveň umožňují porovnávání investic mezi sebou. Informace o investicích lze zpracovat kvalitativně (teoretické metody), nebo kvantitativně (matematicko-statistické metody). Kvantitativní hodnocení se dále dělí na metody jedno kritériální – hodnocení na základě jednoho převládajícího kritéria (jiné lze na něj převést) a vícekritériální metody – určit převládající kritérium je obtížné. K jedno kritériálnímu hodnocení se řadí dvě základní skupiny metod:

- Statické metody: neberou v úvahu faktor času (metoda rentability – výnosnosti a metoda prosté doby návratnosti). Statické metody jsou jednoduché, nicméně kvůli nezohlednění času u nich dochází ke zkreslení.
- Dynamické metody: berou v úvahu faktor času (reálná doba návratnosti, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability). [3]

Do výpočtů se faktor času zahrnuje skrze diskontní sazbu. Zohledňuje se tak, že náklady a výnosy se odehrávají v jednotlivých letech. Při posuzování projektů lze rozlišovat diskontní sazbu finanční a sociální. Sociální diskontní sazba se uplatňuje u projektů, které jsou financovány z veřejných prostředků. Hlavním cílem těchto projektů není zisk, ale společenský užitek. [3]

Následující tabulka uvádí přehled vlastností statických a dynamických metod.

Tabulka 1: Vlastnosti statických a dynamických metod [3]

Vlastnost	Čistá současná hodnota	Vnitřní výnosové procento	Doba návratnosti prostá	Doba návratnosti reálná	Index rentability
Zahrnuje časovou hodnotu peněz	✓	✓	×	✓	✓
Zahrnuje všechny podstatné hotovostní toky	✓	✓	×	×	✓
Závislost na odhadu diskontní sazby	✓	×	×	✓	✓
Závislost na odhadu hotovostních toků	✓	✓	✓	✓	✓
Aditivita	✓	×	×	×	×

K jedno kriteriálním, nákladově výstupovým metodám, které jsou využívány pro hodnocení veřejných investic patří tyto základní:

- Analýza minimalizace nákladů (CMA) – metoda založena na určení nákladů v délce životního cyklu, podle jejichž výše se vybírá vítězný projekt. Je vhodná pro posuzování podobných projektů se stejnou délkou životnosti.
- Analýza nákladů a přínosů (CBA) – metoda, jejímž základem je určení nákladů a přínosů (v peněžních jednotkách) v životním cyklu projektu. CBA umožňuje hodnotit veřejné projekty, pro které není hlavním cílem maximalizace zisku, ale ze kterých plyne zejména společenský užitek. Po stanovení výše nákladů a přínosů, se určí hodnotící kritérium (jedno, či více) – čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability, doba návratnosti. Podle výsledných hodnot kritéria (příp. kritérií) se zvolí nejvhodnější projekt. Obecná struktura analýzy je následující:
 1. Vymezení podstaty projektu.
 2. Stanovení beneficentů.
 3. Charakteristika nulové a investiční varianty.
 4. Definice, třídění a kvalifikace podstatných užiteků a nákladů každé fáze projektu.
 5. Separace a popis neocenitelných užiteků a nákladů.
 6. Přenesení ocenitelných užiteků a nákladů na hotovostní toky

7. Určení diskontní sazby.
 8. Formulace nominálních a reálných peněžních toků a diskontní sazby.
 9. Zjištění hodnot kritériálních ukazatelů.
 10. Citlivostní analýza.
 11. Zhodnocení projektu dle zjištěných hodnot ukazatelů.
 12. Rozhodnutí o akceptovatelnosti a financování projektu.
- Analýza efektivnosti nákladů (CEA) – metoda, která se využívá v případě, kdy je stanovení přínosů v peněžních jednotkách příliš obtížné. Efektivnost projektu se udává v naturálních, nebo fyzických jednotkách (např. délka spravených silnic, počet nemocničních lůžek). Porovnání projektů probíhá skrze jednotkové náklady za předpokladu, že posuzované projekty mají shodné výstupy.
 - Analýza nákladů a užiteků (CUA) – je metodou vícekritériální, která hodnotí projekt podle jeho výstupů. Výstupy mohou být stanoveny v peněžních i nepeněžních jednotkách, měří se v podobě užitečnosti (stupni uspokojení potřeb). Užitečnost se posuzuje pomocí řady metod, které lze členit do následujících skupin: subjektivní (dle pohledu hodnotitele), kvalitativní (na základě odborného odhadu, intuice, zkušenosti) a kvantitativní metody (matematické postupy). [4]

Cílem zmíněných analýz pro hodnocení veřejných projektů je zjistit měřitelnou metodou komu a co projekt přinese, výši společenských nákladů a jejich rozložení mezi potenciální spotřebitele a míru společenských výnosů. Slabinami těchto analýz je problematika týkající se oceňování nákladů a přínosů a faktoru času. [4]

2.2 Analýza užiteků a nákladů CBA

Následující podkapitola se věnuje stručnému popisu jednotlivých částí CBA analýzy, jejíž struktura byla naznačena výše.

2.2.1 Vymezení podstaty projektu

První část CBA analýzy se věnuje popisu předmětu investice, umístění a dělení investice na etapy (včetně doby jejich trvání), zajištění investiční a provozní fáze po technické, organizační a finanční stránce, výstupy zajišťované investicí. [4]

2.2.2 Stanovení beneficentů

CBA analýza slouží především k hodnocení veřejných projektů, kde dopady investice mají vliv kromě investora i na společnost. V této části se definují beneficenti, tedy subjekty, kterým investice přináší užítky a náklady (domácnosti, podniky, obce, kraje,

stát, jiné organizace). Do analýzy vstupují jen ti beneficianti, na něž projekt bude mít podstatný dopad. [4]

2.2.3 Charakteristika nulové a investiční varianty

Tento oddíl se věnuje popisu nulové varianty – varianty beze změny (projekt není realizován). Dále jsou zde identifikovány a analyzovány další možné varianty projektu. [4]

2.2.4 Definice, třídění a kvalifikace podstatných užitků a nákladů každé fáze projektu.

V této fázi se řeší dopady na společnost, které přináší realizace projektu. Dopady se určují skrze užitky a náklady. Užitky lze vymezit jako tvorbu nových hodnot, nebo pokles nákladů souvisejících procesů. Náklad může představovat pozbytí současných hodnot či navýšení nákladů souvisejících procesů. Pro přehlednost se užitky a náklady mohou třídit dle následujících znaků:

- Dle beneficianta, na kterého dopadají.
- Dle fáze životního cyklu, do kterého náleží.
- Dle věcného charakteru.
- Dle možnosti formulace užitků a nákladů v kvantitativních jednotkách.
- Dle vztahu užitků a nákladů s projektem. [4]

2.2.5 Separace a popis neocenitelných užitků a nákladů

Tato podkapitola se věnuje dopadům, které nelze jednoznačně přeměnit na peněžní toky, aniž by nedošlo ke zkreslení. Zmíněné dopady je nutné slovně popsat. Snahou však je, aby co nejvíce užitků a nákladů bylo převedeno na hotovostní toky. [4]

2.2.6 Přenesení ocenitelných užitků a nákladů na hotovostní toky

Užitkům a nákladům, které nejsou prvotně vyjadřovány v peněžních jednotkách se v této části přiřazuje hodnota. Pokud je to možné (existuje-li trh pro ocenění), lze zmíněným užitkům a nákladům přidělit hodnotu tržní. V ostatních případech lze využít metody netržního oceňování – oceňovací přístupy, ohodnocovací přístupy. [4]

2.2.7 Určení diskontní sazby

Jak již bylo popsáno výše, diskontní sazba prezentuje výnosnost investice, která je očekávána investorem. Do výpočtu zahrnuje faktor času. V rámci hodnocení veřejných projektů je dobré rozlišovat finanční a sociální diskontní sazbu. Finanční úrokovou sazbu lze určit z úrokové

sazby státních dluhopisů, limitního výnosu z portfolia cenných papírů, nebo speciální úrokovou sazbou. [4]

Diskontní sazbu lze za určitých podmínek vyjádřit hodnotou podnikových nákladů kapitálu, které obsahují náklady na cizí užitý kapitál a vlastní kapitál. Následující vzorec je matematickým zobrazením vážených nákladů kapitálu (WACC). [5]

$$WACC = \frac{E}{C} * r_e + \frac{D}{C} * (1 - t) * r_d \quad (1)$$

Kde:

E – vlastní kapitál

C – suma vlastního a cizího kapitálů (zpoplatněného)

D – cizí kapitál (zpoplatněný)

t – daň z příjmu

r_e – náklady vlastního kapitálu

r_d – náklady cizího kapitálu [5]

2.2.8 Formulace nominálních a reálných peněžních toků a diskontní sazby

Tato část CBA analýzy pojednává o formě zohlednění inflace. Inflace nevstupuje do výpočtů, jestliže se peněžní toky vyjadřují ve stálých cenách (ceny jednoho období). V tomto případě se používá reálná diskontní sazba, která prezentuje jen časovou hodnotu peněz. V situaci, kdy jsou peněžní toky stanoveny v běžných cenách (ceny dílčích období životního cyklu projektu) se musí převádět tyto toky na cenovou hladinu jednoho období, nebo použít nominální diskontní sazbu určenou ze sazby reálné pro výpočet finanční/ekonomické efektivnosti. [4]

2.2.9 Zjištění hodnot kritériálních ukazatelů

Zjištění hodnot kritériálních ukazatelů je hlavním výstupem CBA analýzy. Kritériální ukazatelé se řadí k dynamickým metodám zohledňující skrze diskontování faktor času. Jedná se o ukazatelé čistá současná hodnota (NPV), index rentability a vnitřní výnosové procento. [4]

Čistá současná hodnota prezentuje rozdíl očekávaných čistých peněžních toků provozní a likvidační fáze a investičních nákladů. Výpočet také zohledňuje časovou hodnotu peněz. Pro přijetí investice je vhodné, když NPV nabývá hodnot větší jak 0 včetně. Níže je pomocí rovnice 2 a 3 naznačen výpočet NPV. [5]

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

$$NPV = PV - IN \quad (3)$$

- PV – současná hodnota
- NCF_i – čisté peněžní toky v letech
- i – počet let
- r – diskontní sazba
- IN – investiční náklad
- NPV – čistá současná hodnota [5]

Vnitřní výnosové procento představuje výnosnost projektu. Vychází z diskontní sazby, která je rovna takové hodnotě, kdy se NPV rovná nule. Následuje výčet vzoreček pro výpočet IRR. [4]

$$NPV = \sum \frac{NCF_i}{(1+r)^i} = 0 \quad (4)$$

$$IRR = r_1 + \frac{NPV +}{|NPV +| + |NPV -|} * (r_2 - r_1) \quad (5)$$

- IRR – vnitřní výnosové procento
- r₁ – diskontní sazba kladného NPV
- r₂ – diskontní sazba záporného NPV
- NPV₊ – kladné NPV při r₁
- NPV₋ – záporné NPV při r₂ [5]

Pokud není známa diskontní sazba (jen se odhaduje) je možné pomocí srovnání vnitřního výnosového procenta a odhadované diskontní sazby určit, jak je projekt výhodný. Pokud je hodnota IRR rovná nebo vyšší než diskontní sazba, je projekt přijatelný. [4]

2.2.10 Citlivostní analýza

Citlivostní analýzou lze určit stupeň vlivu proměnných, které vstupují do hodnocení projektu na ukazatele zjišťované ve finanční a ekonomické analýze. Na základě citlivostní

analýzy je možné rozpoznat proměnné, které svou změnou na vstupu výrazně ovlivňují výsledné ukazatele hodnocení projektu. Vstupní proměnné se jednotlivě navýší o 1 % a pozoruje se, jaký vliv má tato změna na výsledné ukazatele, přičemž za podstatné proměnné lze obecně označit ty, které způsobí nejméně 1 % změnu IRR a alespoň 5 % změnu NPV. Na tyto proměnné je pak vhodné aplikovat detailnější rizikovou analýzu. [4]

2.2.11 Zhodnocení projektu dle zjištěných hodnot ukazatelů

Tato kapitola CBA analýzy se věnuje interpretací a vyhodnocením zvolených ukazatelů. V případě, kdy si ukazatelé odporují je nutné skrze dostupné informace a správný výklad jednotlivých ukazatelů určit ukazatel, který bude mít pro hodnocení projektu vyšší váhu. [4]

2.2.12 Rozhodnutí o akceptovatelnosti a financování projektu

Na základě výsledků analýzy užitků a nákladů vzniká rozhodnutí, zda investiční projekt lze či nelze (především z pohledu ekonomické efektivity) navrhnout k realizaci. Definitivní přijetí investice by ale mělo být podloženo i dalšími studii, průzkumy a zkušenostmi. [4]

2.3 Soukromý a veřejný investor

Jak již bylo zmíněno výše, ne všechny investice mohou mít ziskovou povahu. Existují potřeby společnosti, které musejí být zajištěny, ale pro soukromý sektor nejsou atraktivní, jelikož nepřináší zisk (např. zajištění veřejného osvětlení, rekonstrukce autobusového nádraží apod.). Tyto potřeby (investice) proto zajišťuje veřejný sektor (v demokratických státech ve sféře smíšené ekonomiky). [4]

V tabulce pod textem jsou uvedeny významné odlišnosti mezi soukromými a veřejnými projekty.

Tabulka 2: Srovnání veřejných a soukromých projektů [6]

	Soukromé projekty	Veřejné projekty
Základní cíl:	Maximalizace zisku.	Celospolečenský užitek.
Dominantní povaha projektů:	Komerční služby a výroba.	Ekologie, dopravní infrastruktura, občanská vybavenost.
Trvání projektů:	Krátkodobá až střednědobá.	Většinou dlouhodobý charakter.
Příprava projektů:	Způsob a detailnost závisí na konkrétním subjektu. Operativní rozhodování.	Rozhodovací a schvalovací proces je dlouhodobý.
Způsob financování:	Zejména úvěry, odpisy, nerozdělený zisk, emise akcií aj.	Příjmy rozpočtu, privátní zdroje, dotace.
Způsob provádění:	Vlastními silami, nebo subdodávkami.	Provádění skrze subdodávky dle zákona o zadávání veřejných zakázek (Zákon č. 134/2016 Sb.).
Vyhodnocení:	Závisí na konkrétním subjektu (např. interní ukazatele).	Definováno poskytovatelem financí.

Veřejný sektor lze specifikovat jako zónu společenské reality ve veřejném vlastnictví. Spravuje věci veřejné ve veřejném zájmu, prosazuje se zde veřejná kontrola a rozhodnutí probíhají na základě veřejné volby. [4]

Developer je specifické označení investora, který investuje do budování nemovitostí. Zabezpečuje uskutečnění velkých stavebních projektů. Může vystupovat sám jako investor (má záměr budoucího prodeje/pronájmu), nebo zprostředkovává projekt dle požadavků zákazníka (zákazník už získá dokončenou stavbu do užívání, developer kontroluje veškerý investiční proces). Dodávky služeb zajišťuje z vlastních zdrojů, nebo subdodavatelsky. Zabezpečuje především následující činnosti:

- Pátrání po vhodných pozemcích.
- Proces získávání pozemků do svého vlastnictví.
- Pořízení projektové dokumentace, obstarání územního rozhodnutí a stavebního povolení.
- Zajištění financování investice.

- Provádění stavby (zajištění dodávek, stavební dozor, kolaudace aj.).
- Odevzdání dokončeného díla k užívání. [5]

2.4 Stavební projekt jako investice

Projekt stavby má určitou životnost (hodnocené období – období uskutečňování peněžních roků) a člení se do několika fází:

- Předinvestiční: rozbor podnikatelského záměru a rozhodnutí o jeho realizaci.
- Investiční: projektová činnost a realizace.
- Provozní: shodná s životním cyklem projektu, začíná odevzdáním stavby provozovateli.
- Likvidační: v této fázi se projekt neuskutečňuje, z projektu zde však mohou plynout zbytkové příjmy nebo výdaje (např. likvidační). [1]

V první (předinvestiční) fázi projektu jsou vypracovávány dokumenty (zejména Studie příležitosti, Předběžná studie proveditelnosti, Studie proveditelnosti, Hodnotící zpráva, Analýza nákladů a přínosů – pro veřejně prospěšné projekty), na jejichž základě se rozhoduje o přijetí projektu. Jejich obsahem jsou např. potenciální investiční možnosti a výběr nejvhodnější, rozbor konkrétní uvažované investice – technické a technologické řešení, marketing, kapacita projektu, personální zajištění a organizace, finanční toky. V rámci těchto dokumentů se řeší i náklady na pořízení investice. [1]

Obecnou strukturu nákladů na pořízení stavby tvoří:

- Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce
- Náklady na stavební objekty
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby: zařízení staveniště, náklady ztížených výrobních podmínek, mimořádných klimatických podmínek aj.
- Jiné investice: např. pozemek, nebo přeložky inženýrských sítí
- Náklady na provozní soubory
- Náklady na stroje, zařízení a inventář, které nejsou součástí stavebních objektů
- Ostatní náklady: např. geodetické práce, poplatky.
- Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby: např. kompletační činnost.
- Rezerva na rizika [7]

3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Jediným prostředkem, který dle zákona smí koordinovat územní rozvoj, je územní plánování. Územní plánování se zabývá pravidly uspořádání území a způsoby jeho využití. Snaží se docílit shody mezi soukromými a veřejnými zájmy v území. [8]

Následující podkapitoly popisují problematiku územního plánování, zejména jeho nástroje.

