

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2017

Bc. Marcela Caldová



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební



Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE



| | | |
|--|----------------|----------------------|
| Příjmení: CALDOVÁ | Jméno: MARCELA | Osobní číslo: 381000 |
| Zadávací katedra: K126 | | |
| Studijní program: STAVEBNÍ INŽENÝRSTVÍ | | |
| Studijní obor: STAVEBNÍ MANAGEMENT | | |

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

| | |
|--|---|
| Název diplomové práce: Technicko-ekonomická studie využití objektu klášterního pivovaru | |
| Název diplomové práce anglicky: Feasibility study use of the building of the monastery brewery | |
| Pokyny pro vypracování: Přehled metod pro technicko-ekonomické hodnocení investičních záměrů Představení vybraného prostoru a návrh variant jeho využití Stanovení nákladů na rekonstrukci objektu Stanovení CF navržených variant, jejich porovnání a vyhodnocení | |
| Seznam doporučené literatury: PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Finanční řízení a investování. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. | |
| Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. Václav Tatýrek, Ph.D. | |
| Datum zadání diplomové práce: 13.10.2016 | Termín odevzdání diplomové práce: 8.1.2016 |
| <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i> | |
|  Podpis vedoucího práce |  Podpis vedoucího katedry |

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

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

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**Technicko-ekonomická studie využití objektu
klášterního pivovaru**

Feasibility study use of the building of the monastery brewery

Vypracovala: Bc. Marcela Caldová

Vedoucí diplomové práce: Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.

Studijní obor: Stavební management

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu diplomové práce panu Ing. Václavu Tatýrkovi, Ph.D. za pozornost a jeho odborné rady, které mi udílel během vypracování této diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala převoru vyšebrodského kláštera, panu Justinu Berkovi a Ing. Petru Bednářovi za poskytnutí veškerých informací a své rodině a příteli za podporu a trpělivost během celého mého studia.

ANOTACE

Předmětem této diplomové práce je stanovení nákladů na rekonstrukci objektu klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu a návrh a porovnání několika variant jeho využití. V teoretické části jsou popsány metody pro ekonomicko-technické hodnocení investičních záměrů a postup při vícekritériálním rozhodování. V praktické části jsou čtenáři nejprve seznámeni s objektem a následně jsou stanoveny počáteční náklady na rekonstrukci stavby. Dále jsou navrženy tři varianty využití pivovaru, včetně stanovení jejich nákladů a výnosů, které jsou mezi sebou porovnány a vyhodnoceny.

KLÍČOVÁ SLOVA

Klášterní pivovar

Náklady

Výnosy

Cash Flow

Technicko - ekonomická studie

ANNOTATION

The aim of this master theses is to determine the expenses for the reconstruction of the monasterial brewery in Vyšší Brod, Czech Republic; furthermore the project and comparision of several variants of this brewery's use are presented. In the theoretical part, methods for economic-technical valuation of investment purposes and the procedure of multi-criterion decision process are described. In the practical part, the readers firstly become acquainted with the object; furthermore the initial expenses for the reconstrucion of the building are set. Hereafter, three variants for the usage of the brewery are designed, including the determination of their expenses and incomes which are compared with each other and evaluated.

KEY WORDS

Monasterial brewery

Expenses

Incomes

Cash Flow

Technical - economic study

OBSAH

| | |
|--|----|
| 1. Úvod | 7 |
| 2. Teoretická část - přehled metod pro technicko-ekonomické hodnocení investičních záměrů | 9 |
| 2.1. Metody statické | 9 |
| 2.1.1. Prostá doba návratnosti | 9 |
| 2.2. Metody dynamické | 10 |
| 2.2.1. Diskontovaná doba návratnosti | 10 |
| 2.2.2. Čistá současná hodnota (NPV) | 11 |
| 2.2.3. Vnitřní výnosové procento (IRR) | 12 |
| 2.2.4. Index ziskovosti (PI) | 12 |
| 2.3. Vícekriteriální rozhodování | 13 |
| 2.3.1. Kritéria a metody stanovení jejich hodnot | 14 |
| 2.3.2. Metody stanovení vah kritérií | 14 |
| 2.3.2.1. Metody přímého stanovení vah kritérií | 14 |
| 2.3.2.2. Metoda párového srovnání | 15 |
| 2.3.2.3. Saatyho metoda | 15 |
| 2.3.2.4. Kompenzační metoda | 15 |
| 3. Tradice a potenciál pivovarů na našem území | 17 |
| 3.1. Přehled historie a vývoj pivovarnictví v českých zemích | 17 |
| 3.2. Potenciál současných českých pivovarů | 17 |
| 3.2.1. Příklady malých českých pivovarů | 18 |
| 4. Praktická část - objekt klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu | 20 |
| 4.1. Údaje o stavbě a jejím okolí | 20 |
| 4.2. Situace a umístění objektu | 21 |
| 4.3. Popis objektu a jeho historický vývoj | 24 |
| 4.3.1. Historický vývoj pivovaru a dochovaná zařízení | 24 |
| 4.3.2. Popis objektu | 27 |
| 4.4. Stručný popis stavebních konstrukcí objektu a jejich technický stav před rekonstrukcí | 30 |
| 4.4.1. Fasády | 30 |
| 4.4.2. Základové konstrukce | 31 |

| | |
|---|-----------|
| 4.4.3. Svislé nosné a dělicí konstrukce | 31 |
| 4.4.4. Schodiště | 32 |
| 4.4.5. Konstrukce stropů | 33 |
| 4.4.6. Výplňové konstrukce (okna, dveře) | 35 |
| 4.4.7. Krovky | 35 |
| 4.4.8. Střešní krytina | 36 |
| 4.4.9. Podlahy | 36 |
| 4.4.10. Ostatní degradace stavebních konstrukcí | 36 |
| 4.5. Shrnutí stavebních prací při rekonstrukci | 37 |
| 5. Stanovení nákladů na rekonstrukci objektu | 39 |
| 5.1. Výpočet obestavěného prostoru objektu | 39 |
| 5.2. Stanovení rozpočtového ukazatele a výpočet ceny za stavební práce ... | 40 |
| 5.3. Propočtení rekonstrukce objektu | 42 |
| 6. Varianty budoucího využití objektu a stanovení jejich pořizovacích a provozních nákladů | 45 |
| 6.1. Varianta č. 1 | 45 |
| 6.1.1. Návrh řešení ve sklepení - v 1.PP | 45 |
| 6.1.2. Návrh řešení v 1. a 2. NP | 47 |
| 6.1.3. Návrh řešení ve 3. NP a v dalších vyšších podlažích | 48 |
| 6.1.4. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení restaurace | 51 |
| 6.1.5. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení minipivovaru | 52 |
| 6.1.6. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení ubytování | 53 |
| 6.1.7. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení muzea | 55 |
| 6.1.8. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen | 56 |
| 6.1.9. Rekapitulace nákladů u varianty č. 1 | 56 |
| 6.2. Varianta č. 2 | 57 |
| 6.2.1. Návrh řešení ve sklepení - v 1.PP | 57 |
| 6.2.2. Návrh řešení v 1. a 2. NP | 58 |

| | |
|---|-----------|
| 6.2.3. Návrh řešení v 3. NP a v dalších vyšších podlažích | 59 |
| 6.2.4. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení minipivovaru | 60 |
| 6.2.5. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení bytů k pronájmu | 61 |
| 6.2.6. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení muzejí | 62 |
| 6.2.7. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení kulturních sání | 63 |
| 6.2.8. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen | 64 |
| 6.2.9. Rekapitulace nákladů u varianty č. 2 | 64 |
| 6.3. Varianta č. 3 | 65 |
| 6.3.1. Návrh řešení ve sklepení - v 1.PP | 65 |
| 6.3.2. Návrh řešení v 1. a 2. NP | 66 |
| 6.3.3. Návrh řešení v 3. NP a v dalších vyšších podlažích | 67 |
| 6.3.4. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení pivovaru | 69 |
| 6.3.5. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení bytu pro zaměstnance pivovaru | 70 |
| 6.3.6. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení muzea | 70 |
| 6.3.7. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení kulturních sání | 71 |
| 6.3.8. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen | 71 |
| 6.3.9. Rekapitulace nákladů u varianty č. 3 | 72 |
| 6.4. Celková rekapitulace nákladů variant využití objektu | 73 |
| 7. Stanovení výnosů jednotlivých variant využití objektu | 74 |
| 7.1. Výnosy varianty č. 1 | 74 |
| 7.1.1. Výnosy restaurace | 74 |
| 7.1.2. Výnosy minipivovaru | 75 |
| 7.1.3. Výnosy z ubytování | 76 |
| 7.1.4. Výnosy muzea | 76 |

| | |
|---|------------|
| 7.1.5. Výnosy restaurátorských dílen | 77 |
| 7.2. Výnosy varianty č. 2 | 77 |
| 7.2.1. Výnosy minipivovaru | 77 |
| 7.2.2. Výnosy z pronájmu bytů | 78 |
| 7.2.3. Výnosy muzejí | 78 |
| 7.2.4. Výnosy z pronájmu kulturní síně | 79 |
| 7.2.5. Výnosy restaurátorských dílen | 80 |
| 7.3. Výnosy varianty č. 3 | 81 |
| 7.3.1. Výnosy pivovaru | 81 |
| 7.3.2. Výnosy z pronájmu bytu pro zaměstnance pivovaru | 81 |
| 7.3.3. Výnosy muzea | 82 |
| 7.3.4. Výnosy z pronájmů kulturních sání | 82 |
| 7.3.5. Výnosy restaurátorských dílen | 83 |
| 7.4. Celková rekapitulace výnosů variant využití objektu | 83 |
| 8. Ekonomické vyhodnocení jednotlivých variant využití objektu | 85 |
| 8.1. Vyhodnocení ekonomické návratnosti varianty č. 1 | 85 |
| 8.2. Vyhodnocení ekonomické návratnosti varianty č. 2 | 87 |
| 8.3. Vyhodnocení ekonomické návratnosti varianty č. 3 | 88 |
| 8.4. Porovnání variant metodou vícekritériálního porovnání | 91 |
| 8.5. Vyhodnocení variant - shrnutí | 92 |
| 9. Závěr | 94 |
| Zdroje | 96 |
| Seznam tabulek | 98 |
| Seznam obrázků | 100 |
| Seznam příloh | 103 |

1. ÚVOD

Téma diplomové práce „Technicko-ekonomická studie využití objektu klášterního pivovaru“ jsem si vybrala na základě zájmu o rekonstrukce a revitalizace historických objektů. Ač je objekt pivovaru součástí historicky i turisticky významného kláštera ve Vyšším Brodu, není v provozu od roku 1948 a chátrá. Důvodem byla složitá majetková situace, pivovar byl s dalšími částmi kláštera předmětem nevyřízených církevních restitucí. Situace se však dořešila koncem roku 2015 a v současné době je již pivovar majetkem cisterciáckého řádu.

Ve své diplomové práci navazuji na svou práci bakalářskou, ve které jsem se tímto objektem zabývala z hlediska stavebně-technického průzkumu a návrhu sanačních opatření. Díky tomu mám k dispozici podrobnou fotodokumentaci z několika návštěv objektu, výkresovou dokumentaci stávajícího stavu a výkresovou dokumentaci vad a poruch.

Cílem této diplomové práce je stanovit počáteční náklady na rekonstrukci klášterního pivovaru, navrhnout několik variant jeho využití a tyto varianty mezi sebou porovnat a vyhodnotit.

Co se týče obnovy objektu, má díky své poloze, velikosti i charakteru velký potenciál. Vzhledem k jeho velikosti a členitosti, která reflektuje postupný historický vývoj, už dnes není nutné objekt využívat pouze jako pivovar. Přáním cisterciáckého řádu je, aby pivovar navázal na několikasetletou tradici vaření piva v klášteře a vedle toho byly v objektu zřízeny restaurátorské dílny a muzeum. V úvahu však přichází, jestli tyto provozy samy o sobě budou schopny ekonomické návratnosti a rekonstrukce pivovaru tak nebude pouze ztrátovou záležitostí. Ve své práci se tedy pokusím o návrhy různorodějšího využití pivovaru, aby alespoň jedna z těchto variant mohla být ekonomicky přijatelným řešením.