3.1 Územní plánování obecně

Pořizování územně plánovací dokumentace (tj. postup tvorby a schvalování) je řízen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územního plánování se dotýká celá řada dalších předpisů jako např. vyhláška č. 13/2018 Sb., Zákon č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů apod. [9]

Dokumenty územního plánování jsou politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány. Tyto dokumenty pořizují: Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo obrany (pro oblasti vojenských újezdů), krajské úřady, obce s rozšířenou působností a v případech stanovených zákonem i jednotlivé obce pro své území. [10]

Obecný cíl územního plánování lze vyjádřit následovně: „*Cílem územního plánování je, aby veškeré změny v území byly řešeny soustavně a komplexně nástroji územního plánování k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.*“ [11]

K hlavním úkolům územního plánování patří zejména:

- Identifikace a analýza stavu území – přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.
- Určení plánu rozvoje území v návaznosti na podmínky konkrétního území.
- Definování urbanistických, architektonických a estetických potřeb.
- Ochrana území před nežádoucími vlivy.
- Formování předpokladů pro šetrné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

- Tvorba podmínek pro kvalitní bydlení a ostatních funkčních složek (jako například občanskou vybavenost (veřejná i komerční), výrobu a služby).
- Eliminace nebezpečí (příp. odstraňování) ekologických a přírodních pohrom. [11]

3.2 Nástroje územního plánování

Východisko pro tvorbu územních plánů tvoří územně plánovací podklady, tj. územně analytické podklady a územní studie. Územně analytické podklady stanovují a posuzují stav daného území a jeho vývoj. Aktualizace tohoto dokumentu probíhá každé 4 roky. Územní studie navrhuje, prověřuje a hodnotí potenciální řešení problémů území, eventuálně mění nebo rozvíjí vybrané funkční systémy (např. veřejná infrastruktura, územní systém ekologické stability – jde o funkční systémy, které mohou významným způsobem působit, nebo podmiňovat využití území (případně jeho zvolených částí) a jeho uspořádání. [10]

Územní plánování se řeší ve třech úrovních: celostátní, krajské a obecní. Celostátní úrovně se týká politika územního rozvoje. Má obecný charakter, vymezuje hlavní cíle pro výstavbu, společensko-hospodářský rozvoj, životní prostředí. Z politiky územního rozvoje vycházejí zásady územního rozvoje, které pořizují jednotlivé kraje. Poslední úrovní je obecní, na které si jednotlivé obce stanovují své vlastní územní plány. Územní plány obcí musí respektovat politiku územního rozvoje i zásady územního rozvoje. Následující obrázek znázorňuje výše zmíněné úrovně. [9]



Obrázek 2.: Územně plánovací dokumentace [9]

K dalším nástrojům územního plánování se řadí územní rozhodování, územní opatření (o asanaci, o stavební uzávěře), úpravy vztahů v území (náhrady za změny v území a předkupní právo) a náhrady za změnu v území. [10]

Politika územního rozvoje

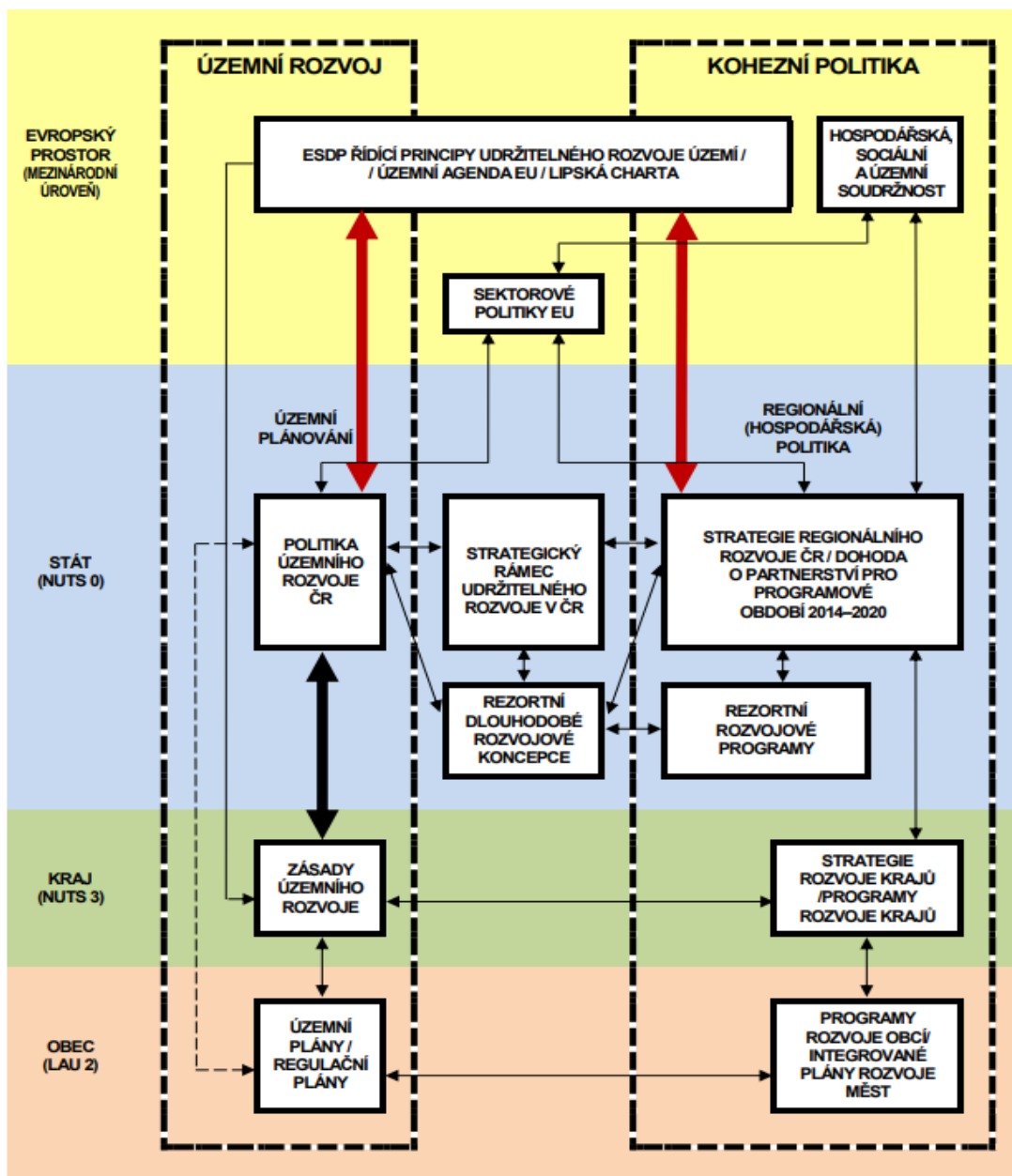
Politika územního rozvoje je nejvýše postavený dokument územního plánování. Pořizuje ji Ministerstvo pro místní rozvoj v součinnosti s ministerstvy, kraji a ústředními správními úřady. Schvaluje ji vláda. Každé 4 roky se pořizuje zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje. Dle této zprávy se vláda rozhoduje o její aktualizaci. [10]

Politika územního rozvoje stanovuje úkoly pro územní plánování v celorepublikovém měřítku s ohledem na přeshraniční a mezinárodní souvislosti. Upravuje například plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury překračující svou důležitostí kraje – dálnice, jaderné elektrárny, vysokorychlostní železniční doprava apod. Dále definuje území s charakteristickými hodnotami, problémy přesahující kraj, nebo celorepublikovým či mezinárodním významem – např. Specifická oblast Šumava, Specifická oblast Beskydy, Specifická oblast Karvinsko a další. [9]

Politika územního rozvoje nereguluje přijatelnou zátěž území např. z pohledu výstavby továren a znečišťování ovzduší, dále neřeší neřízené rozšiřování měst a tzv. satelitní města. [9]

Jelikož je Česká republika členem Evropské unie, respektuje politika územního rozvoje dokumenty a požadavky vyplývající z tohoto členství. Dále respektuje požadavky vyplývající z dalších členství (např. OSN, OECD) a mezinárodních dohod. Zohledňuje i dokumenty územního rozvoje přilehlých států. [12]

Vazby na další dokumenty znázorňuje následující obrázek:



Obrázek 3.: PÚR a další dokumenty [13]

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje určují především výchozí požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje. Stanovují plochy a koridory nadmístního významu a požadavky na jejich využití (především plochy a koridory určené pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, určuje podmínky pro rozhodování o eventuálních podobách nebo alternativách v jejich využití). Aktualizace zásad územního rozvoje probíhá ve čtyřletých intervalech. Pro každý kraj v ČR je povinností pořízení zásad územního rozvoje. Tento dokument je závazný pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů, pro rozhodování v území. [10]

Územní plán

Základním nástrojem v oblasti územního plánování je pro obce a jejich občany územní plán. Je to dokument, který se přímo dotýká nemovitostí občanů a jejich okolí.

Územní plán představuje podrobný plán rozvoje území obce. Definuje ochranu místních hodnot, životního prostředí, urbanistický plán – vymezuje plochy a koridory místního významu. Jeho nutnost pořízení ze zákona nevyplývá. Jestliže však obec územní plán nemá, možnosti jejího rozvoje jsou omezené. [10]

Územní plán se pořizuje z rozhodnutí zastupitelstva obce a to:

- a) Z iniciativy zastupitelstva obce.
- b) Z podnětu orgánu veřejné správy.
- c) Na návrh občana obce.
- d) Na návrh majitelů pozemků či stavebních objektů nacházejících se v obci. [10]

Pořizuje-li se územní plán z iniciativy zastupitelstva obce, hradí náklady obec. Změní-li se zásady územního rozvoje, pak náklady na vytvoření změny územního plánu směřují za krajem. Jestliže se změna územního plánu pořizuje na základě výhradního požadavku předkladatele, pak za ním jdou částečné, nebo úplné náklady na pořízení (z rozhodnutí obce). [10]

Pořizování územního plánu má tři základní fáze: zadání, návrh a vydání. V zadání územního plánu se stanoví cíle a potřeby kladené na návrh územního plánu. Návrh územního plánu vychází ze zadání. Územní plán vymezí koncepci rozvoje území obce. Dbá na ochranu místních hodnot, plošné a prostorové uspořádání (urbanistická

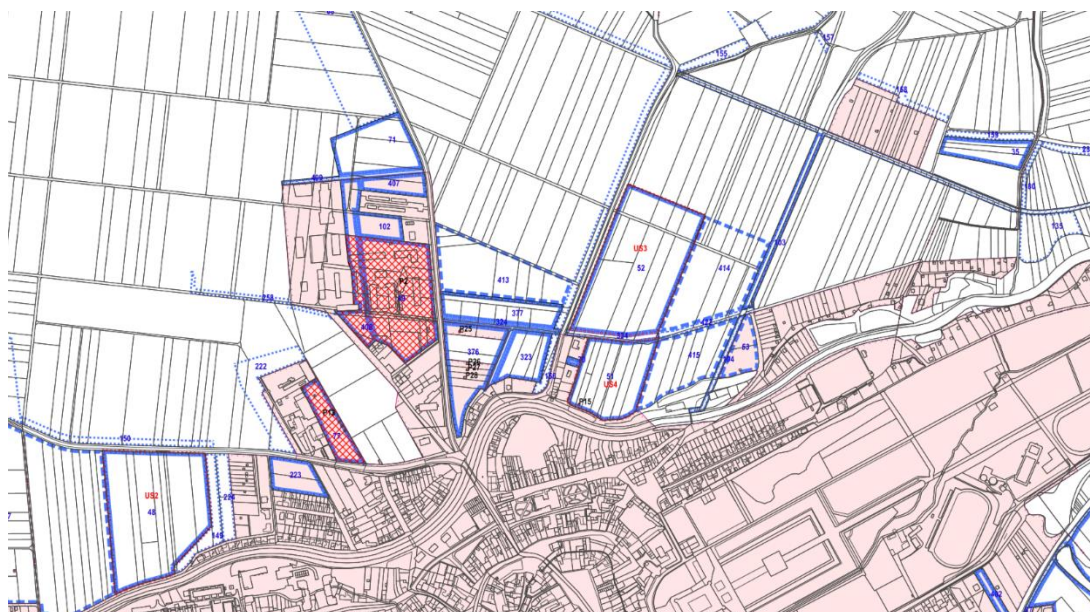
konceptce), krajinné uspořádání a pojetí veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, plochy a koridory – především zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy určené ke změně stávající zástavby, obnově či opakovanému využití znehodnoceného území (plocha přestavby). Dále určuje plochy pro veřejně prospěšné stavy, veřejně prospěšná opatření, plochy územních rezerv. Zároveň stanovuje pro zmíněné plochy a koridory podmínky pro jejich využití. Územní plán vydává (schvaluje) zastupitelstvo obce. Zastupitelstvu je jednou za 4 roky předložena zpráva o jeho uplatňování za předešlé období. V této zprávě může být i pokyn k úpravě územního plánu. [10]

Územní plán se skládá z výrokové části (textová a grafická část) a z odůvodnění (textová a grafická část). Textová část výrokové části obsahuje:

- Definování oblasti zastavěného území. Do zastavěného území náleží stavební pozemky a proluky, pozemní komunikace, veřejná prostranství a pozemky zastavěných ploch.
- Výchozí koncepci rozvoje území. Jsou zde stanoveny cíle, které povedou k racionálnímu užívání území, vylepšení současné situace a převažující směr vývoje.
- Urbanistickou koncepci. Zmíněná koncepce vymezuje uspořádání území. Zohledňuje geografii území, povahu současné zástavby, historický kontext a charakter přiléhající krajiny.
- Řešení veřejné infrastruktury. Tím se rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejný prostor.
- Udržení a prohlubování krajinných hodnot. Zohledňuje např. ekologický aspekt, zemědělství, vodohodpodářství, rekreaci aj..
- Definování podmínek pro užívání míst s odlišnou formou využití. Rozlišují se následující způsoby využití:
 - Převládající účel určuje hlavní využití.
 - Přípustné využití rozšiřuje hlavní využití, se kterým není v rozporu.
 - Podmínečně přípustné využití omezují podmínky, které musejí být splněny, aby zde mohly být dané stavby či činnosti situovány.
 - Nepřípustné využití je neslučitelné s hlavním využitím a neexistují podmínky na základě kterých by mohlo být využití povoleno.
- Řešení veřejně prospěšných staveb a opatření.
- Etapizaci jako stanovení posloupnosti užití zastavitelných ploch.
- Definuje významné objekty, jejichž projektovou dokumentaci zpracovává výhradně autorizovaný architekt. [13]

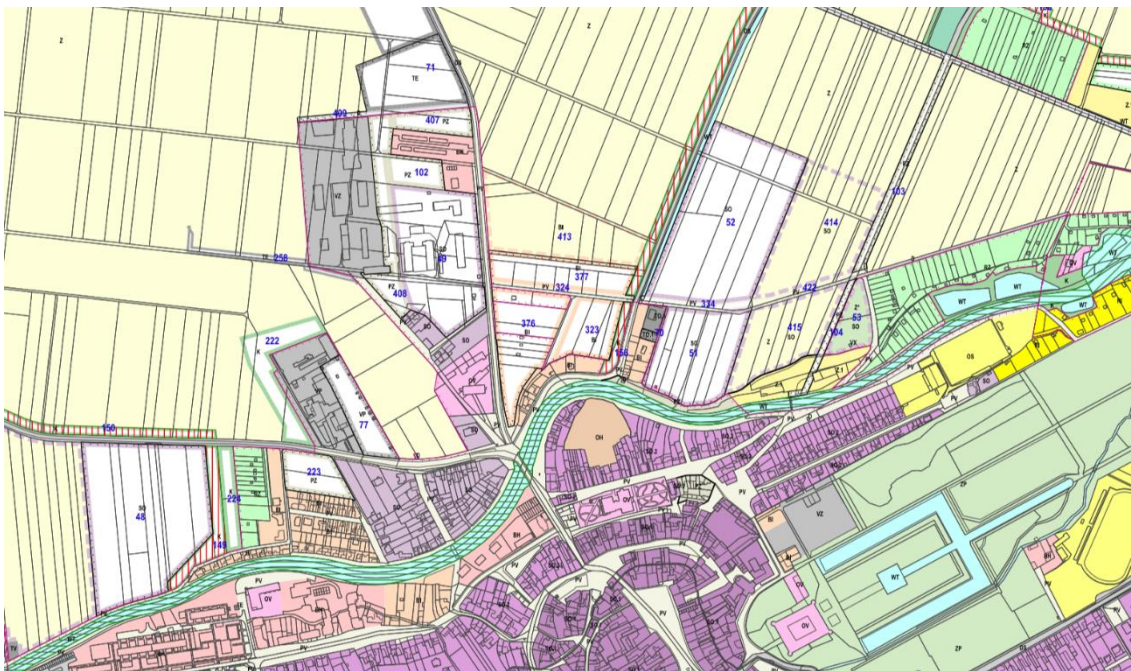
Druhou součástí výrokové části územního plánu je grafická část. Grafická část obsahuje 3 výkresy:

- **Výkres základního členění území.** Obsahuje označené hranice zastavitelných ploch, zastavěného území, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv (řešení změn v území je závislé na sjednání dohody o parcelaci, zpracování územní studie, nebo vydáním regulačního plánu a určení části územního plánu s prvky regulačního plánu . [14]



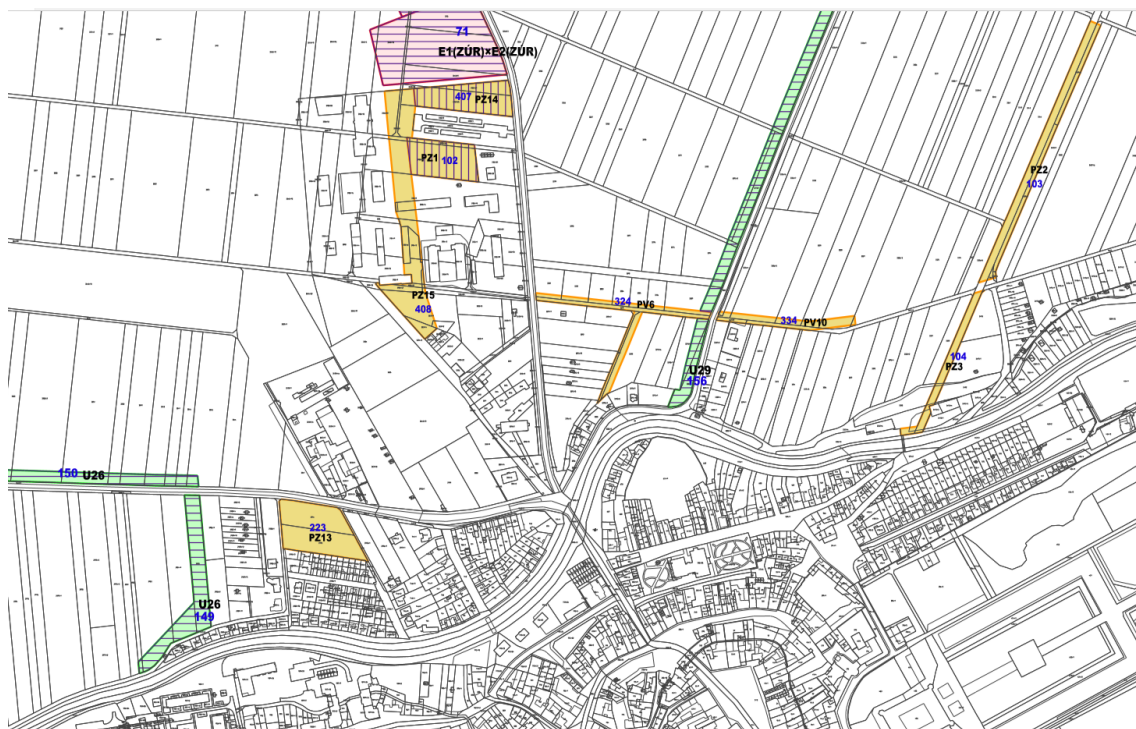
Obrázek 4: Výkres základního členění území – příklad [15]

- **Hlavní výkres.** Zahrnuje urbanistickou koncepci, určuje plochy s rozdílným způsobem využití, plochy zastavěného území, zastavitelné plochy a plochy přestavby. Dále stanovuje koncepci uspořádání krajiny (včetně ploch změn a územního systému ekologické stability), veřejné infrastruktury (včetně dopravní a technické infrastruktury a koridorů územních rezerv) Tyto koncepce (urbanistická, uspořádání krajiny, veřejné infrastruktury) lze případně zpracovat v samostatných výkresech. [14]



Obrázek 5: Hlavní výkres – příklad [15]

- **Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.** Veřejně prospěšná stavba je taková stavba, která je stanovena pro rozvoj a ochranu území (obce, kraje, nebo státu). Veřejně prospěšné opatření je určeno k rozvoji a ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví. Pro zmíněné lze práva k pozemkům vyvlastnit, nebo zajistit předkupní právo. [16]