Práce je členěna na úvodní část teoretickou a na část praktickou. V teoretické části budou představeny metody pro technicko-ekonomické hodnocení investičních záměrů. Podle vybraných parametrů z těchto metod se bude při vyhodnocování rozhodovat o nejefektivnější variantě řešení. Teoretickou část dále tvoří stručný historický přehled a vývoj pivovarnictví na našem území a příklady dvou pivovarů malé a střední velikosti, které jsem navštívila, abych si udělala lepší představu o prostorových nárocích, dispozicích a fungování těchto provozů.

V praktické části bude nejprve představen objekt klášterního pivovaru a stav, ve kterém se nachází. Dále budou stanoveny počáteční náklady na rekonstrukci stavby. V následujících kapitolách budou představeny jednotlivé návrhy variant využití pivovaru a budou stanoveny jejich náklady a výnosy. Posléze budou varianty mezi sebou porovnány a vyhodnoceny.

2. TEORETICKÁ ČÁST - PŘEHLED METOD PRO TECHNICKO-EKONOMICKÉ HODNOCENÍ INVESTIČNÍCH ZÁMĚRŮ

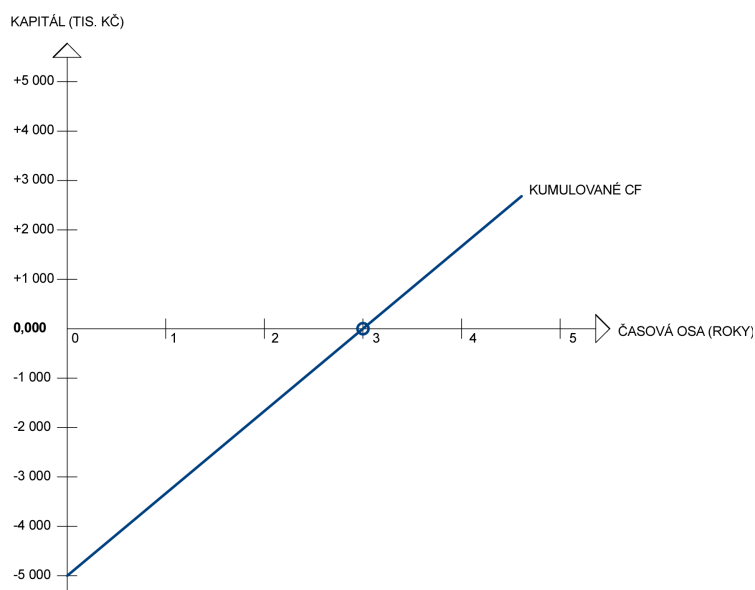
2.1. METODY STATICKÉ

Statickými metodami posouzení efektivity investic se rozumí metody, které nerespektují faktor času. Jedná se o poměrně jednoduché metody, které se používají pro krátkodobé projekty s nízkou požadovanou dobou návratnosti. Faktor času je ovšem zásadním aspektem pro správné vyhodnocení a rozhodování o investicích a jeho zanedbání tedy může vést ke zkreslení informací a na základě toho i k chybnému rozhodnutí. Příkladem takové metody je třeba metoda prosté doby návratnosti.

2.1.1. Prostá doba návratnosti

Prostá doba návratnosti je metodou, kde se sleduje okamžik, kdy se kladný peněžní tok začne rovnat kapitálovému výdaji.

Z následujícího grafu je patrné, že počáteční náklady investice činily 5 mil. Kč (obr. 1). Při výnosech 1,666 mil. Kč za rok se tak investiční projekt dostává do bodu zvratu po třech letech od počátku provozování objektu a doba návratnosti je tedy 3 roky.



Obr. 1 Grafické znázornění metody prosté doby návratnosti v konkrétním případě; zdroj vlastní

Vzorec prosté doby návratnosti (PP):

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t$$

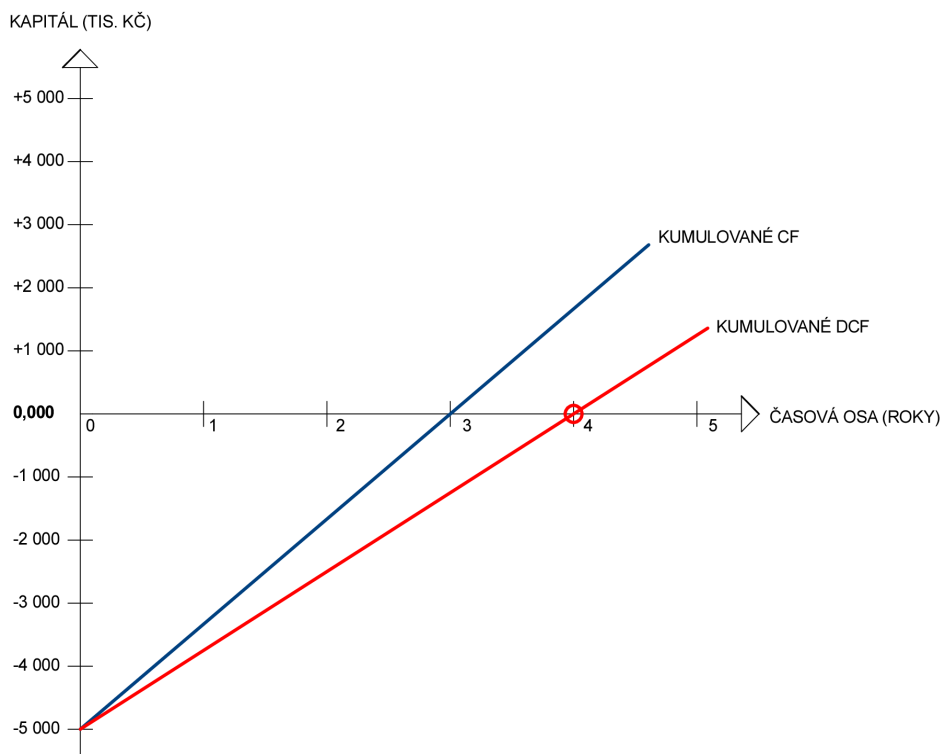
Zdroj: PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. 106 s. ISBN 80-01-03566-2. str. 47

2.2. METODY DYNAMICKÉ

Metody dynamické narozdíl od metod statických respektují faktor času. Patří mezi ně např. metoda vnitřního výnosového procenta (IRR) nebo metoda současné čisté hodnoty (NPV).