Obrázek 6: Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – příklad [15]

V textové části odůvodnění je uváděno:

- Posouzení výsledků projednání územního plánu.
- Posouzení, zda návrh územního plánu není v rozporu s nadřazenou dokumentací – politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- Posouzení, zda je využívání území koordinováno s ohledem na širší vztahy v území.
- Posouzení, zda bylo splněno zadání.
- Souhrn záležitostí nadmístní důležitosti, které nejsou zahrnuty v zásadách územního rozvoje, spolu s vysvětlením proč jsou v územním plánu řešeny.
- Posouzení hypotetických dopadů předkládaného řešení na zemědělský půdní fond a plochy vymezené pro plnění funkce lesa.
- Komplexní zdůvodnění přijatého řešení. [13]

Grafická část odůvodnění obsahuje následující výkresy:

- Koordinační výkres zachycující současný stav a předkládá řešení.
- Výkres širších vztahů definující vazby na navazující území.
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
- Případné další grafické přílohy dle potřeb. [13]

Regulační plán

Regulační plán řeší podrobněji konkrétní lokalitu na území obce, nebo kraje. Určuje podmínky užití jednotlivých pozemků, situování stavebních objektů, prostorové uspořádání staveb a určí podmínky ochrany hodnot a příznivých podmínek pro život. Regulační plán musí být v souladu s územním plánem. Jestliže regulační plán vydá kraj, je závazný pro územní a regulační plány obcí. Regulační plán může nahradit územní rozhodnutí. To nahradí v případě, že je v něm uvedeno, která územní rozhodnutí nahrazuje.[10]

Z podnětu, nebo na žádost vydává regulační plán:

- Zastupitelstvo kraje.
- Zastupitelstvo obce.
- Ministerstvo obrany.
- Fyzické nebo právnické osoby. [10]

Obstarání regulačního plánu lze v opodstatněných případech spojit s pořízením územního plánu. Rozhodne o tom zastupitelstvo. [10]

Územní studie

Územní studie nabízí a prověřuje možné uspořádání lokality, prošetřuje a hodnotí některé problémy. Zpracování územní studie je vhodné např. pro lokality s předpokládající koncentrací stavební aktivity. Pořizuje se, jestliže tak stanoví územně plánovací dokumentace, z vlastního podnětu pořizovatele, či jiného podnětu. Tento dokument se nezpracovává povinně, dle zákona není nutné jeho schválení zastupitelstvem, ale mělo by s ním být seznámeno. Proces tvorby umožňuje větší zapojení veřejnosti. Detailnost dokumentu odpovídá regulačnímu plánu, na rozdíl od něj však není závazný. [16]

3.3 Finanční podpora činnosti územního plánování

Ministerstvo pro místní rozvoj vytvořilo program 11753 Podpora územně plánovacích činností obcí. Program je vyhlášen pro období 2019 – 2023. Podpora je zaměřena na obce, které nemají územní plán, nebo byl jejich územní plán přijat před rokem 2007. Vyplácí se podpora do výše až 80 % uznatelných výdajů, maximálně však 400 000Kč na jeden územní plán. Podpora směřující od Evropské unie na pořízení územně plánovací dokumentace byla zakotvena v programovém období 2014-2020 v Integrovaném regionálním operačním programu. V programovém období 2021-2027 toto již nebude podporováno. [18]

4 ROZVOJ ÚZEMÍ

Iniciace územního rozvoje probíhá skrze poptávku po plochách pro bydlení, výrobu, dopravu či obchod. Záměrem investic v této oblasti je zvýšit výnos – užitek z těchto ploch (příp. nemovitostí). Úspěch investic záleží mj. na tom, zda existuje poptávka po využití území (nemovitosti), které je investicí nabízeno. Návratnost investic do územního rozvoje bývá dlouhodobá. Tím roste riziko plynoucí z obtížné předvídatelnosti trhu. [19]

K základním účastníkům územního rozvoje patří stavebníci, investoři a developéři. Do procesu zasahují veřejné subjekty (jako investoři – stavebníci, nebo subjekty veřejné správy). K dalším účastníkům patří např. banky, realitní kanceláře, vlastníci pozemků, právníci, stavební firmy a další. [19]

Vliv na ekonomickou proveditelnost a úspěšnost investice mají především:

- Vhodný výběr využití pozemku – druh územního rozvoje.
- Vhodná intenzita využití.
- Přijatelná cena pozemku.
- Pečlivé ekonomické posouzení (náklady, výnosy, rizika)
- Vhodné financování.
- Správné časové plánování. [19]

Rozvoj území je spjatý s termínem únosné kapacity území, který lze znázornit skrze prahy rozvoje území. Prahy rozvoje území jsou vlastnosti území, které vymezují maximální stupeň udržitelného rozvoje. Tyto prahy se dělí na tvrdé (lze poměrně jasně určit mezní hodnotu - např. kapacita čistírny odpadních vod) a měkké (nelze konkrétně stanovit prahovou hodnotu – např. nelze přesně rozpoznat jaké konkrétní zmenšení prostoru veřejné zeleně (na úkor výstavby) podníti degradaci území). [21]

4.1 Regulace území

Při užití regulace (omezování, usměrňování) území se předpokládá určitý pozitivní dopad (např. ekonomický, ekologický, kulturní). Jde o pátrání po rovnováze mezi regulací a pozitivními dopady. Toto optimum je individuální, vztahuje se vždy ke konkrétní situaci. U lokalit, které jsou investorsky zajímavé, lze očekávat větší míru regulace. Pro lokality s malým investorským zájmem je regulace jen jedním z prostředků jak působit na rozvoj území. Na míru a způsob regulace má mj. vliv i přístup veřejné správy. Následující tabulka uvádí vztah mezi mírou atraktivity území a investiční aktivitou. [16]

Výsledná finanční diskontní sazba byla určena dle následujícího vzorce:

Tabulka 1: Investiční aktivita vs. atraktivita lokality [16]

		Investiční aktivita	
		Vysoká	Nízká
Atraktivita lokality	Velká	Regulace.	Kombinace dlouhodobého usměrňovacího plánování a předstihových investic do infrastruktur.
	Malá	Za podpory pilotních investic vyvolání dalších soukromých investic.	Podnícení rozvoje regionální politikou, podpora skrze investice s multiplikačním efektem.

Nedostatečná míra regulace území

Využívání území upravuje územně plánovací dokumentace. Nedostatečná regulaci vyjadřují velmi volná pravidla, nebo jejich systém není celistvý. Nedostatečná regulace vede k nekoncepčnímu vývoji a zároveň se obtížně usměrňují negativní výkyvy lokality. Například zástavba se podřizuje prioritám a zájmům soukromého investora, redukce zeleně na minimum, podhodnocení veřejných prostor. [16]

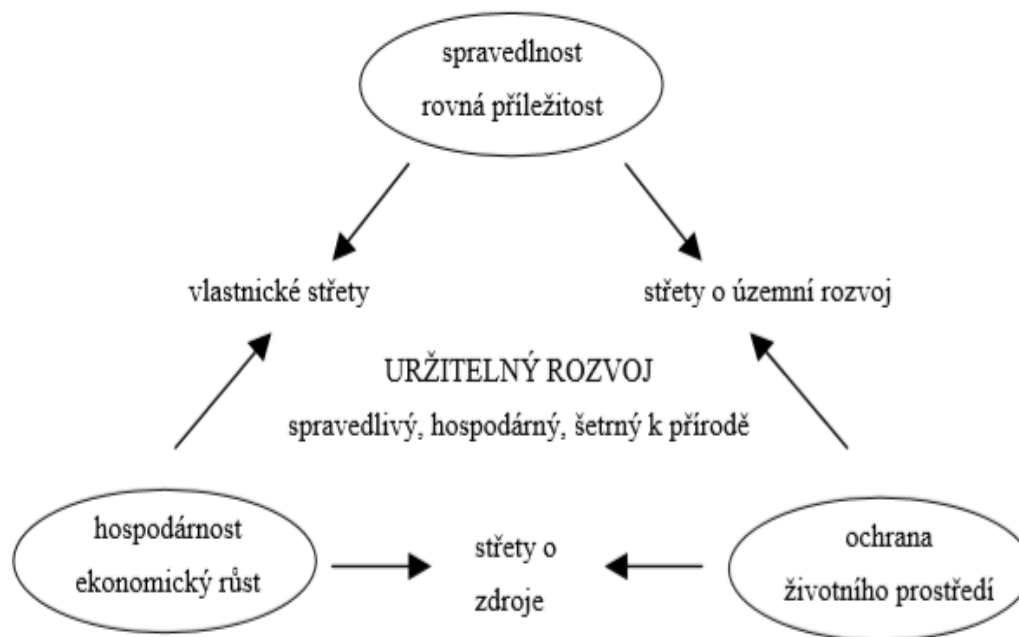
Nadměrná míra regulace území

Určení – vyhodnocení lokality jako nadměrně regulované vychází vždy z posouzení konkrétní situace. Investoři v návaznosti na přílišnou regulaci své investice směřují do jiné lokality, kde nebudou tolik svazováni omezeními. Značná míra regulace dále vede k častým změnám územně plánovací dokumentace, jednotvárnosti zástavby, nepřiměřené vměšování do soukromého vlastnictví. [16]

V procesu rozhodování o území se veřejná správa musí vypořádat s řadou protichůdných zájmů. Mezi veřejnou správou a občany tak může vznikat nesoulad mezi chápáním optimální míry regulace. Proto je vhodné sledovat a případně přihlídnout k veřejnému mínění obyvatel. Nevhodný způsob a míra regulace negativně ovlivňuje rozvoj regionu. [16]

4.2 Udržitelný rozvoj území a jeho hodnocení

Stavební zákon uvádí pojem udržitelný rozvoj území jako uspokojení požadavků soudobé společnosti bez negativních vlivů pro budoucí generace (také cíl územního plánování). Jde o vazby mezi životním prostředím, ekonomickým rozvojem a sociálním aspektem, které mají mít vyvážené podmínky. [10]



Obrázek 7: Udržitelný rozvoj [20]

Ekologický pilíř souvisí především s intenzitou využívání obnovitelných a neobnovitelných zdrojů a se znečišťováním životního prostředí. Ochrana životního prostředí pro udržitelný rozvoj území se uplatňuje skrze národní systémy ale i celoevropské nástroje (EECONET a NATURA 2000). Dalším prvkem udržitelného rozvoje je sociální udržitelnost. Tu lze vyjádřit tak, že kombinace populace, kapitálu a technologie musí být nastavena způsobem, kde je životní úroveň adekvátní a bezpečná pro každého jedince. V celosvětovém měřítku srovnává např. míru politických práv a občanských svobod a vnímání korupce. Na regionální úrovni se zaměřuje např. na dostupnost vzdělání, zdravotní a sociální péče, nebo rekreace. Základ ekonomicky udržitelného rozvoje se nachází v tom, že spotřeba není vyšší než množství produkce – zachování bohatství. [20]

Prostředkem pro pozorování vývoje území jsou dle stavebního zákona územně analytické podklady, které zahrnují komplex údajů o území sloužící mj. k analýze udržitelného rozvoje území. [16]

Mezi zásady udržitelného rozvoje území patří například rovnováha obytné a pracovní úlohy, dosažitelnost adekvátního bydlení, rozmanitost bydlení (vlastnické typy, formy), vyvážená hustota obyvatel, šetrnost k životnímu prostředí, participace obyvatel na rozhodování o území aj.. [16]

Hodnocení probíhá skrze indikátory – ukazatele. Jejím hlavním úkolem je demonstrovat významné vlastnosti daného zájmu a jejich změnu v čase. Hodnocení může probíhat zpětně (ex-post) i dopředu (ex-ante) formou predikcí. Základními směry uplatňované při popisu udržitelného rozvoje území jsou:

- Kvalitativní přístup: rozbor pomocí SWOT analýzy – silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby.
- Kvantitativní přístup: pozorování vývoje území skrze ukazatele – jejich trend, změny a kauzální souvislosti. [13]

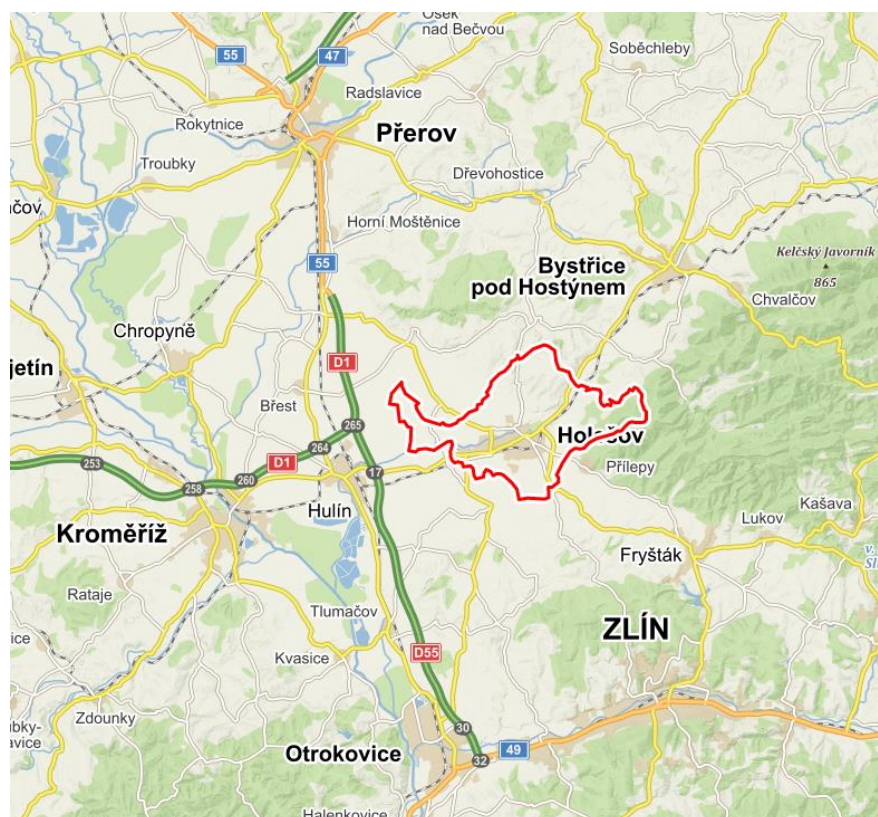
Pojetí ukazatelů v České republice je založeno na těchto zásadách:

- Zásada podpůrnosti: v soustavě ukazatelů by mělo být zahrnuto minimum obecných ukazatelů ty jsou doplněné o regionální. Hodnocení zohledňuje osobitost místa a času.
- Zásada časové návaznosti: údaje by měli být kontinuálně sledovány v čase.
- Zásada konzistence: údaje obsažené v hodnocení ex-ante by měla být obsažena také v hodnocení ex-post. [21]

Ukazatelé jsou zahrnuti ve třech pilířích – ekonomickém, ekologickém a sociálním. Mezi ukazatele dotýkající se výstavby patří např. stupeň zvyšování zastavěného území, stupeň znovuvyužití zastavěných ploch, obytná hustota, celistvost obytných území, procento bydlení v dostupnosti předškolního a základního školství aj. [21]

5 MĚSTO HOLEŠOV

Město Holešov leží v severní části Zlínského kraje, v bývalém okrese Kroměříž. V blízkém okruhu se nachází města Kroměříž, Zlín, Otrokovice, Bystřice pod Hostýnem a Přerov. Holešov je město s rozšířenou působností, pod které přísluší 18 obcí. Město se rozkládá na 6 katastrálních území. Zahrnuje místní části Všetuly, Količín, Dobrotice, Žopy a Tučapy. Holešov je centrem mikroregionu „Holešovsko“. Nachází se zde řada kulturních památek, sportovních areálů a pořádá se zde mnoho kulturních a sportovních akcí. Město má také dobrou občanskou vybavenost – základní, střední a vyšší odborné školství, obchody, zdravotnictví, poštu, knihovnu a další. K Holešovu z jihu přiléhá průmyslová zóna Zlínského kraje (cca 260 ha). V současnosti jsou její kapacity zaplněny minimálně. Holešov se vyznačuje dobrou dopravní dostupností, do vzdálenosti 10 km se nachází sjezd z dálnice D1 a D55 a v těsné blízkosti se plánuje dálnice D49 (vymezená mj. Politikou územního rozvoje ČR) směřující na Slovensko. Z hlediska podnikání je zde nejvíce zastoupen velkoobchod a maloobchod, průmysl, stavebnictví, profesní a vědecké činnosti.



Obrázek 8: Geografické umístění - Holešov [22]

V tabulce pod textem jsou uvedeny další charakteristiky města. Údaje se vztahují k období 1.1.2019. Počet dokončených bytů v období 2014 – 2018 představuje více než 60% nárůst oproti období 2009 – 2013, kdy bylo dokončeno 38 bytů.

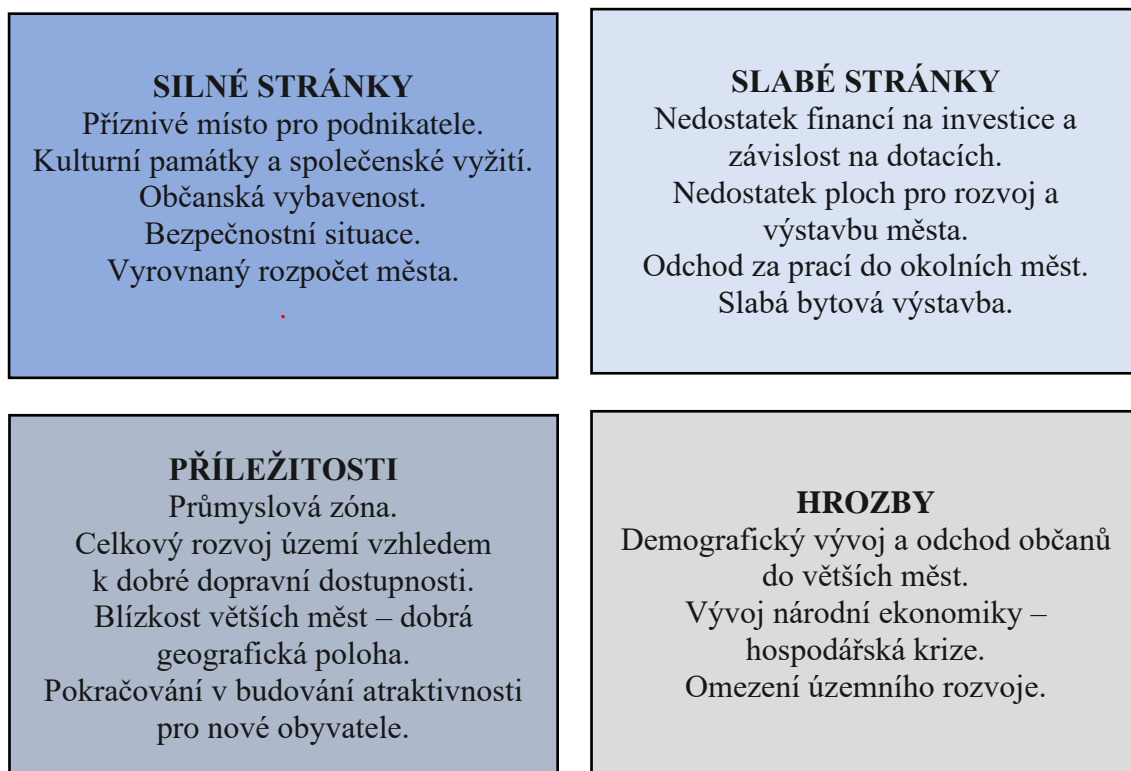
Tabulka 2: Charakteristiky města Holešov

Počet částí obce:	6
Počet katastrů:	6
Katastrální výměra:	3 395 ha
Počet obyvatel:	11 579
Počet dokončených bytů (2014-2018):	60
Počet dokončených bytů (2009-2013):	38

Zdroj: vlastní zpracování dle [23]

5.1 SWOT analýza

Výňatek ze SWOT analýzy je převzat z dokumentu *Strategický plán rozvoje města Holešova* z 31. 8. 2018. Jsou v ní uvedeny vybrané silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby města Holešov.