2.2.1. Diskontovaná doba návratnosti (DPP)

Princip metody DPP vůči metodě prosté doby návratnosti zůstává stejný s tím rozdílem, že zohledňuje faktor času. U této metody se hledá okamžik, kdy diskontované peněžní toky převýší kapitálový výdaj. Z následujícího grafu vyplývá, že na rozdíl od kumulovaného CF dojde, v případě diskontovaného kumulovaného CF, k bodu zvratu až ve čtvrtém roce a doba návratnosti bude tedy trvat 4 roky (obr. 2).



Obr. 2 Grafické znázornění metody diskontované doby návratnosti v konkrétním případě; zdroj vlastní

Vzorec diskontované doby návratnosti (DPP):

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{\text{DPP}} C_t / (1+i)^t$$

Zdroj: PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. 106 s. ISBN 80-01-03566-2. str. 47

2.2.2. Čistá současná hodnota (NPV)

Jedná se o jednu z nejpoužívanějších metod v praxi. Touto metodou vypočítáváme čistou současnou hodnotu investice při požadované míře návratnosti. Čistá současná hodnota je definována jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice a kapitálového výdaje.

Vzorec čisté současné hodnoty (NPV):

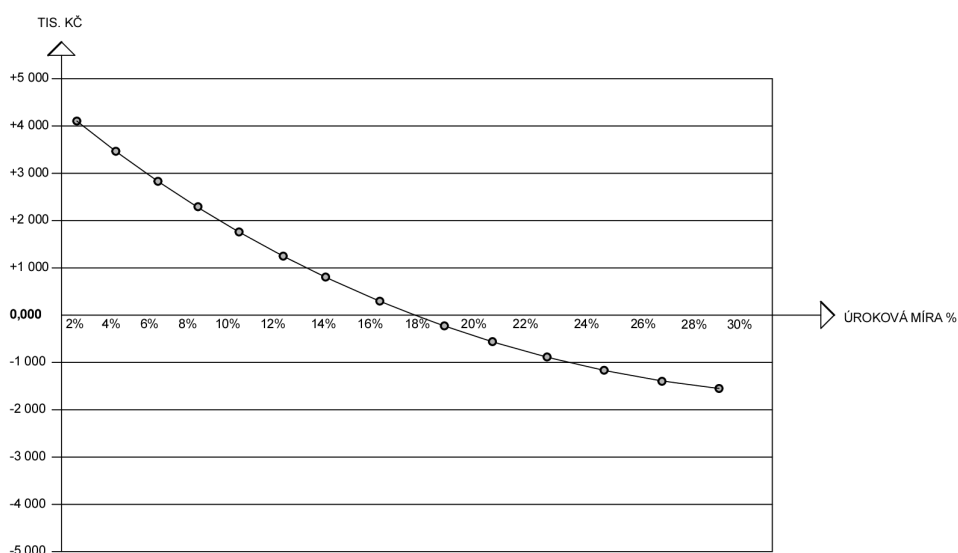
$$\text{NPV} = -I + \sum_{t=1}^n C_t / (1+i)^t$$

NPV = 0 - diskontované příjmy se rovnají výdajům

NPV < 0 - diskontované příjmy nepřevýší výdaje

NPV > 0 - diskontované příjmy převýší výdaje - projekt má šanci na úspěch

V případě klasického peněžního toku v rámci projektu má čistá současná hodnota charakteristické grafické znázornění a profil (obr. 3). V takovém případě dojde pouze k jedné změně znaménka CF během životnosti projektu. Charakteristický profil NPV získáme tak, že ji vypočteme pro různé velikosti diskontní sazby.



Obr. 3 Grafické znázornění NPV v případě klasického peněžního toku; zdroj vlastní

Zdroj: PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. 106 s. ISBN 80-01-03566-2. str. 48

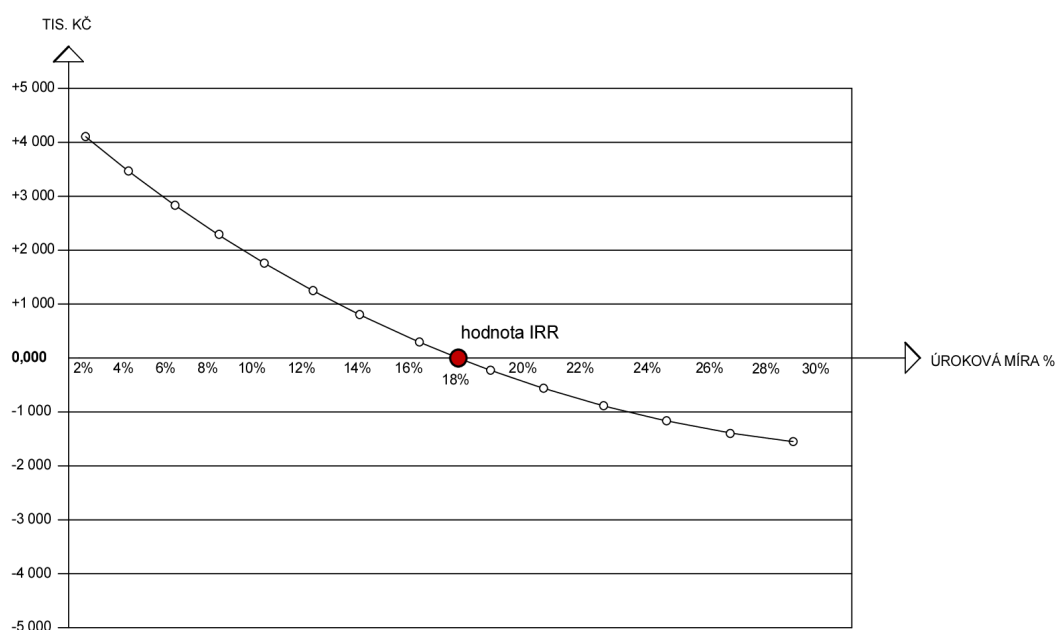
2.2.3. Vnitřní výnosové procento (IRR)

Vnitřní výnosové procento je stanoveno jako diskontní míra, při které se NPV rovná 0. Jedná se tedy o hledání bodu zvratu v závislosti na diskontní míře.