Obrázek 9: SWOT analýza Holešov [24]

Z uvedené analýzy vyplývá, že je město zajímavé pro podnikatele, zejména dobrou dopravní dostupností a přítomností průmyslové zóny. Město je přitažlivé i pro jeho občany, a to občanskou vybaveností, kulturními památkami, bezpečností. Geografická poloha – blízkost větších měst patří jednoznačně do příležitostí města, ale zároveň by tento fakt mohl patřit i do hrozeb, jelikož je zde riziko přemísťování lidí za prací a kulturou do těchto míst.

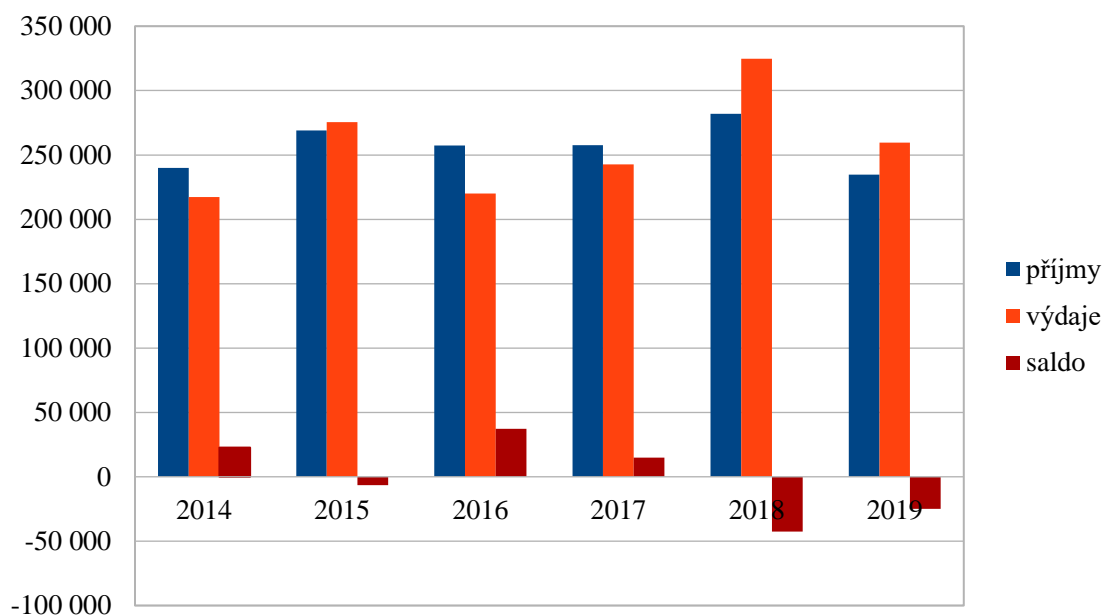
Při tvorbě strategií a cílů na základě SWOT matice lze využít vazeb mezi jejími prvky:

- Příležitosti k potlačení slabých stránek - např. rozvoj průmyslové zóny by potlačoval slabou stránku odchodu obyvatel za prací do okolních měst, zlepšil by i ekonomii města. Intenzivnější využívání zóny sebou však nese hrozbu ekologické zátěže, kterou nelze opomíjet.
- Silné stránky k potlačení hrozeb - příznivé podmínky pro podnikatele, občanská vybavenost, kultura, bezpečnostní situace lze využít ke snížení hrozby odchodu obyvatel.
- Pomocí silných stránek využít příležitosti. Např. využít dobré občanské vybavenosti, kultury a nízké kriminalitě k rozvoji atraktivnosti města pro nové obyvatele.
- Snižování nežádoucích efektů - např. množství ploch pro rozvoj a výstavbu města optimalizovat podle demografického vývoje.

Dle strategického plánu rozvoje města Holešov je na základě SWOT analýzy stanovena řada strategických cílů. Mezi tyto cíle patří mj. podpora bytové výstavby, která má zajistit lepší cenovou dostupnost stavebních pozemků a potlačit úbytek obyvatel. [24]

5.2 Hospodaření města

Náhled do hospodaření města Holešov uvádí následující graf. Zobrazuje rozpočtové příjmy a výdaje období let 2014 – 2019.



Obrázek 10: Hospodaření města Holešov 2014 – 2019 v tis. Kč [25]

Obrázek 10 ukazuje, že výdaje a příjmy města Holešov většinou kolísají kolem 250 000 000 Kč. V letech 2014, 2016 a 2017 tvoří rozpočet přebytek, který přechází do rezerv města, nebo se využívá k hrazení investic. V letech 2015, 2018 a 2019 je výsledek hospodaření záporný. Město také využívá k hrazení investic dotací, těch bylo např. využito k rekonstrukci autobusového nádraží, rekonstrukci budovy zámku, či ulice 6. května. Město vytváří i mimorozpočtové fondy – Sociální fond, Fond kultury, sportu a vzdělávání a Fond rozvoje bydlení.

5.3 Územní plán Holešova

Město Holešov má nyní v platnosti územní plán z roku 2016. V roce 2020 byla pořízena a projednána Zpráva o uplatňování Územního plánu Holešov v uplynulém období 2016-2020. Z této zprávy vyplývají požadavky na zapracování územní studie lokality „Pod Žalkovem“ do Územního plánu Holešov (lokality bude podrobněji rozpracována). Do konce roku 2020 ale nebyla Zpráva o uplatňování Územního plánu Holešov schválena zastupitelstvem města. V tabulce pod textem je uveden přehled nových ploch definovaných tímto Územním plánem, jejich výměra a procentuální podíl na celkové řešené ploše.

Tabulka 3: Nově vymezené plochy ÚP Holešov 2016

Číslo	Druh plochy	Výměra [ha]	Podíl na celkové ploše [%]	Odhadovaná kapacita počtu bytů (BD+RD)
1	Individuální bydlení	18,3305	5,05	186
2	Rekreace	3,4610	0,95	-
3	Občanská vybavenost	11,1606	3,08	-
4	Silniční doprava	16,0130	4,41	-
5	Dopravní infrastruktura	4,6107	1,27	-
6	Technická infrastruktura	4,4136	1,22	-
7	Veřejná prostranství	51,4817	14,19	-
8	Smíšené obytné	41,8359	11,53	579 (326+253)
9	Smíšené výrobní	5,7518	1,58	-
10	Výroba a skladování	193,4361	53,3	-
11	Průmyslová výroba a sklady	10,0850	2,78	-
12	Zemědělská a lesnická výroba	0,1709	0,05	-
13	Specifická zemědělská výroba	0,1811	0,05	-
14	Vodní plochy toky	1,9639	0,54	-
Celkem:		362,8958	100,00	765

Zdroj: vlastní zpracování dle [26]

Nově navržené plochy zaujímají 362,8958 ha. Z uvedené tabulky vyplývá, že největší zastoupení mají plochy výroby a skladování, veřejného prostranství a smíšené obytné plochy. Plochy individuálního bydlení jsou čtvrté v pořadí velikosti. Plocha č. 10 Výroba a skladování je tvořena výhradně průmyslovou zónou Zlínského kraje, jejíž obsazenost je nyní nízká.

Následující tabulka ukazuje srovnání vybraných ploch v roce 2015 (před vydáním současně platného ÚP) a stavem k 30.6.2020. Poslední sloupec tabulky znázorňuje procentuální změnu vzhledem k roku 2015.

Tabulka 4: Srovnání vybraných ploch

	2015	2020	% rozdíl k roku 2015
Počet obyvatel	11638	11579	-0,510
Celková výměra [ha]	3395,4	3394,7	-0,020
Zastavěné plochy [ha]	130,1	128,5	-1,246
Zahrady [ha]	149,5	159,2	+ 6,146
Ostatní plochy [ha]	588,5	612,7	+ 3,959
Orná půda [ha]	1951,6	1922,4	-1,520
Vodní plochy [ha]	51,9	51,8	- 0,092
Lesní půda [ha]	328,0	329,6	+ 0,504
Koeficient ekologické stability	0,271591	0,274472	+ 1,050
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry [%]	67,6	66,9	-1,078
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry [%]	21,2	21,8	+3,076

Zdroj: vlastní zpracování dle [27]

Dle tabulky nejvyšší nárůst ploch zaznamenaly zahrady + 6,146 %, nejvyšší úbytek pak orná půda – 1,520 %. Zastavěné plochy se zmenšily o – 1,246 %. Koeficient ekologické stability, který udává podíl stabilních a nestabilních ekosystémů vzrostl o 1,050 %. Podíl zemědělské půdy na celkové výměře klesl o 1,078 %, zastavěné plochy naopak vzrostly o 3,076 %.

Cíle a záměry Územního plánu Holešov pro oblast bydlení

Textová část Územního plánu Holešov obecně stanovuje jako záměry rozvoje zachování současného typu osídlení a krajiny, stabilizace území, spravedlivé uspořádání území a zabezpečení rozvoje a blahobytu města. Mezi cíle rozvoje řadí například podporu individuálního a smíšeného bydlení, rozvoj výroby především v průmyslové zóně, podporu rekreace a turismu aj. Dle textové části je nová výstavba bytů orientovaná zejména do proluk v existující zástavbě, dále by měla probíhat především na smíšených obytných plochách. Pro rozvoj bydlení mají sloužit také některé výrobní areály – přemístění výroby z obytných částí města do průmyslové zóny. [26]

Potřeba ploch pro bydlení se stanovuje na základě demografického vývoje. V rámci této potřeby se v Holešově uvažuje navíc se specifikem průmyslové zóny – při jejím zaplňování vzroste pravděpodobně i poptávka po bydlení (počet obyvatel). Vymezené plochy územních rezerv pro individuální bydlení a smíšené obytné plochy zaujímají 22,4531 ha. [28]

6 INVESTICE DO PLOCH PRO BYDLENÍ - LOKALITA „POD ŽALKOVEM“ – MĚSTO HOLEŠOV

Následující kapitola se věnuje analýze nákladů a přínosů (CBA), kde investorem je město Holešov. Cílem této kapitoly je posouzení investice z pohledu města, ale také propojení územní studie s ekonomickým pohledem proveditelnosti.

6.1 Definice podstaty projektu.

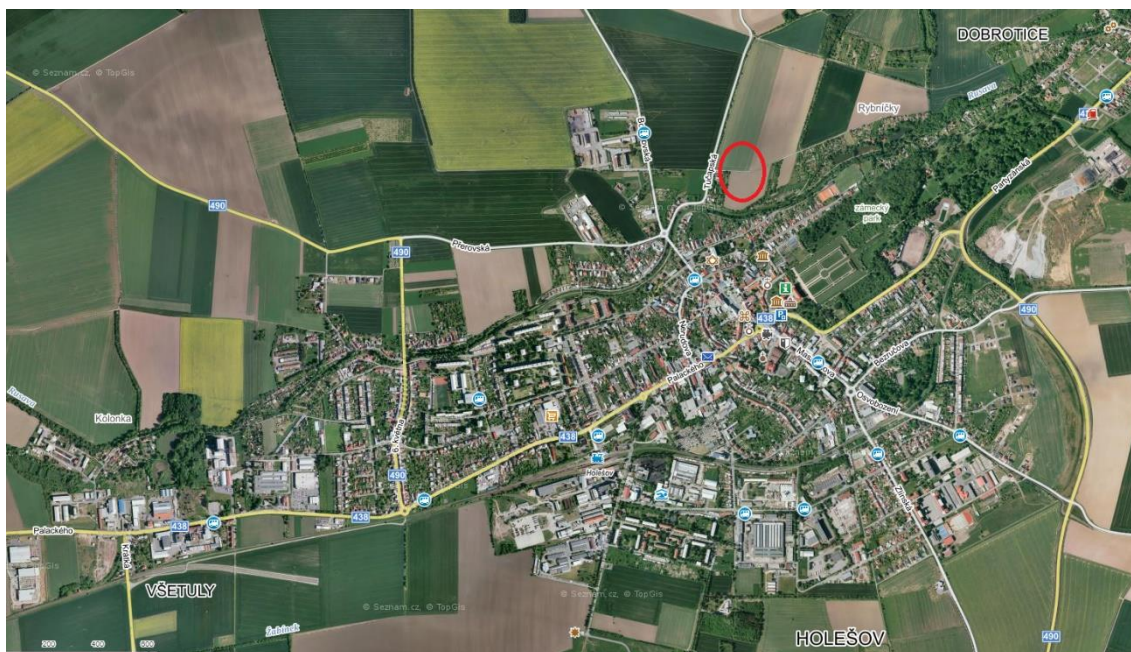
Název: Investice do ploch pro bydlení – Lokalita „Pod Žalkovem“
Investor: Město Holešov, Masarykova 628
Zahájení projektu: 2021
Konec hodnoceného období: 2035
Realizace stavební části: 2023

Předmět investice:

Předmětem investice je realizace technické a dopravní infrastruktury v lokalitě „Pod Žalkovem“ ve městě Holešov. Cílem investice je vytvoření vhodných podmínek pro výstavbu rodinných domů a celkově pro bydlení.

Popis lokality:

Jedna z rozsáhlejších ploch navrhovaných územním plánem pro bydlení je lokalita „Pod Žalkovem“. Jedná se o plochu smíšeně obytnou. Územním plánem byl stanoven požadavek na zpracování územní studie, jako podmínka pro rozhodování v území. Toto území se nachází na severovýchodním okraji města Holešov. Doposud je toto území zemědělsky obhospodařované. Aby město vytvořilo podmínky pro výstavbu v této lokalitě, vypracovalo územní studii s názvem *Územní studie Holešov lokalita „Pod Žalkovem“ (SO 51, SO 52, PV 334)*, (dále jen územní studie lokalita pod Žalkovem) ve které zohledňuje své požadavky (viz „hlavní výkres“) na její uspořádání v území. Územní studie byla zapsána do evidence územně plánovací činnosti 19.07.2018. Stanovuje zejména plošné a prostorové uspořádání lokality (plochy komunikací, sítě technické infrastruktury, zeleň) a definuje také např. parametry rodinných domů (počet podlaží, tvar a krytinu zastřešení, uliční čáru). [29]



Obrázek 11: Žalkov - lokace [22]

V následující tabulce jsou uvedeny další charakteristiky lokality „Pod Žalkovem“ v současném stavu.

Tabulka 5: Charakteristika Lokality "Pod Žalkovem"

Celková plocha [ha]:	7,1250
Počet pozemků:	31
Počet vlastníků pozemků:	23
Ve vlastnictví města Holešov [ha]:	0,2866 (4,02%)

Zdroj: vlastní zpracování dle [29]

Na lokalitu z východní strany navazují (dle územního plánu) dvě plochy územních rezerv, určené také pro bydlení. Pro tyto plochy byla rovněž zpracována územní studie. Územní studie lokality „Pod Žalkovem“ a územní studie územních rezerv byly zpracovány tak, že v budoucnu mohou tvořit jeden celek (jsou komunikačně propojeny, mají obdobný charakter prostorového a plošného uspořádání).

Při pořizování územní studie lokality „Pod Žalkovem“ bylo projednáváno několik variant. Do některých z nich byly zpracovány i požadavky současných vlastníků pozemků. Z návrhů vzešel jeden vítězný, který co nejvíce zohledňoval současnou parcelaci pozemků. Zároveň zde byla stanovena velikost pozemků tak, aby se předešlo obtížnému umístění požadovaných typů rodinných domů (častému vydávání výjimek

na snížení odstupových vzdáleností – dle zkušenosti stavebního úřadu). Velikosti pozemků v návrzích respektující požadavky současných vlastníků byly menší. [29]

Předinvestiční fáze:

Vzhledem k rozpočtu města (a předešlým městským investicím) se jedná o investici vysoké hodnoty, k financování by tak byl využit převážně úvěr. V předinvestiční fázi projektu město Holešov tedy zajistí financování – úvěr a odkoupí všechny pozemky od jejich současných vlastníků. Úvěr je rozdělen na dvě části – na výkup stavebních pozemků a na stavební část. První úvěry by byl pořízen v roce 2021 ve výši 47 868 800 Kč. Druhý úvěr by vznikl v roce 2023 s hodnotou 43 613 786 Kč. Výše úrokové sazby byla odhadnuta z předchozích investičních projektů. Splatnost obou úvěrů byla nastavena na 5 let. Typ úvěru byl zvolen s konstantní splátkou jistin.

Dále bude v předinvestiční fázi vytvořena projektová dokumentace, získáno stavební povolení a vybrán zhotovitel díla. Po získání stavebního povolení by byl zahájen předprodej budoucích stavebních pozemků.

Investiční fáze:

V rámci investiční fáze bude v lokalitě provedena technická a dopravní infrastruktura. Dle územní studie je v lokalitě „Pod Žalkovem“ vymezeno 46 stavebních pozemků (46 rodinných domů), jejichž velikost se pohybuje v rozmezí 795 – 1776 m². Dále se zde nachází jeden pozemek občanské vybavenosti (1028 m²) a pozemky veřejné zeleně (dohromady 3875 m²). Rozvržení lokality je patrné z přílohy A1.

V tabulce pod textem je uveden odhad nákladů spojených s realizací investice stanovený na základě podkladu Ministerstva pro místní rozvoj „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí“ a honorářového řádu ČKAIT. Technická infrastruktura je navržena jako jednostranné vedení. Náklady nezahrnují přípojky k jednotlivým objektům (rodinným domům), tyto náklady by nesli budoucí majitelé. Určení výkupní ceny pozemků je obtížné, vzhledem k individuálním jednáním s majiteli a jejich představám o hodnotě jejich majetku. Vzhledem k této neurčitosti tak byla stanovena cena výkupů pozemků v této lokalitě raději při horní hranici.

Tabulka 6: Odhadované náklady – investor město Holešov

Náklad	Cena celkem [Kč]
Projektové dokumentace (DUR, DSP, DPS, SPD)	2 644 000,00
Výkup pozemků (700 Kč/m ²)	47 868 800,00
Dopravní infrastruktura (silnice, chodníky)	11 888 031,00
Inženýrské sítě (voda, plyn, elektrika, kanalizace)	46 917 615,00
Veřejné osvětlení	1 894 140,00
Inženýrská činnost	250 000,00
Marketing	20 000,00
Úroky z úvěru	3 743 543,00
Celkem:	115 226 129,00

Zdroj: vlastní zpracování

Provozní fáze:

Po investiční fázi bude pokračovat prodej pozemků. Dle odhadu bude prodej dobíhat následujících pět let. Podle průměrné hustoty osídlení 2,4 obyv./byt (dle Územního plánu Holešov) se předpokládá 111 nových obyvatel.

Do prodejních pozemků nepatří pozemky veřejného prostranství a dopravní infrastruktura. Náklady na celou lokalitu jsou tak rozděleny na výměru stavebních pozemků. Prodejní cena pozemku za 1 m² je 2.803 Kč. V ceně je také započítán 5% zisk, který je určen z nákladů. Prodejní cena stavebního pozemku se pohybuje na horní hranici cen stavebních parcel místního trhu.

6.2 Vymezení struktury beneficentů

Základní subjekty, na které bude mít investice vliv jsou následující:

1. Domácnosti – na současné domácnosti města Holešov by investice pravděpodobně neměla významný vliv.
2. Podniky - velkoobchod a maloobchod, průmysl, stavebnictví, profesní, vědecké a technické činnosti, stravování a pohostinství a další oblasti podnikání. Možný impuls z hlediska nových zaměstnanců mj. s možností rozšíření kvalifikací, nový zákazníci – spotřebitelé. Nutno také uvažovat s potenciálem tamní průmyslové zóny.
3. Municipální objekty – pro město Holešov je to příležitost, jak přitáhnout mladší obyvatele a zmírnit demografické tendence úbytku obyvatel. Zároveň vznikne možnost stabilizace trhu s pozemky.

4. Ostatní organizace - školní zařízení, zájmové organizace, lékařská péče. Větší zátěž by pravděpodobně nesla lékařská péče, případně školská zařízení (ovšem ta by vzhledem ke generačním výkyvům měla mít rezervy).

6.3 Popis nulové a investiční varianty

Nulová varianta neboli varianta beze změny znamená, že by město investici neprovedlo. Plocha by tedy mohla nadále sloužit pro zemědělské obhospodařování (jako pole). Nicméně lokalita je již vymezena územním plánem pro bydlení, do budoucna se s jejím osídlením počítá. Je tedy možné, že časem by došlo k odkoupení developerem. Pokud by o lokalitu žádný developer zájem neměl, bylo by obtížné a zdlouhavé pro investory – jednotlivce (zejména z pohledu vykupování pozemků a budování inženýrských sítí) lokalitu osídlit.

Holešov má díky své poloze a průmyslové zóně, která je na prahu rozvoje potenciál získávat nové obyvatele. V současné době (dle informací stavebního úřadu Holešov) poptávka po nemovitostech a pozemcích převyšuje nabídku. Nedostatečná nabídka stavebních pozemků by v budoucnu mohla brzdit rozvoj města.

6.4 Definice, třídění a kvalifikace podstatných užitků a nákladů

Následující podkapitola se věnuje ocenitelným užitkům a nákladům. V tabulce pod textem je uveden přehled předpokládaných užitků plynoucích městu Holešov, které lze finančně ohodnotit. V prvním sloupci tabulky je uveden užitek. Druhý sloupec udává, jakým procentem se užitek – příjem podílí na rozpočtu města. V posledním sloupci je zaznamenaná hodnota užitku pro 111 obyvatel za 1 rok.

Tabulka 7: Ohodnocené užitky pro 111 obyvatel

Charakter dopadu - výnos:	Podíl položky na celkovém rozpočtu města	Užitky pro 111 obyvatel / rok [Kč]
(+) Daň z příjmu fyzických osob	0,198 %	718 016
(+) Daň z přidané hodnoty	0,188 %	680 600
(+) Daň z nemovitých věcí	0,026 %	93 299
(+) Správní poplatky	0,013 %	46 777
(+) Poplatek za likvidaci komunálního odpadu	0,018 %	63 519
Celkem	0,443 %	1 602 211

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší míru výnosů přináší daně. Přerozdělování daní závisí na jejich rozpočtovém určení. Kromě daně z nemovitých věcí, jejichž celá hodnota směřuje do rozpočtů obcí, záleží velikost příjmů z daní mj. na počtu obyvatel a počtu žáků škol, jejichž zřizovatelem je daná obec. Ostatní výnosy uvedené v tabulce jsou nízkých hodnot. Lze odhadovat, že při přírůstku 111 obyvatel by příjmy rozpočtu vzrostly v řádu 0,5 % za rok.

K dalším užitkům by se mohly řadit např. poplatky ze psů, sankční platby, příjmy z poskytování služeb města Holešov apod. Tyto položky mají na rozpočtu spíše menší podíly. Nárůst počtu obyvatel o 111 by měl na tyto příjmy zřejmě menší dopad.

Kromě užitků vznikají také újmy - náklady. Jejich přehled je uveden v tabulce č. 8. První sloupec uvádí újmy – náklady. Následuje celkový podíl položky na rozpočtu města a v posledním sloupci jsou vypsané náklady na lokalitu pro 111 obyvatel za rok.

Tabulka 8: Ohodnocené náklady pro 111 obyvatel

Charakter dopadu - náklad:	Podíl celkové položky na rozpočtu	Náklady na 111 obyvatel / rok [Kč]
(-) Silnice	0,012 %	42 816
(-) Ostatní záležitosti v silniční dopravě	0,001 %	2 970
(-) Pitná voda	0,001 %	2 998
(-) Odvádění a čištění odpadních vod	0,001 %	2 803
(-) Veřejné osvětlení	0,012 %	43 486
(-) Sběr a svoz komunálních odpadů	0,025 %	87 428
(-) Ostatní nakládání s odpady	0,000 %	1 246
(-) Péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň	0,026 %	90 283
(-) Bezpečnost veřejný pořádek	0,023 %	80 495
Celkem	0,102 %	354 526

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší náklady představuje péče o veřejnou zeleň, sběr a svoz komunálních odpadů, bezpečnost, veřejné osvětlení a správa silnic. Náklady na lokalitu vzhledem k výše uvedeným přehledům jsou nižší než výnosy.

Vzhledem k plánu prodeje pozemků k výstavbě lze očekávat, že výše uvedené užitky a náklady budou růst postupně, a to od roku 2025, až do úplné obsazenosti lokality (uvedených 111 obyvatel). Hodnocené období zde končí v roce 2035, kdy jsou užitky a náklady již stabilizované. Některé užitky jako údržba silnic a veřejné osvětlení nezávisí

na obsazenosti lokality, proto jsou v plné výši již od dokončení výstavby. Tabulka pod textem uvádí přehled výše rozebraných užitků a nákladů od roku 2021 až do roku 2035 v Kč. Z tabulky je zřejmé, že za hodnocené období užitky převyšují náklady.

Tabulka 9: Přehled užitků a nákladů 2021-2030

	celkem	Celkem	2021-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
počet nových obyvatel v lokalitě	užitky/náklady	2021-2035	0	29	46	62	79	96	111	111
(+) daň z příjmu	14 116 781	6 326 303	-	186 296	294 969	403 641	512 314	620 987	718 016	718 016
(+) daň z přidané hodnoty		5 996 641	-	176 588	279 598	382 608	485 618	588 627	680 600	680 600
(+) správní poplatky		412 143	-	12 137	19 216	26 296	33 376	40 456	46 777	46 777
(+) poplatek za likvidaci komunálního odpadu		559 651	-	16 481	26 094	35 708	45 321	54 935	63 519	63 519
(+) daň z nemovitých věcí		822 043	-	24 207	38 328	52 449	66 570	80 691	93 299	93 299
Celkem			-	415 709	658 206	900 703	1 143 199	1 385 696	1 602 211	1 602 211
(-) Silnice	3 319 099	470 977	-	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816
(-) Ostatní záležitosti v silniční dopravě		32 668	-	2 970	2 970	2 970	2 970	2 970	2 970	2 970
(-) Pitná voda		26 415	-	778	1 232	1 685	2 139	2 593	2 998	2 998
(-) Odvádění a čištění odpadních vod		24 700	-	727	1 152	1 576	2 000	2 425	2 803	2 803
(-) Veřejné osvětlení		478 348	-	43 486	43 486	43 486	43 486	43 486	43 486	43 486
(-) Sběr a svoz komunálních odpadů		770 314	-	22 684	35 916	49 149	62 381	75 614	87 428	87 428
(-) Ostatní nakládání s odpady		10 981	-	323	512	701	889	1 078	1 246	1 246
(-) Péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň		795 465	-	23 425	37 089	50 754	64 418	78 082	90 283	90 283
(-) Bezpečnost veřejný pořádek		709 231	-	20 885	33 068	45 252	57 435	69 618	80 495	80 495
Celkem			-	158 095	198 241	238 388	278 535	318 681	354 526	354 526

Zdroj: vlastní zpracování

6.5 Neocenitelné užitky a náklady

Následující podkapitola se věnuje užitkům a nákladům z realizace projektu, které nelze finančně jednoznačně ocenit. Z tohoto důvodu je níže uveden jejich slovní popis.

Užitky

Je zde předpoklad, že do nové lokality budou přicházet zejména mladší obyvatelé, kteří mohou oživit místní ekonomiku – noví zákazníci, ale i potencionálně noví zaměstnanci a podnikatelé. Noví obyvatelé mohou zvýšit i např. návštěvnost sportovního centra, venkovního koupaliště, městské knihovny a kulturních akcí pořádaných městem.

Náklady

Mezi neocenitelné náklady lze řadit téma související s osobní dopravou. S rozvojem bydlení v nové lokalitě je předpoklad, že vzroste hustota dopravy v centru města. Na tento problém dále navazuje potřeba parkovacích stání, bezpečnost silničního provozu a kvalita ovzduší. Zmíněné nežádoucí vlivy by mohl vyřešit případně alespoň zmírnit plánovaný jižní obchvat města (resp. dálnice D49), který by měl odklonit část dopravy mimo centrum. Postupné osídlování lokality může znamenat také nároky např. na zdravotnictví, školství, služby.

6.6 Stanovení diskontní sazby

Diskontní sazba byla nastavena dle Evropských strukturálních fondů programového období 2021 – 2027. Finanční diskontní sazba ve výši 4,5 % a ekonomická diskontní sazba s hodnotou 5 %. Diskontní sazba byla zvolena s ohledem na charakter investice, tedy že se jedná o investici města, která není podmíněna vysokým ziskem.

6.7 Vyjádření peněžních toků

Socio-ekonomické hodnocení projektu vychází mj. z cash-flow. Položky, které jsou v něm uvažovány jsou podrobněji rozepsány v následujících tabulkách:

Tabulka 10: Výpočet čistého cash-flow projektu 2021-2024

Rok	2021	2022	2023	2024
Předprodej pozemků	0	9 525 449	0	0
Prodej pozemků	0	0	39 690 773	19 056 503
Projektová dokumentace	2 644 000	0	0	0
Výkup pozemků	31 912 533	15 956 267	0	0
Dopravní a technická infrastruktura	0	0	60 699 786	0
Marketing	0	10 000	10 000	0
Inženýrská činnost	0	0	250 000	0
Čisté cash-flow	-34 556 533	-6 440 818	-21 269 013	19 056 503

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Výpočet čistého cash-flow projektu 2025-2035

Rok	2025	2026	2027	2028-2035
Předprodej pozemků	0	0	0	0
Prodej pozemků	25 280 693	28 063 503	23 969 158	0
Projektová dokumentace	0	0	0	0
Výkup pozemků	0	0	0	0
Dopravní a technická infrastruktura	0	0	0	0
Marketing	0	0	0	0
Inženýrská činnost	0	0	0	0
Čisté cash-flow	25 280 693	28 063 503	23 969 158	0

Zdroj: vlastní zpracování

Čisté cash-flow projektu je v letech 2021, 2022 a 2023 záporné. Záporné cash-flow je v tomto období způsobeno investičními výdaji. Od roku 2022 plynou první příjmy z předprodeje pozemků.

K výpočtu peněžních toků byl využit program e-cba, kde byly zaneseny výše zpracované údaje. Na obrázcích pod textem je uvedeno čisté cash-flow projektu, socioekonomické výnosy a náklady a celkový socioekonomický tok projektu.

Název	Celkem	2021	2022	2023	2024	2025
Čisté cash-flow projektu	34 103 494	- 34 556 533	- 6 440 817	- 21 269 013	19 056 503	25 280 693
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	14 116 778	0	0	0	0	415 709
Socioekonomické náklady	3 319 091	0	0	0	0	158 094
Socioekonomický tok projektu	44 901 180	- 34 556 533	- 6 440 817	- 21 269 013	19 056 503	25 538 308

Obrázek 12: Socio-ekonomické hodnocení 2021-2025, [vlastní zpracování v eCBA]

Název	Celkem	2026 ●●●●	2027 ●●●●	2028 ●●●●	2029 ●●●●	2030 ●●●●
Čisté cash-flow projektu	34 103 494	28 063 503	23 969 158	0	0	0
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	14 116 778	658 205	900 702	1 143 199	1 385 696	1 602 212
Socioekonomické náklady	3 319 091	198 241	238 389	278 534	318 682	354 526
Socioekonomický tok projektu	44 901 180	28 523 467	24 631 471	864 665	1 067 014	1 247 685

Obrázek 13: Socio-ekonomické hodnocení 2026-2030, [vlastní zpracování v eCBA]

Název	Celkem	2031 ●●●●	2032 ●●●●	2033 ●●●●	2034 ●●●●	2035 ●●●●
Čisté cash-flow projektu	34 103 494	0	0	0	0	0
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	14 116 778	1 602 211	1 602 211	1 602 211	1 602 211	1 602 211
Socioekonomické náklady	3 319 091	354 525	354 525	354 525	354 525	354 525
Socioekonomický tok projektu	44 901 180	1 247 686	1 247 686	1 247 686	1 247 686	1 247 686

Obrázek 14: Socio-ekonomické hodnocení 2031-2035, [vlastní zpracování v eCBA]

Socio-ekonomické výnosy a náklady začínají vznikat až od roku 2025, kdy se předpokládá, že budou dokončeny první rodinné domy. Úplné osídlení lokality je odhadováno do roku 2030. Hodnocení pak končí rokem 2035.

6.8 Kriteriační ukazatelé

Výpočet kriteriačních ukazatelů navazujících na socio-ekonomické hodnocení proběhl skrze program e-cba. Byla stanovena čistá současná hodnota, index rentability, vnitřní míra výnosnosti, statická a dynamická doba návratnosti. Hodnoty těchto ukazatelů jsou znázorněny na obrázku níže.

Čistá současná hodnota ENPVC [Kč]	23 842 186
Index rentability ENPVC/I [%]	24,84
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	13,93
Statická doba návratnosti [roky]	6
Dynamická doba návratnosti [roky]	7

Obrázek 15: Kriteriační ukazatelé, [vlastní zpracování v eCBA]

Ukazatelé dosahují kladné hodnoty. Čistá současná hodnota dosahuje výše 23 842 186. Index rentability dosáhl 24,84 % a vnitřní výnosové procento 13,93 %. Statické doba návratnosti vyšla na 6 let a dynamická 7 let.

6.9 Rizika

Projekt je spojen s několika riziky. První významné riziko souvisí s výkupem pozemků. Město Holešov jich v lokalitě vlastní pouze minimum. Při výkupu může dojít k průtahům, navýšení předpokládané výkupní ceny, nebo např. odmítnutí prodeje pozemku. Další významné riziko je spojeno s plánem prodeje pozemků. Prodejní cena pozemku (2.800 Kč/ m²) představuje horní hranici cen pozemků v Holešově. Při plochách pozemků 795 – 1776 m² by se celkové ceny za jeden pozemek pohybovaly v rozmezí 2 227 930 Kč - 4 977 110 Kč, přičemž nečastější velikost pozemků je 1080 m², tedy 3 026 621 Kč. Riziko prodeje pozemků by bylo významnější u pozemků s vyšší výměrou.

6.10 Citlivostní analýza

V rámci citlivostní analýzy byl změněn vstupní faktor projektu – investiční náklady vzrostly o 1 %. Změnu investičních nákladů lze označit za reálné riziko např. vzhledem ke změně cen vstupních materiálů, vlivům, které nebyly zahrnuty do projektu apod. V obrázku pod textem je uveden přehled kritériálních ukazatelů, jestliže se zvýší investiční náklady o 1 %.

Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	22 791 638
Index rentability ENPVc/I [%]	23,49
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	13,46
Statická doba návratnosti [roky]	6
Dynamická doba návratnosti [roky]	7

Obrázek 16: Kritériální ukazatelé při změně investičních nákladů, [vlastní zpracování v eCBA]

Čistá současná hodnota se snížila o 4,41 %, index rentability o 5,43 % a vnitřní míra výnosnosti klesla o 3,37 %. Statická doba návratnosti se nezměnila. Čistá současná hodnota se nachází v toleranci (do 5 %). Zbývající hodnoty ukazatelů překračují toleranci změny do 1 %. Z tohoto důvodu lze riziko růstu investičních nákladů považovat za významné.

6.11 Posouzení projektu a rozhodnutí o jeho přijatelnosti

Výše zmíněné ukazatele prezentují, že je investice z pohledu ekonomické efektivnosti životaschopná. Ukazatelé nabývají příznivých hodnot. Pro definitivní přijetí investice je ale vhodné zohlednit i další analýzy (např. podrobnou analýzu rozpočtu města) a případně přihlídnout ke zkušenostem jiných měst, které podobnou investici v minulosti provedly.

Jedná se o investici vysoké hodnoty, město Holešov by zřejmě (alespoň po nějakou dobu) muselo omezit či odsunout jiné investice (např. renovace budovy kina včetně digitalizace, vybudování cyklokempu a minigolfu v areálu koupaliště, rekonstrukce knihovny a budovy městského úřadu aj.). Zároveň by čelilo rizikům spojených např. protáhnutím doby realizace investice a s prodejem stavebních pozemků, čímž by bylo ohroženo splácení úvěru. Vzhledem k těmto rizikům a tomu, že se nejedná o investici řešící akutní stav, by bylo vhodné její případnou realizaci odsunout na pozdější dobu (např. aby město posílilo své rezervy). Nutno ovšem dodat, že o přijetí realizace investice rozhoduje zastupitelstvo města.

7 INVESTICE DO PLOCH PRO BYDLENÍ „LOKALITA POD ŽALKOVEM“ - DEVELOPER

Kapitola 7 se věnuje Analýze nákladů a přínosů (CBA) investice přípravy ploch pro bydlení, investorem je developer. Cílem této kapitoly je posouzení investice z pohledu města Holešov, v případě, že by investici provedl developer. Zatímco developera bude zajímat finanční hodnocení investice, město Holešov bude sledovat i socioekonomické hodnocení investice. Jelikož nelze dopředu určit jaký developer by investici realizoval, je tato kapitola odhadem možných výstupů.

7.1 Definice podstaty projektu.

Název:	Investice do ploch pro bydlení – Lokalita „Pod Žalkovem“
Investor:	Developerská společnost
Zahájení projektu:	2021
Konec hodnoceného období:	2035
Realizace stavební části:	2023

Předmět investice:

Předmětem investice je realizace technické a dopravní infrastruktury v lokalitě „Pod Žalkovem“ ve městě Holešov. Cílem investice je vytvoření vhodných podmínek pro výstavbu rodinných domů a celkově pro bydlení.