Vzorec vnitřního výnosového procenta (IRR):

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n C_t / (1+IRR)^t$$

V projektech s klasickým průběhem peněžního toku, kde dochází pouze k jedné změně znaménka CF, je opět možné využít grafického profilu NPV. Hodnotu IRR lze odečíst přímo z grafu, kde se nalézá v průsečíku křivky NPV s osou označující hodnotu 0 Kč (obr. 4).



Obr. 4 Charakteristické grafické znázornění NPV s označením bodu IRR; zdroj vlastní

Existují případy, kdy projekt nemá klasický peněžní tok a v takovém případě se metoda IRR nedoporučuje. Může totiž existovat více IRR nebo naopak nemusí existovat žádné.

Zdroj: PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Finanční řízení a investování. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. 106 s. ISBN 80-01-03566-2., str. 49

2.2.4. Index ziskovosti (PI)

Index ziskovosti je definován jako poměr diskontovaných příjmů a diskontovaných investičních výdajů.

Vzorec indexu ziskovosti (PI):

$$PI = (\sum_{t=1}^n C_t / (1+i)^t) / I$$

PI < I - diskontované výdaje převyšují diskontované příjmy

PI = I - diskontované výdaje se rovnají diskontované příjmy

PI > I - diskontované příjmy převyšují diskontované výdaje - projekt má šanci na úspěch

Zdroj: PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Finanční řízení a investování. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. 106 s. ISBN 80-01-03566-2., str. 51

2.3. VICEKRITERIÁLNÍ ROZHODOVÁNÍ

Předchozí metody pro ekonomicko-technické hodnocení investičních záměrů sledovaly vždy jen jediné kritérium. Situace, ve kterých se však můžeme rozhodnout pouze podle jediného kritéria bývají výjimkou. U tak komplexního organismu, jakým je výstavbový projekt, který ovlivňují aspekty a zájmy z mnoha stran (územní či regulační plán, územně-technické podmínky, charakter pozemku či stavby,...) a skupin (investoři, stavební firma, stavební úřad, památkový úřad, sousedé,...), by pak rozhodování podle jediného kritéria mohlo vést k velmi naivnímu rozhodnutí. Rozhodování v rámci výstavbového projektu bývá zpravidla jednou z nejtěžších a nejrizikovějších fází. Vhodná volba některé z metod vicekriteriálního rozhodování může v této situaci usnadnit cestu k řešení.

Formou vicekriteriálního rozhodování se v podstatě hledá optimální varianta řešení a seřazení variant od nejoptimálnější po variantu nejméně výhodnou. Všechny hodnocené varianty se posuzují podle předem stanovené škály kritérií. Bývá obvyklé, že nejoptimálnější bývá varianta kompromisní [1]. Za nejoptimálnější variantu je považována ta, která se nejvíce blíží k ideální variantě. Ideální varianta má ve všech hodnocených kritériích nejlepší možné hodnoty. Naopak varianta s nejnižšími možnými hodnotami se nazývá bazální. Ideální i bazální varianty jsou hypotetické [1]. Pokud by přece jen ideální varianta v nějakém případě existovala, bude zároveň optimální variantou [1]. Taková situace je však, v případech investic do výstavbového projektu, v podstatě nemožná a tak vychází v těchto případech jako optimální řešení varianta kompromisní. Vlastností kompromisní varianty je to, že je

tzv. nedominovaná [1]. To znamená, že v této variantě není žádné kritérium významně dominantní [1].

2.3.1. Kritéria a metody stanovení jejich hodnot

Prostřednictvím kritérií jsou jednotlivé varianty charakterizovány a specifikovány a je jimi vyjádřena míra splnění cílů jednotlivých variant. Proto stanovení vhodných kritérií vyžaduje určité znalosti v dané oblasti.

Kritéria můžeme dělit z několika hledisek. Prvním druhem jsou kritéria maximalizační, za které považujeme například zisk a výnosy. Dále existují kritéria minimalizační, kde se jako příklad nabízejí náklady a ztráta. Dále lze kritéria rozlišit na kvantitativní a kvalitativní [1].

Stanovení váhy kritérií vyjadřuje významnost daného kritéria. Tedy, čím významnější kritérium, tím vyšší hodnotu váhy má. Zároveň se při stanovování hodnot kritérií váhy tzv. normují. To znamená, že se jejich hodnota upraví poměrem hodnoty jednotlivé váhy ku celkovému součtu vah kritérií tak, aby výsledný součet jednotlivých znormovaných vah byl roven jedné [1].

Vzorec pro znormování váhy kritéria [1]:

$$v_i = b_i / \sum_{i=1}^n b_i$$

v_i - normovaná váha i -tého kritéria

b_i - nenormovaná váha i -tého kritéria

n - počet kritérií

2.3.2. Metody stanovení vah kritérií

Většina metod vícekritériálního rozhodování vyžaduje stanovení vah jednotlivých kritérií. Mezi metody stanovení vah kritérií patří např. Saatyho metoda, metoda párového porovnání, metoda bodové stupnice, a další.

2.3.2.1. Metody přímého stanovení vah kritérií

U metod přímého stanovení vah kritérií se hodnoty kritérií určují přímo bez složitějších výpočtů.

a) Metoda alokace 100 bodů

V rámci této metody se rozdělí mezi jednotlivá kritéria dané varianty 100 bodů tak, aby nejvýznamnější kritérium mělo nejvyšší počet bodů a nejméně významné

nejnižší počet bodů. [2]

b) Metoda bodové stupnice

U této metody se jednoduše přiřazují body jednotlivým kritériím z předem stanovené stupnice (např. 1 - 10) [2]. Opět platí, že čím důležitější kritérium, tím více bodů má. Obodováním tím pádem ale např. oproti metodě alokace 100 bodů vznikají nenormovatelné váhy, které je potřeba znormovat [2].

c) Porovnání kritérií podle preferenčního pořadí

U této metody se jednotlivá kritéria seřadí podle preferencí a nejméně významnému kritériu se přiřadí hodnota jedné. Ostatní významnější kritéria se s tímto kritériem porovnávají - zjišťuje se, kolikrát je dané kritérium významnější [2]. Tím pádem opět vznikají nenormované váhy, které je tedy potřeba dodatečně znormovat [2].

2.3.2.2. Metoda párového srovnávání

V rámci této metody se porovnávají všechna kritéria vzájemně mezi sebou. U každé dvojice kritérií se vybírá důležitější kritérium, kterému se přiřadí hodnota jedné [2]. Nejvýznamnější kritérium je pak ohodnoceno nejvyšším počtem bodů [2]. Pro vyjádření preferencí se používá tzv. Fullerův trojúhelník, proto je tato metoda označována někdy jako Fullerova metoda párového porovnání. Všechny váhy kritérií musí být opět dodatečně znormovány [2].

2.3.2.3. Saatyho metoda

První část této metody je obdobná jako u metody párového srovnávání. Opět se zjišťují preferenční vztahy mezi všemi kritérii navzájem. Na rozdíl od metody párového srovnávání, se však u této metody hodnotí i míra převahy preference jednoho kritéria nad druhým prostřednictvím tzv. Saatyho matice [2].

2.3.2.4. Kompenzační metoda

Kompenzační metoda se zaměřuje na důsledky variant vzhledem k jednotlivým kritériím. Váhy kritérií tedy v tomto případě nereflektují významnost kritéria ale rozsah jeho možných důsledků [2]. Pokud jsou důsledky pro dané kritérium u všech variant obdobné, dostane kritérium váhu s nízkou hodnotou, i kdyby bylo velmi významné [2]. Naopak pokud jsou důsledky kritéria pro každou variantu hodně rozdílné, bude mít kritérium vysokou váhu [2].

Jedním z často nejvýznamnějších faktorů hodnocení bývá pořizovací cena. Například u koupě stavebního pozemku na stavbu rodinného domu se mohou

naskytnout dva pozemky s malým, zanedbatelným rozdílem ceny. O něco levnější pozemek se však bude nacházet na podmáčeném severním svahu s obtížnými zakládacími podmínkami, zatímco dražší pozemek bude na dobře přístupném, jižním, mírném, suchém svahu s vhodnými zakládacími podmínkami. Při použití jiné metody než kompenzační, by mohl být ke koupi nesprávně vybrán levnější pozemek. Vzhledem k jeho charakteru, by se však jen základy mohly prodražít i o několiknásobek ceny základů na druhém potenciálním dražším pozemku, nemluvě o kvalitě bydlení s ohledem na světové strany, apod.

U této metody se tedy hodnotí rozdíly mezi variantami u každého kritéria zvlášť. U každého kritéria se najde nejlepší a nejhorší varianta a hodnotí se význam tohoto rozdílu. Nejvýznamnější rozdíl dostane nejvyšší počet bodů (např. 100) a hodnoty méně významných rozdílů se pak od tohoto rozdílu odvozují. Tímto způsobem se zhodnotí všechny důsledky rozdílů mezi kritérii. Výsledné váhy kritérií se musí znormovat [2].

3. TRADICE A POTENCIÁL PIVOVARŮ NA NAŠEM ÚZEMÍ

3.1. PŘEHLED HISTORIE A VÝVOJ PIVOVARNICTVÍ V ČESKÝCH ZEMÍCH

Pěstování chmele se v českých zemích datuje už do období raného středověku. Na našem území byly už tehdy ideální zemědělské podmínky pro pěstování potřebných přísad. Zpočátku (asi pol. 9. století) se vaření piva omezovalo pouze na české země a vařilo se doma pro vlastní potřebu. Na konci 10. století zahájily výrobu první malé pivovárky, které umožňovaly skupině, aby si brala výtažky piva z pivovarů domů k dokončení produkce.

Rané exporty piva z Českých Budějovic do Bavorska a dalších oblastí se objevují už v 11. století. Od tohoto období vývoz piva během času rostl a s ním se zvětšoval i tuzemský trh.

Propad přišel v 16. století v důsledku třicetileté války, kdy se celá česká výroba piva dostala do krize. Pivovary naštěstí přetrvaly v klášterech a královských palácích.

V 19. století se pak spolu s vymaňováním z nadvlády Rakouska-Uherska pomalu Češi navracely ke svým tradicím a už z tohoto období zřejmě sahají naše sklony preferovat kvalitní pivo.

V období socialismu, po 2. světové válce, byly ceny piva levné, což ještě zvýšilo oblibu jeho konzumace. V tomto období se však zároveň neinvestovalo do rozvoje pivovarnického průmyslu a nastalo tak období slabých investic. Díky tomu se ale uchovaly tradiční české technologie a znalosti v nedotčeném stavu.

Zdroj: ŽATECKÝ PIVOVAR. Historie vaření piva v Čechách. [online]. [cit. 31-10-2016] Dostupné z: <http://www.zateckypivovar.cz/cs/pivovar/historie-vareni-piva-v-cechach>

3.2. POTENCIÁL SOUČASNÝCH ČESKÝCH PIVOVARŮ

Ceny piva v České republice zůstávají nízké a konzumace vysoká, což značí velký potenciál pro další rozvoj tohoto průmyslu. Ziskové marže však zůstávají s ohledem na ceny produktu nízké, a české pivovary tak musejí exportovat do ciziny, odkud získávají potřebný kapitál pro investice na svůj rozvoj.

V posledních letech je struktura českého pivovarnictví významně ovlivněna

dynamickým zakládáním minipivovarů. Jedná se o minipivovary a restaurační pivovary, přičemž většina jejich produkce je určena právě pro spotřebu vlastní restaurace. Dále se jedná o rozvoj středních pivovarů, které distribuují své pivo do restauračních zařízení umístěných převážně v místní oblasti.

Většina minipivovarů se zaměřuje na výrobu specifických druhů piv a často se snaží poskytnout svému zákazníkovi různorodou a rozmanitou nabídku s důrazem především na kvalitu. Jak se ukazuje, v současné době získává tento trend u konzumentů stále větší oblibu.

Oproti velkým pivovarům mají ty malé výhodu, že mohou ušetřit náklady především na dopravě. Přesto je jejich provoz finančně náročný. Faktorem, který může tuto finanční zátěž kompenzovat je dostatečný příliv zákazníků a to zejména prostřednictvím turistického ruchu. Ten se odvíjí hlavně od atraktivity území, ve kterém se pivovar nachází.

Dalším trendem, který toto podnikání provází, je širší nabídka služeb, které pivovary nabízí. Většina malých pivovarů nabízí možnost pronajmutí svých prostor ke společenským a jiným akcím, případně tyto akce přímo pořádají. Vzhledem k jejich velikosti a často historickému původu, se v tomto ohledu jedná o velice atraktivní prostory. Dále pivovary svým návštěvníkům obvykle nabízejí prohlídky s odborným výkladem.