Popis lokality:

Popis lokality zůstává stejný jako v kapitole 6. Jedná se o lokalitu „Pod Žalkovem“ ve městě Holešov.

Předinvestiční fáze:

V předinvestiční fázi developer zajistí financování investice. Je obtížné dopředu odhadnout jaký developer by investici prováděl. Pro potřeby výpočtů tedy bylo stanoveno, že zhruba 1/3 (44 055 991 Kč) investice by developer pokryl úvěrem, zbývající 2/3 (75 296 995 Kč) by financoval vlastními zdroji. Úvěr by byl pořízen v roce 2023 se splatností 5 let. Výše úrokové sazby byla odhadnuta dle zkušeností developera na 3 %. Pro výpočet úvěru byla zvolena konstantní splátka jistin.

V předinvestiční fázi tedy proběhne výkup pozemků, bude vytvořena projektová dokumentace, získáno stavební povolení. Po získání stavebního povolení bude zahájen předprodej.

Investiční fáze:

V rámci investiční fáze bude v lokalitě provedena technická a dopravní infrastruktura. Dle předpokladu, že bude chtít developer „zahustit“ výstavbu v lokalitě „Pod Žalkovem“ (dle zkušenosti s jinou lokalitou Holešova) bylo vymezeno 59 stavebních pozemků (59 rodinných domů), jejichž velikost se pohybuje v rozmezí 680 – 1776 m². Nejčastější velikost pozemku je 680 m². Dále se zde nachází jeden pozemek občanské vybavenosti (1028 m²) a pozemky veřejné zeleně (dohromady 3875 m²). Návrh uspořádání lokality je uveden v příloze A2.

V tabulce pod textem je uveden odhad nákladů spojených s realizací investice stanovený na základě podkladu Ministerstva pro místní rozvoj „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí“ a honorářového řádu ČKAIT. Technická infrastruktura je navržena jako jednostranné vedení. Náklady nezahrnují přípojky budov, tyto náklady by nesly budoucí majitelé jednotlivých objektů. Výkupní cenu pozemků je obtížné určit, jedná se o věc individuální, vyplývající na domluvě s konkrétním vlastníkem pozemku. Vzhledem k informacím poskytnutým územním plánem o záměru budoucí stavby majitelé pozemků často vyžadují cenu převyšující reálnou hodnotu pozemku. Náklady na výkup pozemků tak byly stanoveny raději při horní hranici ceny výkupů pozemků v lokalitě.

Tabulka 12: Odhadované náklady – investor Developer

Náklad	Cena celkem [Kč]
Projektová dokumentace	2 644 000,00
Výkup pozemků	49 875 000,00
Dopravní infrastruktura (silnice, chodníky)	11 888 031,00
Inženýrské sítě (voda, plyn, elektrika, kanalizace)	52 301 815,00
Veřejné osvětlení	1 894 140,00
Inženýrská činnost	250 000,00
Marketing	150 000,00
Vnitropodnikové náklady	350 000,00
Úroky z úvěru	3 359 269,00
Celkem:	122 712 255,00

Zdroj: vlastní zpracování

Provozní fáze:

V provozní fázi bude pokračovat prodej pozemků. Dle odhadu bude prodej dobíhat následujících pět let. Podle průměrné hustoty osídlení 2,4 obyv./byt (dle Územního plánu města Holešova) se předpokládá 142 nových obyvatel.

Do prodejních pozemků nepatří pozemky veřejného prostranství a dopravní infrastruktura. Tyto plochy by developer převedl bezplatně na město Holešov. Náklady na celou lokalitu jsou tak rozděleny na výměru stavebních pozemků. Prodejní cena pozemku za 1 m² je 3 335 Kč. V ceně je také započítán 15 % zisk který je určen z nákladů investice.

7.2 Vymezení struktury beneficentů

Struktura beneficentů je stejná jako v předcházejícím případě kapitoly 6. Zvýšení počtu obyvatel o 31 (v porovnání s předcházející variantou 111- ti obyvatel a nyní rozebíranou variantou 142 obyvatel) je vliv na beneficenty zanedbatelný. Základní subjekty, na které bude mít investice vliv jsou následující:

1. Domácnosti – domácnosti města Holešov by zřejmě nepocítily významnější změnu při realizaci investice.
2. Podniky – noví zákazníci pro místní podnikatele, noví zaměstnanci s možností rozšíření kvalifikací na místním pracovním trhu.
3. Municipální objekty – příležitost pro město, jak přitáhnout mladé rodiny a zmírnit demografické tendence úbytku obyvatel. Stabilizace trhu s pozemky.
4. Ostatní organizace - školská zařízení, zájmové organizace, lékařská péče. Větší zátěž by pravděpodobně pocítila lékařská zařízení.

7.3 Popis nulové a investiční varianty

V nulové variantě se předpokládá, že se nenajde vhodný investor, lokalita by nadále sloužila jako zemědělská půda. Pokud by o investici nemělo zájem ani město, lokalita by se, jak již bylo naznačeno v kapitole 6, těžko osídlovala.

Město Holešov nabízí pro nové obyvatele řadu výhod – dobrá geografická poloha (blízkost větších měst – Zlín, Kroměříž, Přerov) a dopravní dostupnost, vybavenost, krajina aj. Možná i z těchto důvodů zde narůstá poptávka po stavebních pozemcích. Zůstává však otázkou, zda by byla lokalita a druh investice zajímavý i pro developery.

7.4 Definice, třídění a kvalifikace podstatných užitků a nákladů

Následující tabulka znázorňuje přehled užitků plynoucích městu Holešov, které lze finančně ohodnotit. V prvním sloupci tabulky je uveden užitek. Druhý sloupec vyjadřuje,

jakým procentem se užitek podílí na rozpočtu města. V posledním sloupci je hodnota užitku pro 142 obyvatel za 1 rok.

Tabulka 13: Ohodnocené užítky pro 142 obyvatel

Charakter dopadu - výnos:	Podíl položky na celkovém rozpočtu města	Užitky pro 142 obyvatel/rok
(+) Daň z příjmu	0,253 %	918 543
(+) Daň z přidané hodnoty	0,240 %	870 678
(+) Daň z nemovitých věcí	0,033 %	119 356
(+) Správní poplatky	0,017 %	59 841
(+) Poplatek za likvidaci komunálního odpadu	0,022 %	81 258
Celkem	0,565 %	2 049 676

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovené užítky přímo úměrně závisí na počtu nových obyvatel. Nejvyšší užítky plynou z daní z příjmu a z přidané hodnoty. Oproti předcházejícímu případu se 111 novými obyvateli vzrostou celkové užítky za 1 rok o 447 465 Kč na 2 049 676 Kč.

Kromě užiteků vznikají s příchodem nových obyvatel i náklady jejichž přehled je uveden v tabulce č. 15. První sloupec vyjmenovává náklady, druhý podíl položky na celkovém rozpočtu města a poslední vyjadřuje náklady na 142 obyvatel za 1 rok.

Tabulka 14: Ohodnocené náklady pro 142 obyvatel

Charakter dopadu - náklad:	Podíl celkové položky na rozpočtu	Náklady na 142 obyvatel / rok [Kč]
(-) Silnice	0,012 %	42 816
(-) Ostatní záležitosti v silniční dopravě	0,001 %	2 970
(-) Pitná voda	0,001 %	3 835
(-) Odvádění a čištění odpadních vod	0,001 %	3 586
(-) Veřejné osvětlení	0,012 %	43 486
(-) Sběr a svoz komunálních odpadů	0,032 %	111 845
(-) Ostatní nakládání s odpady	0,000 %	1 594
(-) Péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň	0,026 %	90 283
(-) Bezpečnost a veřejný pořádek	0,030 %	102 976
Celkem	0,116 %	403 392

Zdroj: vlastní zpracování

Na některé vzniklé náklady množství obyvatel nemá vliv. Jde o údržbu silnic, veřejné osvětlení a péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň. Nejvyšší náklady jsou spojené se sběrem a svozem komunálních odpadů, bezpečností, péčí o vzhled obcí a veřejnou zeleň. Celkové odhadované náklady na lokalitu se 142 obyvateli by za rok činily 403 392 Kč.

Jelikož se předpokládá postupné osídlování lokality, následující tabulka je přehledem užitků a nákladů nabývaných v čase. Náklady na údržbu silnic a veřejné osvětlení by však vznikaly v plné výši již od počátku osídlování.

Tabulka 15: Přehled užitků a nákladů 2021-2035 - 142 obyvatel

		Celkem	2021-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
počet nových obyvatel v lokalitě	celkem			29	24	24	22	22	22	142
počet nových obyvatel v lokalitě - kumulované		užitky/náklady	2021-2035	0	29	53	77	98	120	142
(+) daň z příjmu	17 736 912	7 948 631	-	186 296	341 543	496 789	636 511	776 233	918 543	918 543
(+) daň z přidané hodnoty		7 534 430	-	176 588	323 745	470 902	603 343	735 784	870 678	870 678
(+) správní poplatky		517 834	-	12 137	22 251	32 365	41 467	50 570	59 841	59 841
(+) poplatek za likvidaci komunálního odpadu		703 168	-	16 481	30 214	43 948	56 308	68 669	81 258	81 258
(+) daň z nemovitých věcí		1 032 849	-	24 207	44 380	64 553	82 709	100 864	119 356	119 356
Celkem			-	415 709	762 133	1 108 557	1 420 339	1 732 120	2 049 676	2 049 676
(-) Silnice	3 714 440	470 977	-	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816
(-) Ostatní záležitosti v silniční dopravě		32 668	-	2 970	2 970	2 970	2 970	2 970	2 970	2 970
(-) Pitná voda		33 189	-	778	1 426	2 074	2 658	3 241	3 835	3 835
(-) Odvádění a čištění odpadních vod		31 034	-	727	1 333	1 940	2 485	3 031	3 586	3 586
(-) Veřejné osvětlení		478 348	-	43 486	43 486	43 486	43 486	43 486	43 486	43 486
(-) Sběr a svoz komunálních odpadů		967 855	-	22 684	41 588	60 491	77 504	94 517	111 845	111 845
(-) Ostatní nakládání s odpady		13 798	-	323	593	862	1 105	1 347	1 594	1 594
(-) Péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň		795 465	-	23 425	37 089	50 754	64 418	78 082	90 283	90 283
(-) Bezpečnost veřejný pořádek		891 107	-	20 885	38 290	55 694	71 358	87 022	102 976	102 976
Celkem			-	158 095	209 591	261 087	308 800	356 513	403 392	403 392

Zdroj: vlastní zpracování

7.5 Neocenitelné užitky a náklady

Podkapitola 6.5 se věnuje užtkům a nákladům, které nelze jednoznačně ocenit. Je zde uveden jejich slovní popis, který je brán z pohledu města Holešov – jaké pozitiva a negativa projekt městu přináší. Neocenitelné užitky a náklady se téměř shodují s podkapitolou 5.5, tedy variantou, kde se počítá se 111 novými obyvateli. S rostoucím počtem nových obyvatel se však zmíněné užitky a náklady prohlubují.

Užitky

Předpokládá se, že by do nové lokality směřovali spíše mladší obyvatelé, kteří by mohli podpořit místní ekonomiku. Kromě ekonomiky by nová skupina obyvatel mohla podpořit a oživit i kulturní dění ve městě.

Náklady

S rostoucím počtem obyvatel souvisí i rostoucí dopravní zátěž. Centrum města je již nyní dopravně velmi vytížené. Příchod nových obyvatel by zřejmě vyvolal potřebu rozšíření kapacit parkovacích míst v centru města, dále by mohlo dojít k nárůstu dopravních přestupků, nehod apod. S hustší dopravou také souvisí i zhoršení kvality ovzduší, které v lokalitě není nejlepší.

7.6 Stanovení diskontní sazby

Následující podkapitola se věnuje stanovení diskontní sazby. Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, rozlišujeme diskontní sazbu finanční a ekonomickou. Pro výpočet finanční diskontní sazby bylo využito vážených nákladů kapitálu. Nejprve byla zjištěna průměrná výnosnost státních dluhopisů (R_d). Investice do státních dluhopisů je považována za bezrizikovou investici. Hodnota R_d byla určena na 2,235 %. V následujícím obrázku jsou blíže specifikované vybrané státní dluhopisy vstupující do výpočtu.

Náš výběr							
Státní ČR							
HZL ČR							
Firemní ČR							
Státní Svět							
Firemní Svět							
Název	Měna	Cena		Y-T-M		Mod. Durace	AUV(ks)
		Nákup	Prodej	Nákup	Prodej		
ST. DLUHOP. 4.70/22	CZK	107,790	108,120	0,159	-0,021	1,676	131,86
ST. DLUHOP. 4.85/57	CZK	167,050	170,050	2,185	2,103	22,048	36,38
ST. DLUHOP. 5.70/24	CZK	118,150	118,650	0,354	0,223	3,142	329,33
ST. DLUHOP. 3.85/21	CZK	102,970	103,470	-0,023	-0,648	0,767	89,83
ST. DLUHOP. VAR/23	CZK	102,330	102,580	0,205	0,100	0,322	108,59
ST. DLUHOP. 2.50/28	CZK	110,700	111,300	1,041	0,965	7,063	81,94
ST. DLUHOP. VAR/27	CZK	99,730	100,230	0,328	0,256	0,408	2,55
ST. DLUHOP. 2.40/25	CZK	107,550	108,020	0,769	0,673	4,516	63,78
ST. DLUHOP. 0.00/22	CZK	99,850	100,220	0,128	-0,187	1,172	0,00
ST. DLUHOP. 4.20/36	CZK	139,550	140,550	1,413	1,355	12,617	22,17
ST. DLUHOP. 1.00/26	CZK	100,650	101,120	0,878	0,791	5,361	49,32
ST. DLUHOP. 0.95/30	CZK	97,300	98,100	1,256	1,165	8,972	57,78
ST. DLUHOP. 0.45/23	CZK	100,140	100,450	0,400	0,291	2,825	7,27
ST. DLUHOP. 0.25/27	CZK	95,900	96,520	0,941	0,834	6,080	21,65
ST. DLUHOP. 1.20/31	CZK	99,350	100,300	1,268	1,169	9,589	93,70
ST. DLUHOP. 1.50/40	CZK	98,650	99,650	1,581	1,521	16,746	99,86
ST. DLUHOP. 0.75/21	CZK	100,230	100,830	-0,603	-4,090	0,169	62,30
ST. DLUHOP. 2.75/29	CZK	113,100	113,800	1,138	1,059	7,744	115,27
ST. DLUHOP. 1.25/25	CZK	102,150	102,620	0,721	0,608	4,025	106,90
ST. DLUHOP. 2.00/33	CZK	107,450	108,250	1,362	1,296	11,446	38,90

21.12.2020 8:36:47

Pozn. Y-T-M = Výnos do splatnosti Zdroj: Patria Finance, ČSOB

Obrázek 17: Výnosnost státních dluhopisů [30]

Dále byl dle literatury MAŘÍKOVÁ, P. MAŘÍK, M. *Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku*. Oeconomia. Praha 2007, str. 136 odhadnut β koeficient na hodnotu 1,063.

V dalším kroku byla zjištěna průměrná roční výnosnost tržního portfolia akcií (R_m) dle informací České národní banky. R_m bylo stanoveno z hodnot (minima a maxima za předcházející rok) dle následujícího obrázku na 25,64 %.

Měsíc	Měsíční průměr
listopad 2019	1079,2
prosinec 2019	1096,0
leden 2020	1122,7
únor 2020	1081,5
březen 2020	837,8
duben 2020	834,8
květen 2020	881,0
červen 2020	929,8
červenec 2020	931,1
srpen 2020	906,8
září 2020	886,8
říjen 2020	864,2
listopad 2020	918,4

Obrázek 18: Průměrná roční výnosnost tržního portfolia akcií [31]

Z výše uvedených hodnot (R_d , β , R_m) byla vypočtena riziková premie (RP). Její hodnota je 25,78 %. Výnosnost vlastního kapitálu (R), která je žádána, je určena součtem bezrizikové investice a rizikové premie. Výnosnost vlastního kapitálu dle zmíněného postupu vyšla 27,10 %.

Dle rovnice (1) uvedené v teoretické části kapitoly 2 byla zjištěna výsledná hodnota vážených nákladů kapitálu – WACC. Níže je uvedeno dosazení konkrétních hodnot do rovnice (1).

$$\frac{75\,296\,995}{122\,712\,255} * (0,27) + \frac{44\,055\,991}{122\,712\,255} * (1 - 0,19) * 0,03 = 18,24$$

Dle uvedeného výpočtu byla finanční diskontní sazba odhadnuta na 18,24 %. Ekonomická diskontní sazba byla nastavena dle Evropských strukturálních fondů programového období 2021 – 2027 na 5 %.

7.7 Vyjádření peněžních toků

Pro socio-ekonomické hodnocení projektu se zjišťovalo čisté cash-flow projektu. Jeho výpočet je naznačen v následujících tabulkách:

Tabulka 16: Čisté cash-flow projektu 2021-2024

Rok	2021	2022	2023	2024
Předprodej pozemků	0	10 204 548	0	0
Prodej pozemků	0	0	48 378 784	22 683 445
Projektová dokumentace	2 644 000	0	0	0
Výkup pozemků	33 250 000	16 625 000	0	0
Dopravní a technická infrastruktura	0	0	66 083 986	0
Marketing	25 000	25 000	25 000	0
Inženýrská činnost	0	0	250 000	0
Vnitropodnikové náklady	87 500	87 500	175 000	
Čisté cash-flow	-36 006 500	-6 532 952	-18 155 202	22 683 445

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 17: Čisté cash-flow projektu 2021-2024

Rok	2025	2026	2027	2028-2035
Předprodej pozemků	0	0	0	0
Prodej pozemků	30 092 258	33 404 708	28 531 103	0
Projektová dokumentace	0	0	0	0
Výkup pozemků	0	0	0	0
Dopravní a technická infrastruktura	0	0	0	0
Marketing	0	0	0	0
Inženýrská činnost	0	0	0	0
Vnitropodnikové náklady				
Čisté cash-flow	30 092 258	33 404 708	28 531 103	0

Zdroj: vlastní zpracování

Cash-flow je záporné v letech 2021-2023 z důvodů investičních výdajů. V roce 2022 plynou příjmy z předprodeje pozemků a v období 2023-2027 probíhá prodej pozemků.

Z výše stanovených údajů kapitoly 7 bylo pomocí programu e-cba zjištěno socio-ekonomické hodnocení investice. Na obrázcích pod textem je uvedeno čisté cash-flow projektu, socioekonomické výnosy a náklady a celkový socioekonomický tok projektu. První obrázek prezentuje období 2021 – 2025, druhý obrázek 2026 – 2030 a třetí 2031-2035.

Název	Celkem	2021 ●●●●	2022 ●●●●	2023 ●●●●	2024 ●●●●	2025 ●●●●
Čisté cash-flow projektu	63 923 058	- 36 006 500	- 6 532 952	- 18 155 202	22 658 445	30 067 258
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	17 736 913	0	0	0	0	415 709
Socioekonomické náklady	3 714 430	0	0	0	0	158 094
Socioekonomický tok projektu	77 945 541	- 36 006 500	- 6 532 952	- 18 155 202	22 658 445	30 324 873

Obrázek 19: Socio-ekonomické hodnocení 2021-2025, developer, [vlastní zpracování v eCBA]

Název	Celkem	2026 ●●●●	2027 ●●●●	2028 ●●●●	2029 ●●●●	2030 ●●●●
Čisté cash-flow projektu	63 923 058	33 379 708	28 531 103	0	0	0
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	17 736 913	762 133	1 108 557	1 420 338	1 732 120	2 049 676
Socioekonomické náklady	3 714 430	209 591	261 087	308 800	356 512	403 391
Socioekonomický tok projektu	77 945 541	33 932 250	29 378 573	1 111 538	1 375 608	1 646 285

Obrázek 20: Socio-ekonomické hodnocení 2025-2030, developer, [vlastní zpracování v eCBA]

Název	Celkem	2031 ●●●●	2032 ●●●●	2033 ●●●●	2034 ●●●●	2035 ●●●●
Čisté cash-flow projektu	63 923 058	0	0	0	0	9 981 198
Rektifikace rozpočtu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace provozu	0	0	0	0	0	0
Rektifikace zůstatkové hodnoty	0	0	0	0	0	0
Socioekonomické výnosy	17 736 913	2 049 676	2 049 676	2 049 676	2 049 676	2 049 676
Socioekonomické náklady	3 714 430	403 391	403 391	403 391	403 391	403 391
Socioekonomický tok projektu	77 945 541	1 646 285	1 646 285	1 646 285	1 646 285	11 627 483

Obrázek 21: Socio-ekonomické hodnocení 2030-2035, developer, [vlastní zpracování v eCBA]

Investiční výdaje způsobují, že v letech 2021 – 2023 je čisté cash-flow projektu záporné. Totéž platí pro socioekonomický tok projektu. Socio-ekonomické výnosy a náklady začínají vznikat až od roku 2025, kdy se předpokládá, že budou dokončeny první rodinné domy. Socio-ekonomický tok se ustálí v roce 2030, kdy se předpokládá plné osídlení lokality. Hodnocení pak končí rokem 2035.

7.8 Kriteriaální ukazatelé

Dalším bodem analýzy užitků a nákladů je výpočet kriteriaálních ukazatelů. K výpočtu ukazatelů byl rovněž využit program e-cba. Skrze program byla určena čistá současná hodnota, index rentability, vnitřní míra výnosnosti, statická a dynamická doba návratnosti. Hodnoty kriteriaálních ukazatelů jsou uvedeny na obrázku níže.

Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	46 753 344
Index rentability ENPVc/I [%]	45,58
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	19,91
Statická doba návratnosti [roky]	6
Dynamická doba návratnosti [roky]	6

Obrázek 22: Kriteriaální ukazatelé, developer, [vlastní zpracování v eCBA]

Čistá současná hodnota byla stanovena na 44 753 344 Kč, index rentability dosáhl hodnoty 45, 58 % a vnitřní míra výnosnosti 19,91 %. Statická a dynamická doba návratnosti byla stanovena na 6 let. Uvedené hodnoty ukazatelů dosahují příznivých hodnot.

7.9 Rizika

Projekt je spojen s několika riziky. Nejprve je investice ohrožena rizikem týkajícím se výkupem pozemků. To závisí na konkrétních jednáních s jejich majiteli. Při výkupu může dojít k průtahům, navýšení předpokládané výkupní ceny, nebo např. odmítnutí prodeje pozemku. Další riziko souvisí s plánem prodeje pozemků. Prodejní cena pozemku (3.335 Kč/ m²) převyšuje horní hranici cen pozemků v Holešově. Při plochách pozemků 680 – 1776 m² by se celkové ceny za jeden pozemek pohybovaly v rozmezí 2 267 800 Kč – 5 922 960 Kč, přičemž nečastější velikost pozemků je 680 m², tedy 2 267 800 Kč. Riziko prodeje pozemků je významnější u pozemků s vyšší výměrou.

7.10 Citlivostní analýza

V této podkapitole bude řešena citlivostní analýza. V rámci této analýzy byly zvýšeny investiční náklady o 1 %. Změnu vstupních faktorů - investičních nákladů lze označit za reálné riziko např. vzhledem ke změně cen výkupů pozemků, vstupních materiálů, dalším vlivům, které nebyly zahrnuty do projektu, nebo které nebyly předpokládány apod. Níže pod textem je uveden přehled kriteriaálních ukazatelů, jestliže se zvýší investiční náklady o 1 %.

Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	43 505 526
Index rentability ENPVc/I [%]	44,05
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	19,41
Statická doba návratnosti [roky]	6
Dynamická doba návratnosti [roky]	6

Obrázek 23: Kriteriaální ukazatelé při změně investičních nákladů, developer, [vlastní zpracování v eCBA]

Dle citlivostní analýzy se čistá současná hodnota při zvýšení nákladů změnila o 6,95 %, což je nad toleranci pro přijetí investice (změna nad 5 %). Index rentability se změnil o 3,36 % a vnitřní míra výnosnosti o 2,51 %. Změna posledních dvou ukazatelů převyšuje toleranci, která je stanovena do 1 %. Riziko změny investičních nákladů je proto považované za významné.

7.11 Posouzení projektu a rozhodnutí o jeho přijatelnosti

Kriteriaální ukazatelé nabývají příznivých hodnot, které by umožnili přijetí investice. Citlivostní analýza ukázala, že riziko zvýšení investičních nákladů není zanedbatelné.

Analýza nezavrhuje provedení investice, je ale otázkou, zda by se našel developer, který by o lokalitu měl zájem a kterému by tato investice připadala dostatečně zajímavá. Pro město Holešov by varianta (kde by byl investorem developer) byla zřejmě příznivější, než kdyby investici realizovalo samo. Město by nemuselo nést rizika spojené s tímto projektem a potřebné prostředky by mohlo využít u dalších projektů. Městu by však v tomto případě hrozilo jiné riziko související s regulací lokality. Aby pro developery byla investice zajímavější, čelilo by zřejmě požadavkům developerů např. na zahušťování výstavby, změny os komunikací, změnu výměr veřejného prostranství apod. Tyto požadavky by se pak musely řešit s citem, tak aby případné investory neodradily. Zároveň by oproti předcházející variantě (viz kapitola 6) stoupla cena pozemků.

8 ROZVOJ ÚZEMÍ – HOLEŠOV

Problematika udržitelného rozvoje území je obsažena v Územně analytických podkladech. V tomto dokumentu jsou rozebrány pilíře udržitelného rozvoje – ekologický, ekonomický a sociální. Pro posouzení investice budou dále využity vybrané indikátory udržitelného rozvoje území, které s daným projektem souvisí.

8.1 Ekologický pilíř

Ekologický pilíř je dle dokumentu „Územně analytické podklady ORP Holešov rozbor udržitelného rozvoje území“ z roku 2016 hodnocen záporně. Záporného hodnocení dosáhl díky nepříznivé kvalitě ovzduší, starým ekologickým břemenům, husté silniční dopravě v centru města a brown fieldům. Ukazatelé, kteří snižují negativní efekt jsou například kanalizace obce, plynofikace a přilehlé Hostýnské vrchy. [32]

Jelikož projekt mění využití lokality ze zemědělského (neurbanizovaného) na urbanizované, byl spočítán indikátor územní dynamiky – tabulka pod textem.

Tabulka 18: Index územní dynamiky

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Urbanizované plochy [ha]	858,56	858,75	866,47	868,01	887,98	890,35	892,14	900,45
Neurbanizované plochy [ha]	2536,80	2536,61	2528,88	2527,35	2506,21	2504,30	2502,51	2494,23
Urbanizované plochy [%]	25,29	25,29	25,52	25,56	26,16	26,23	26,28	26,53
Neurbanizované plochy [%]	74,71	74,71	74,48	74,44	73,84	73,77	73,72	73,47
Indikátor územní dynamiky	0,29	0,02	0,90	0,18	2,30	0,27	0,20	0,93

Zdroj: vlastní zpracování dle [27]

Z tabulky je patrné, že podíl neurbanizovaných ploch (zemědělská půda, lesy, vodní plochy) klesá na úkor ploch urbanizovaných (zahrady, zastavěné a ostatní plochy). Součet urbanizovaných a neurbanizovaných ploch dává dohromady celkovou výměru města. Na růstu urbanizovaných ploch se podílí zejména navýšení ploch zahrad a ostatních ploch. Rozloha zastavěných ploch se od roku 2009 téměř nezměnila. Poslední řádek tabulky je věnován indikátoru územní dynamiky, který vyjadřuje dynamiku rozpínání sídla do volné

krajiny (vzhledem k předcházejícímu roku). Nejvyšší hodnotu má v roce 2016, v tomto roce začala výstavba lokality „Sadová“.

Indikátor územní dynamiky je vhodné sledovat s vývojem počtu obyvatel. Další indikátor proto znázorňuje vývoj hustoty osídlení celého správního celku a hustoty osídlení urbanizované části. Vývoj v letech je vyjádřen v následující tabulce.

Tabulka 19: Hustota osídlení

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hustota osídlení celého správního celku	3,47	3,45	3,42	3,43	3,42	3,42	3,42	3,41
Hustota osídlení urbanizované části	13,71	13,65	13,39	13,41	13,09	13,06	13,01	12,86

Zdroj: vlastní zpracování dle [27]

Dle tabulky hustota osídlení klesá. Rozdíl hustoty osídlení urbanizované části v roce 2012 a 2019 je - 0,85 obyvatele na hektar. Zatímco tedy hustota osídlení klesá, urbanizované území roste, nicméně jak již bylo zmíněno výše zastavěné plochy se téměř neměnily.

Jak již bylo zmíněno v kapitolách 6 a 7, při růstu počtu obyvatel by pravděpodobně rostla i hustota dopravy ve městě a tím by se zhoršovala kvalita ovzduší. Tuto zátěž by částečně vyřešil plánovaný obchvat města z jižní strany, který by zčásti odvedl dopravu mimo centrum. Kvalitu ovzduší by mohlo zhoršovat i technologické zařízení domů. Jelikož se ale jedná o novostavby s předpokladem moderního vybavení splňující ekologické limity, je toto riziko považováno za malé. Dále by zřejmě vzrostlo množství odpadu.

8.2 Ekonomický pilíř

Ekonomický pilíř je hodnocen kladně. Město Holešov má velmi dobrou dopravní dostupnost, ucelenou technickou infrastrukturu, možnost napojení na VVN 110 kV, strategickou průmyslovou zónu s potenciálem rozvoje. Rozvojové plochy ale omezuje vymezené záplavové území. [32]

Na základě rozpočtů města Holešov z let 2016 – 2019 byly spočítány vybrané ukazatele, které mají naznačit ekonomickou situaci města.

Tabulka 20: Vlastnosti rozpočtů 2016 - 2019

rok	2016	2017	2018	2019
Saldo příjmů a výdajů po konsolidaci	37 283 680	14 989 980	- 42 538 455	41 444 577
Čistý přebytek (z neinvestičních položek rozpočtu)	45 094 957	52 898 400	42 899 118	105 742 493
Přebytek běžného rozpočtu / běžné příjmy	18,97 %	20,75 %	15,32 %	31,20 %
Kapacita samofinancování	235,98 %	136,96 %	51,34 %	162,11 %

Zdroj: vlastní zpracování dle [25,33]

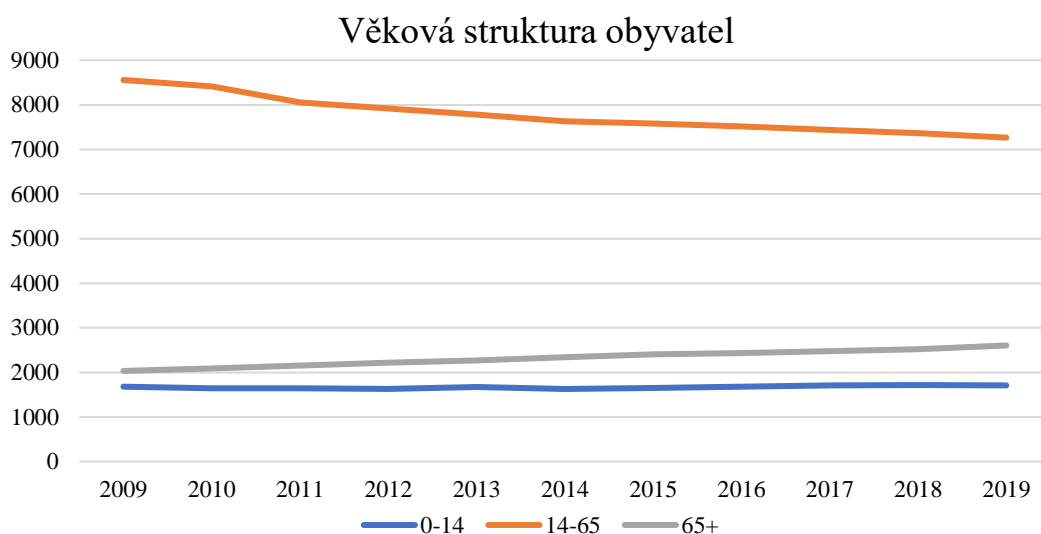
První řádek je věnován saldu příjmů a výdajů po konsolidaci. Kromě roku 2018 je saldo kladné. Následuje čistý přebytek, který ve výpočtu nezahrnuje investiční příjmy a výdaje (na rozdíl od salda příjmů a výdajů). V období 2016 až 2019 je kladný, nejvyšší hodnotu má v roce 2019. Následující řádek vyjadřuje procentuální přebytek rozpočtu na běžných příjmech. Nejvyšší hodnotu má v roce 2019, kdy přebytek dosáhl 31,20 % na běžných příjmech. Ukazatel nezahrnuje investiční položky rozpočtu. Dle literatury „Ukazatele finanční stability měst“ od Ing. Miroslava Pavlase, PhD. by měl být přebytek běžného rozpočtu na běžných příjmech u finančně stabilních měst alespoň 10 %. Poslední řádek tabulky je věnován kapacitě samofinancování. Ta by v ideálním případě měla dosahovat 100 %, tedy, že je město schopno své investice hradit bez cizích zdrojů. Dle tabulky je kromě roku 2018 město Holešov schopno své investice hradit bez cizích zdrojů.

Zmíněné ukazatelé jsou ale jen náhledem do ekonomické situace města. Pro přijetí investice, která je rozebrána v kapitole 6 by byla potřeba detailnější analýza rozpočtů města.

8.3 Sociální pilíř

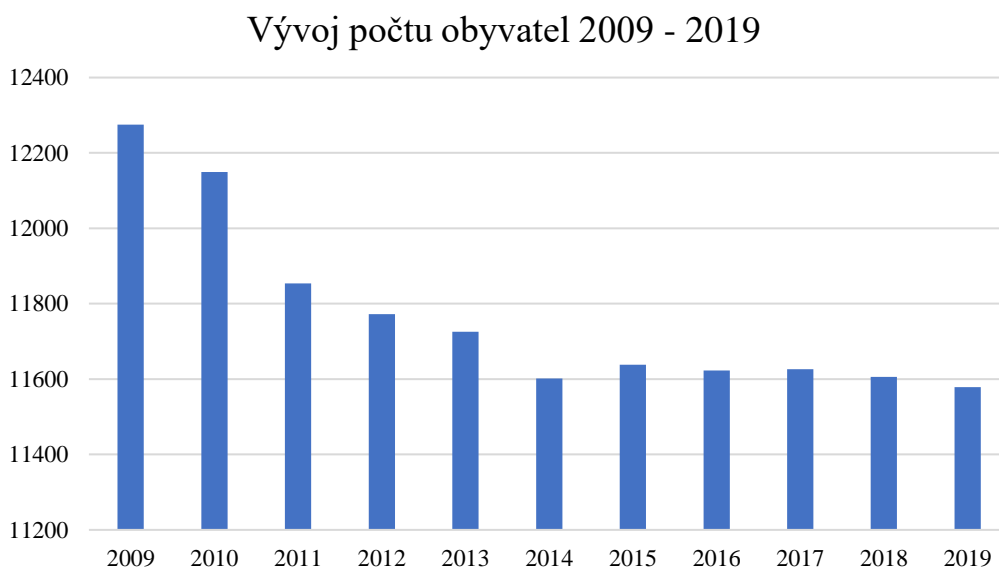
Hodnocení soudržnosti obyvatel je obtížnější, jelikož posuzuje vlastnosti, které jsou těžko měřitelné – kvalita života, přirozené a sociální vazby obyvatel. Pozitivní hodnocení sociálního pilíře je způsobeno zejména dobrou dopravní dostupností, dobrou občanskou vybaveností a službami nabízenými obcí. Negativně na tento pilíř působí demografický vývoj a struktura obyvatel, které nejsou příliš příznivé a postavení Holešova vzhledem k jiným městům v kraji. Vývoj věkové struktury je uveden v grafu pod textem. Z grafu je

patrné, že klesá počet obyvatel v pracovním věku. Zároveň roste počet obyvatel v důchodovém věku. Tento vývoj v podstatě kopíruje celorepublikový trend. [32]



Obrázek 24: Věková struktura obyvatel 2009 – 2019 [27]

Dále je uveden v grafu pod textem přehled vývoje počtu obyvatel v letech 2009 – 2019. Z grafu je patrné, že počet obyvatel trvale klesá. Za deset let poklesl počet obyvatel o 696.



Obrázek 25: Vývoj počtu obyvatel 2009 – 2019 [27]

Příznivý vliv na pilíř soudržnosti obyvatel může mít do budoucna rozvoj občanské vybavenosti, podpora rekreace a bydlení. Rozvoj těchto oblastí pak může zvýšit i daňovou

výtěžnost. Dle územně analytických podkladů je potřeba nových bytů do roku 2030 bez vlivu průmyslové zóny stanovena na 257 bytů. S vlivem průmyslové zóny pak potřeba nových bytů vzroste na 736 bytů. [32]

V tabulce číslo 21 je uvedena obsazenost ploch pro bydlení vymezená Územním plánem Holešov z roku 2016 k roku 2020. Z tabulky je patrné, že vymezené plochy mají zatím minimální obsazenost. Lokalita „Pod Žalkovem“ zaujímá z ploch individuálního bydlení 7,1250 ha, což je 38,87 %.

Tabulka 21: Obsazenost ploch pro bydlení

Název plochy	Navržená výměra [ha]	Využito [ha]	Využito [%]
Plochy individuálního bydlení	18,3305	2,0210	11,03 %
Plochy smíšené obytné	41,8359	4,3724	10,45 %

Zdroj: vlastní zpracování dle [34]

Výše uvedené pilíře naznačují silné a slabé stránky města Holešov. Slabší stránkou města je ekologie – zhoršená kvalita ovzduší ke které mj. přispívá hustá silniční doprava v centru města. Pozitivní hodnocení ekonomického pilíře podporují především dobré podmínky pro podnikatele (přítomnost dopravní a technické infrastruktury a průmyslové zóny). Sociální pilíř je taktéž hodnocen kladně, a to zejména díky dobré občanské vybavenosti. Negativně na něj ovšem působí nepříznivý demografický vývoj.