3.2.1. Příklady malých českých pivovarů

V rámci zpracování diplomové práce jsem navštívila několik pivovarů, abych získala přehled zejména o jejich dispozičních řešeních, personálních potřebách, nákladech a problematice provozu.

a) Novoměstský pivovar ve Vodičkově ulici, Praha 1

Novoměstský pivovar ve Vodičkově ulici je typickým představitelem restauračního minipivovaru. Varna se nachází přímo ve stravovacích prostorách restaurace (obr. 5), ostatní provozny pivovaru pak přímo navazují a sousedí s provozny restaurace. Pivo se vaří klasickým způsobem. Proces je rozdělen do tří provozů - varna - spilka - ležácký sklep. Celý proces výroby piva obstarává jeden ze dvou sládků, kteří se střídají na směny.

Veškerá produkce piva je určena pro spotřebu vlastní restaurace. Roční produkce piva se v posledních letech pohybuje okolo 1 500 hl.



Obr. 5 Varna v jídelně restaurace, Novoměstský pivovar ve Vodičkově ul., Praha 1; zdroj vlastní

b) Únětický pivovar v Rýznerově ulici, Únětice

Únětický pivovar je svou velikostí už představitelem středního pivovaru. Jeho historie sahá až do 16. století. Od roku 2011 prošel několika rekonstrukcemi a byla rozšířena jeho kapacita. U takto velkého pivovaru už není vhodné přímé propojení jeho provozu s provozem restaurace (obr. 6). Důvodem je hlavně doprava a manipulace se surovinami a velikost sklepů a skladů, který pivovar s roční cílovou kapacitou produkce 10 000 hl, potřebuje. Počet zaměstnanců, kteří zde obstarávají výrobu piva, se pohybuje kolem dvanácti.

V současné době jsou jeho odbytíštěm, kromě spotřeby vlastní restaurace, nejen restaurační zařízení v blízkém okolí, ale i v Praze.

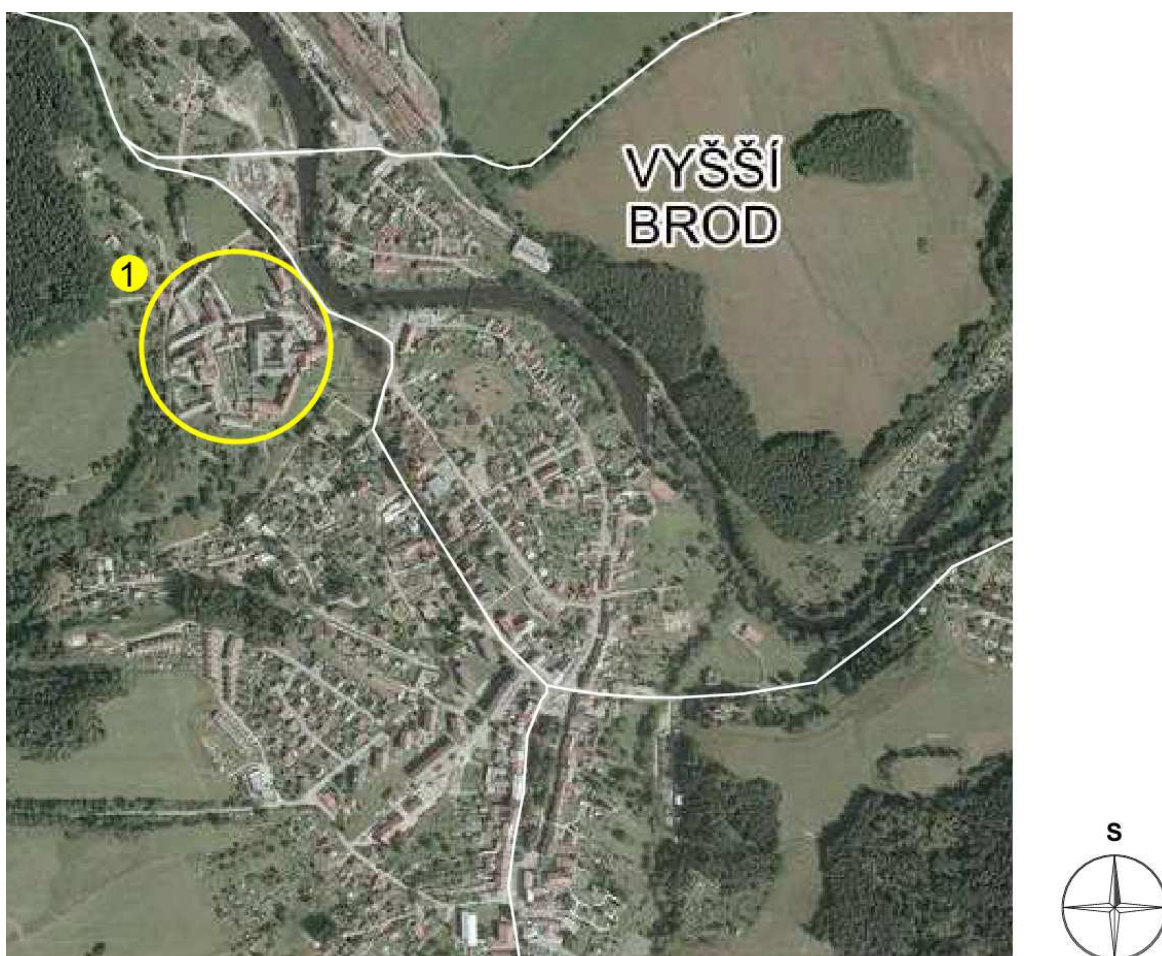


Obr. 6 Únětický pivovar - spilka (vlevo), jeden z ležáckých sklepů (uprostřed), sklad na sudy (vpravo); zdroj vlastní

4. PRAKTICKÁ ČÁST - OBJEKT KLÁŠTERNÍHO PIVOVARU VE VYŠŠÍM BRODU

4.1. ÚDAJE O STAVBĚ A JEJÍM OKOLÍ

Město Vyšší Brod se leží asi 30 km jižně od Českého Krumlova na pravém břehu řeky Vltavy, v blízkosti hranic se sousedním Rakouskem. Cisterciácký klášter, č.p. 137, je situován při silnici č. II/163 severozápadně od centra města. Areál kláštera leží na severovýchodním svahu, při pravém břehu řeky Vltavy (obr. 7) .