8.4 Anketa k situaci týkající se přípravy ploch pro bydlení v regionu

Pro dokreslení situace v regionu a pro srovnání s jinými lokalitami byla provedena malá anketa, ve které byly osloveny skrze dotazník obce a města v okolí Holešova. Cílem této malé ankety bylo zjistit, zda okolní obce investují do přípravy ploch pro bydlení, zda se nebrání činnosti developera v oblasti bytové výstavby či jaká je situace s poptávkou a nabídkou stavebních pozemků v jejich lokalitě. Anketu tvořilo 6 otázek. Žádost o vyplnění dotazníku byla rozeslána 28 obcím, odpovědělo 14 z nich.

První otázka: *Název obce* ukázala, jaké konkrétní obce se ankety zúčastnily. Jedná se o následující: Holešov, Chomýž, Hulín, Lehotice, Bořenovice, Němčice, Míškovice, Žeranovice, Tučapy, Pravčice, Otrokovice, Horní Lapač, Fryšták, Rymice.

Druhá otázka: *Podpořila v minulosti vaše obec výstavbu individuálního bydlení výkupem a zasítováním stavebních pozemků?* Na tuto otázku 9 obcí odpovědělo že výstavbu tímto způsobem podpořilo, 4 obce nepodpořily a 1 obec zvolila odpověď jiná – výstavba byla podpořena tímto způsobem, ale pozemky nebyly majetkem obce. Z této otázky tedy plyne, že se v regionu obce nebrání investovat do podpory individuálního bydlení výkupem a zasítováním pozemků.

Třetí otázka: *Uvažuje vaše obec v budoucnu o podpoře individuální bytové výstavby výkupem a zasítováním stavebních pozemků?* K této otázce se vyjádřilo kladně 11 obcí, které se do budoucna nebrání podpoře výstavby tímto způsobem. 2 obce o této investici neuvažují a 1 obec zvolila odpověď jiná – v současné době o této podpoře neuvažují, ale v budoucnu není vyloučena. Odpovědi na třetí otázku jsou spíše orientační. Investice obcí často souvisí s politickou a ekonomickou situací a dalšími vlivy, které lze do budoucna obtížně odhadovat. Cílem této otázky tedy bylo zjistit, zda nad tím obce v současné době alespoň uvažují, což se ukázalo že ano.

Čtvrtá otázka: *Projevují o lokalitu vaší obce zájem developeři?* Tady 10 obcí odpovědělo, že o jejich lokalitu developeři zájem projevili, o oblast 4 obcí zájem developeři neprojevili. Na dotazník odpovídali většinou menší obce a města, které nejsou v těsné blízkosti velkých center (výjimku tvoří Otrokovice, které leží těsně u krajského města Zlína, Fryšták, který je Zlínu blízký a Hulín ležící nedaleko bývalého okresního města Kroměříž). Z odpovědí lze tedy vyvodit, že developeři mají zájem i o malé obce.

Pátá otázka: *Nebránila by se vaše obec činnosti developera v oblasti bytové výstavby?* Činnost developera by byla spíše vítána pro 5 obcí, naopak by nebyla příliš vítána pro 6 obcí. 3 obce zvolili odpověď jiná: Developerům by se obec nebránila, ale pokud by měla možnost volby, raději by se jejich činnosti vyhnula. Poslední 2 obce odpověděli, že by záleželo na konkrétních podmínkách developera a na konkrétní situaci. Tato otázka měla za cíl zjistit, jaký postoj (obecný) mají obce vůči developerům. Odpovědi ukazují, že obce mají k developerům spíše negativní postoj. Nutno ale poznamenat, že vždy záleží na konkrétních podmínkách developera a situaci obce.

Šestá otázka: *Převyšuje ve vaší obci poptávka po stavebních pozemcích nabídku?* Tady obce mohli odpovědět trojím způsobem: Ano, ne a poptávka přibližně odpovídá nabídce. Na šestou otázku odpovědělo všech 14 obcí ano (poptávka po stavebních pozemcích převyšuje nabídku). Lze tedy odvodit, že poptávka po stavebních pozemcích je v regionu silná, a to i v menších obcích.

Z této ankety lze obecně vyvodit, že obce se nebrání investicím do podpory individuální bytové výstavby. Dále lze říci, že o region mají zájem i developeři. Činnosti developerů v oblasti bytové výstavby se ale obce dle ankety snaží spíše vyhnout, jejich působení ovšem záleží na konkrétních jednáních, podmínkách a situaci. Na závěr anketa ukázala, že v regionu poptávka po stavebních pozemcích převyšuje nabídku. Z kontextu této ankety lze usoudit, že investice do ploch pro bydlení v regionu není výjimečná, že by měli o tento druh investice zájem zřejmě i developeři a že situace týkající se poptávky při prodeji stavebních pozemků je příznivá.

9 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ INVESTIČNÍCH VARIANT

Kapitola 6 rozebírala variantu, kde bylo investorem přípravy ploch pro bydlení v lokalitě „Pod Žalkovem“ město Holešov. V tomto případě se předpokládalo, že by město nevyžadovalo vysoký zisk (počítáno s 5% ziskem). Hodnocení investice vyšlo pomocí CBA analýzy příznivě. Město by vytvořilo prostorné stavební pozemky, dle své územní studie. Cena za 1 m² stavebního pozemku vyšla 2.803 Kč. Následující kapitola 7 se věnovala analýze, kde investici prováděl developer. Na základě lokality „Sadová“ ve městě Holešov se zde uvažoval předpoklad, že by developer zmenšil rozměr pozemků (vytvořil by jich více), čímž by do lokality přišlo i více obyvatel. Investiční náklady by vzrostly, nicméně ne výrazně. Developer by ovšem očekával vyšší zhodnocení investice, proto zde bylo uvažováno se ziskem 15 %. Výsledná cena pozemku by tak byla 3 335 Kč/m².

Vzhledem k vlivu na územní rozvoj lze realizaci projektu chápat pozitivně. Projekt by zlepšil demografickou situaci a podpořil by ekonomiku. Ekologická zátěž by zřejmě nebyla příliš významná. Z kapitol 6 a 7 je patrné, že čím více nových obyvatel by do lokality přišlo, tím více užitků by městu plynulo. Velikost pozemků (počet budoucích rodinných domů) je ale vhodné určit tak, aby území nebylo příliš přetěžováno a aby byly vytvořeny optimální podmínky pro život. To mj. zmiňuje i Územní studie lokality „Pod Žalkovem“ a podporuje to vyjádření Stavebního úřadu Holešov o častém udělování výjimek pro umístování staveb na malé pozemky.

Realizace investice do ploch pro bydlení by dle zjištěných informací přinesla pozitiva. Nejedná se ale o investici, která by řešila akutní stav. Vzhledem k tomu, že město Holešov s podobnou investicí nemá z minulosti zkušenost a vzhledem k výši investice, bylo by pro město vhodnější, kdyby investici provedl spíše developer. Z ankety uvedené v kapitole 8 lze konstatovat, že o region developeri zájem projevují. Město Holešov by v tomto případě neneslo rizika spojené s investicí. Zároveň by z ní mělo prospěch. Na druhou stranu by muselo zřejmě vytvořit vhodné podmínky pro developera, tak aby pro něj investice byla zajímavá (např. ústupky vzhledem k velikosti pozemků, změny os komunikací, změnu výměr veřejného prostranství apod).

10 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala tématem investice do přípravy ploch pro bydlení s vlivem na rozvoj území. V teoretické části byly popsány investice včetně jejich hodnocení, dále byla představena problematika územního plánování a oblast územního rozvoje. Praktická část práce byla zaměřena na zhodnocení konkrétní investice ve městě Holešov.

Úvod praktické části se věnoval popisu místa posuzované investice. Následovalo hodnocení první varianty investice pomocí analýzy užitků a nákladů – investorem bylo město Holešov. Následující kapitola taktéž hodnotila investici přípravy ploch pro bydlení ovšem upravenou tak, že by více odpovídala požadavkům investora (zahuštění výstavby) – investorem byl developer. Kapitola 8 k hodnocení investice přidala kontext územního rozvoje. Byly zde popsány silné a slabé stránky města pomocí tří pilířů – ekologického, ekonomického a sociálního. Závěr kapitoly byl věnován malé anketě, která směřovala k okolním obcím a městům. Měla za cíl přiblížit situaci týkající se investic do přípravy ploch pro bydlení v jiných lokalitách a zároveň nastínit stav na trhu se stavebními pozemky v regionu.

Z jednotlivých kapitol mělo vyplynout, zda investice může přispět k rozvoji území a jakým způsobem by mohla být realizována. Na základě zjištěných informací vyplynulo, že pro město Holešov by se jednalo o náročnou investici. Zároveň lze ale říct, že by investice mohla podnítit územní rozvoj (minimálně z hlediska demografického vývoje). Z těchto hledisek tedy vychází, že by bylo východiskem, kdyby o lokalitu měl zájem developer. Cena pozemků za 1 m² by byla pravděpodobně vyšší (než v případě, kdy by investici provedlo město Holešov), pozemky menší, pro město by to byla ale nejsnadnější cesta k osídlení lokality a oživení místního území.

SEZNAM LITERATURY

- [1] KORYTÁROVÁ, J. *Ekonomika investic*. Brno, 2006. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. VUT FAST Brno.
- [2] NOVÝ, M., J. NOVÁKOVÁ a M. WALDHANS. *Projektové řízení staveb I*. Brno, 2006. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. VUT FAST Brno.
- [3] SOUKUPOVÁ, Jana. *Metody hodnocení veřejných projektů* [online]. Brno, 2006 [cit. 2020-09-20]. Dostupné z: https://is.muni.cz/el/1456/podzim2008/PVMHVP/um/Studijni_text_MHVP_on-line.pdf. Studijní text on-line.
- [4] KORYTÁROVÁ, Jana a Vít HROMÁDKA. *Veřejné stavební investice I*. Brno, 2007. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební.
- [5] KORYTÁROVÁ, J. *CV 05 Investování*. Brno, 2009. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. VUT FAST Brno.
- [6] ŽÍTEK, Vladimír. *Teoreticko-metodologická východiska hodnocení regionálních rozvojových projektů: realizační výstup výzkumného záměru MŠMT 145600001 Faktory efektivity rozvoje regionů*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. ISBN 80-210- 3291-X.
- [7] BERAN, Václav a Dana MĚŠŤANOVÁ. *Management udržitelného rozvoje území 3*. V Praze: České vysoké učení technické, 2011, 118 s. ISBN 978-80-01-04749-1.
- [8] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Občan a územní plánování: Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování*. Druhé. Praha, 2020. ISBN 978-80-7538-242-9.
- [9] JARMIČ, Libor a Vendula ZÁHUMENSKÁ. *O územním plánování stručně a jasně aneb kdy a jak se efektivně zapojit* [online]. 20110 [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: https://aa.ecn.cz/img_upload/8d7362970723bd7ec5a17e791cf88d95/o_uzemni_m_planovani.pdf
- [10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. 14. 3. 2006. ISSN 1211-1244.

- [11] HALASOVÁ, Hana a Vlasta ŠILAROVÁ. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE BRNO. *ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE 2007*. Brno, 2007. Dostupné také z: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/uzemni-planovani-v-cr-2007-cz-an/uzemni-planovani-cr-08-2007-cz.pdf>
- [12] *POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY: ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2019. ISBN 978-80-7538-232-0.
- [13] SAKTOROVÁ, Dagmar a Martina POLÁCHOVÁ. *Územní plán: základní dokument rozvoje obce*. Ostrava: Moravskoslezský kraj, 2015. ISBN 978-80-87503-87-4.
- [14] ČESKÁ REPUBLIKA. *Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti*. In: . ročník 2006, částka 163, číslo 500. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500/historie>
- [15] Územní plán Holešov. *Holešov: Oficiální portál města* [online]. [cit. 2020-02-24]. Dostupné z: <https://www.holesov.cz/uzemni-plan-holesov>
- [16] MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
- [17] FIALOVÁ, Eva. *Územní plánování: od územně plánovacích podkladů po územní rozhodování*. Praha: pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2016. Metodické a technické pomůcky k činnosti autorizovaných osob. ISBN 978-808-7438-831.
- [18] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Dokumentace programu 11753 Podpora územně plánovacích činností obcí*. Praha, 2019.
- [19] MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1997. ISBN 80-010-1691-9.
- [20] MAIER, Karel a Eva ROZEHNALOVÁ. *Principy a pravidla územního plánování: Kapitola A – Principy udržitelného rozvoje území* [online]. 2010 [cit. 2020-12-28]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaA/A1-20101115.pdf>

- [21] MAIER, Karel, Vít ŘEZÁČ a Alena DODOKOVÁ. Možné postupy v aplikování principů a ukazatelů udržitelného rozvoje v územním plánování. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2007, **10**(6), 7-13 ISSN 1212-0855. Dostupné také z: https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2007/2007-06/02_mozne.pdf
- [22] *Mapy.cz* [online]. [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.5765505&y=49.3399405&z=12&l=0&source=muni&id=3125>
- [23] Zlínský kraj - obce ve správním obvodu ORP : Holešov. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-03-11]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&skupId=2768&z=T&f=TABULKA&katalog=32753&pvo=MLO201926&pvo=MLO201926&pvokc=65&pvoch=7202#w=>
- [24] KOLEKTIV AUTORŮ. *Strategický plán rozvoje města Holešov: Zkrácená verze* [online]. [cit. 2020-12-28]. Dostupné z: <https://www.holesov.cz/webfiles/Samosprava/projekty/strategicky-plan-rozvoje-mesta-holesova-zkracena-verze-web.pdf>
- [25] Interní dokumenty města Holešov, rozpočty let 2014-2019.
- [26] *Územní plán Holešov: A.1. ÚZEMNÍ PLÁN*. Holešov, 2016. Dostupné také z: <https://www.holesov.cz/webfiles/Uzemni-plan/Holesov/2016-02/holesov-a1-uzemni-plan-priloha-1-oop-1-2016-sign.pdf>
- [27] ČSÚ a územně analytické podklady. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-06-30]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady
- [28] *Územní plán: B.1. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU*. Holešov, 2016. Dostupné také z: <https://www.holesov.cz/webfiles/Uzemni-plan/Holesov/2016-02/holesov-b1-oduvodneni-priloha-3-oop-1-2016.pdf>
- [29] *Územní studie Holešov: Lokalita „Pod Želkovem (SO 51, SO 52, PV 334)“*. Holešov, 2018. Dostupné také z: [https://www.holesov.cz/webfiles/Uzemni-plan/Holesov/uzemni-studie/Pod-%C5%BDelkovem-\(SO51,52,PV334\)/us-zelkov-zapad-text.pdf](https://www.holesov.cz/webfiles/Uzemni-plan/Holesov/uzemni-studie/Pod-%C5%BDelkovem-(SO51,52,PV334)/us-zelkov-zapad-text.pdf)
- [30] Dluhopisy online. *Patria finance* [online]. [cit. 2020-12-21]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/kurzy/online/govcz/dluhopisy.html>
- [31] PX: Vývoj indexu kapitálového trhu. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2020-12-21]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/dalsi_statistiky/download/ikt.htm

- [32] MĚSTSKÝ ÚŘAD HOLEŠOV, ÚTVAR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. *ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP HOLEŠOV ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ: 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů, část rozbor udržitelného rozvoje území, správního obvodu obce s rozšířenou působností Holešov*. 2016. Dostupné také z: <https://www.holesov.cz/webfiles/Uzemni-plan/ruru-so-orp-holesov-2016-2.pdf>
- [33] PAVLAS, Miroslav. UKAZATELE FINANČNÍ STABILITY MĚSTA. *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí*. 2015, (1), 36-51. ISSN 1805-3246. Dostupné také z: http://www.regionálnírozvoj.eu/sites/regionálnírozvoj.eu/files/2015_1cele_cislo.pdf
- [34] MĚSTSKÝ ÚŘAD HOLEŠOV, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU. *Zpráva o uplatňování Územního plánu Holešov v uplynulém období 2016-2020*. 2020.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Investiční aktivita vs. atraktivita lokality	32
Tabulka 2: Charakteristiky města Holešov	36
Tabulka 3: Nově vymezené plochy ÚP Holešov 2016	39
Tabulka 4: Srovnání vybraných ploch	40
Tabulka 5: Charakteristika Lokality "Pod Žalkovem"	43
Tabulka 6: Odhadované náklady – investor město Holešov	45
Tabulka 7: Ohodnocené užítky pro 111 obyvatel	46
Tabulka 8: Ohodnocené náklady pro 111 obyvatel.....	47
Tabulka 9: Přehled užiteků a nákladů 2021-2030.....	49
Tabulka 10: Výpočet čistého cash-flow projektu 2021-2024	51
Tabulka 11: Výpočet čistého cash-flow projektu 2025-2035	51
Tabulka 12: Odhadované náklady – investor Developer	56
Tabulka 13: Ohodnocené užítky pro 142 obyvatel	58
Tabulka 14: Ohodnocené náklady pro 142 obyvatel.....	58
Tabulka 15: Přehled užiteků a nákladů 2021-2035 - 142 obyvatel	60
Tabulka 16: Čisté cash-flow projektu 2021-2024.....	64
Tabulka 17: Čisté cash-flow projektu 2021-2024.....	64
Tabulka 18: Index územní dynamiky.....	68
Tabulka 19: Hustota osídlení	69
Tabulka 20: Vlastnosti rozpočtů 2016 - 2019	70
Tabulka 21: Obsazenost ploch pro bydlení	72

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Investiční prostor	12
Obrázek 2.: Územně plánovací dokumentace	22
Obrázek 3.: PÚR a další dokumenty	24
Obrázek 4: Výkres základního členění území – příklad	27
Obrázek 5: Hlavní výkres – příklad	28
Obrázek 6: Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – příklad.....	28
Obrázek 7: Udržitelný rozvoj.....	33
Obrázek 8: Geografické umístění - Holešov	35
Obrázek 9: SWOT analýza Holešov	36
Obrázek 10: Hospodaření města Holešov 2014 – 2019 v tis. Kč.....	38
Obrázek 11: Žalkov - lokace	43
Obrázek 12: Socio-ekonomické hodnocení 2021-2025	51
Obrázek 13: Socio-ekonomické hodnocení 2026-2030	52
Obrázek 14: Socio-ekonomické hodnocení 2031-2035	52
Obrázek 15: Kriteriační ukazatelé	52
Obrázek 16: Kriteriační ukazatelé při změně investičních nákladů	53
Obrázek 17: Výnosnost státních dluhopisů.....	62
Obrázek 18: Průměrná roční výnosnost tržního portfolia akcií	63
Obrázek 19: Socio-ekonomické hodnocení 2021-2025, developer	65
Obrázek 20: Socio-ekonomické hodnocení 2025-2030, developer	65
Obrázek 21: Socio-ekonomické hodnocení 2030-2035, developer	65
Obrázek 22: Kriteriační ukazatelé, developer.....	66
Obrázek 23: Kriteriační ukazatelé při změně investičních nákladů	67
Obrázek 24: Věková struktura obyvatel 2009 – 2019.....	71
Obrázek 25: Vývoj počtu obyvatel 2009 – 2019	71

SEZNAM PŘÍLOH

A1 Územní studie Holešov lokalita „Pod Žalkovem (SO 51, SO 52, PV 334)

A2 Návrh řešení území lokality „Pod Žalkovem“ investor - developer