Obr. 7 Situace s vyznačením kláštera ①; zdroj: <http://www.mapy.cz>, ze dne 31.10.2016

Cisterciácký klášter ve Vyšším Brodu byl dějištěm významných historických událostí. Celý klášter je od roku 1996 Národní kulturní památkou.

Byl založen roku 1259 Vokem z Rožmberka, který jej založil na svém rodovém

panství. Je zde pohřben Závaš z Falkenštejna, který byl popraven králem jako vůdce odbojných Vítkovců. Ještě za svého života Závaš daroval klášteru nádherný relikviář s kouskem dřeva z Kristova kříže, tzv. Závašův kříž, který se v klášteře nachází dodnes.

Ve 14. století se klášter dočkal klidu a rozkvětu, v 15. století oproti tomu prošel krizí a husitskými válkami, kdy byl vypleněn. Na počátku 15. století byl klášter opevněn a kromě vlastních klášterních budov se v areálu klášter nacházel i mlýn, pivovar, hospodářský dvůr s příslušenstvím a velká zahrada.

Za vlády Josefa II. klášter sice prošel mnoha změnami a omezeními, nicméně naštěstí nebyl zrušen jako celá řada jiných klášterů, a nakonec se roku 1789 dočkal navrácení svých práv. Zlatým obdobím bylo pro klášter 19. století, kdy Církev procházela celkovou obnovou.

V období 2. světové války byl klášter cenným areálem v oblasti Sudet. Byl obsazen již v roce 1938 a během války ho využívalo například Gestapo a poté jednotky SS jako depozitář nakradených věcí.

Po roce 1948 nastalo pro klášter zatím nejsmutnější období. V roce 1950 byl zrušen a neuvěřitelná obnova přišla až po roce 1989 díky podpoře rakouských cisterciáckých klášterů a díky štědrosti dárců.

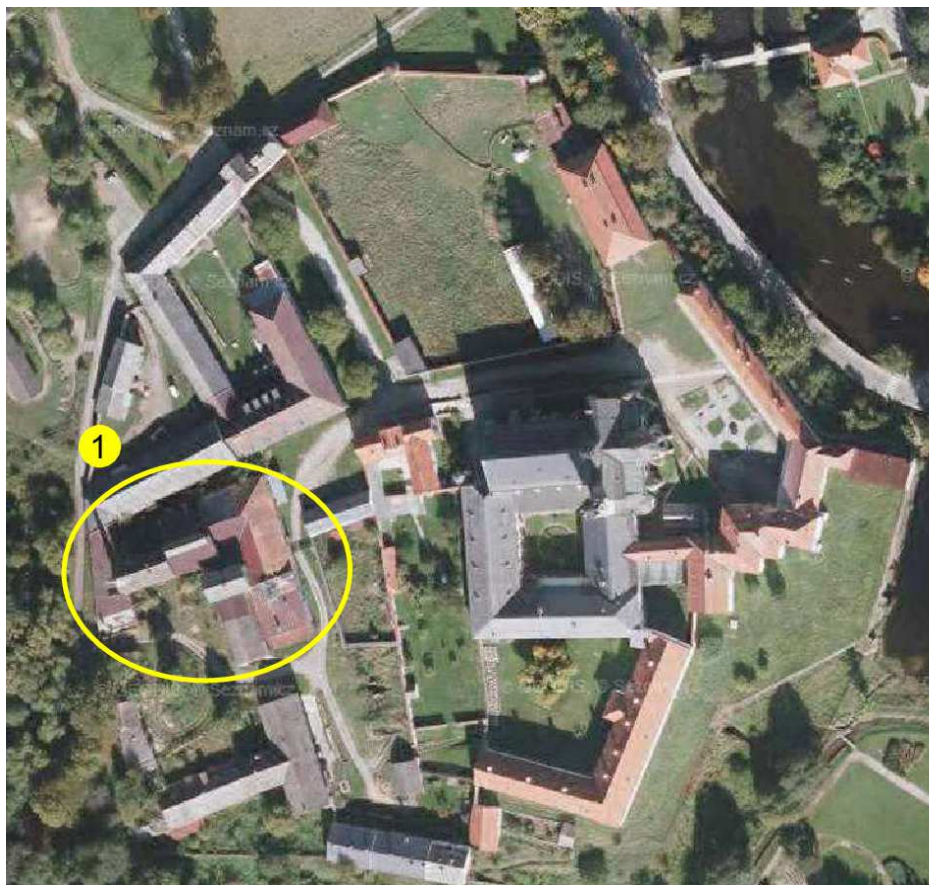
Zdroj: CISTERCIÁCKÝ KLÁŠTER VYŠŠÍ BROD. Historie. [online]. [cit. 3-11-2016] Dostupné z: <http://www.klastervyssibrod.cz/Historie>

Vyšebrodský klášter je bezpochyby turisticky atraktivním místem skýtajícím dosud nevyužitý potenciál. Lokalita je atraktivní nejen svou významnou rolí v historii. Pravý břeh Vltavy, přímo pod areálem kláštera, je tradičním nástupištěm vodáků, kterých se zde ročně plaví tisíce. Vyšebrodský klášter navíc spadá do celkově turisticky vyhledávané oblasti. V okolí se nachází například Lipenská přehrada, hrad Rožmberk a také město Český Krumlov, které bylo roku 1992 zapsáno na seznam památek UNESCO. Jedná se tedy o turisticky atraktivní lokalitu, kterou intenzivně vyhledávají nejen čeští, ale i zahraniční návštěvníci.

4.2. SITUACE A UMÍSTĚNÍ OBJEKTU

Objekt klášterního pivovaru je přímou součástí areálu cisterciáckého kláštera. Všechny objekty kláštera spadají pod katastrální území Vyšší Brod, okres Český

Krumlov. Budovy klášterního pivovaru se nacházejí v horní části areálu kláštera, tedy na jeho západním okraji. Směrem ze severní strany na objekty pivovaru přímo navazují hospodářské budovy a stáje. Z jižní strany na areál pivovaru navazují prostory klášterního mlýna (obr. 8).

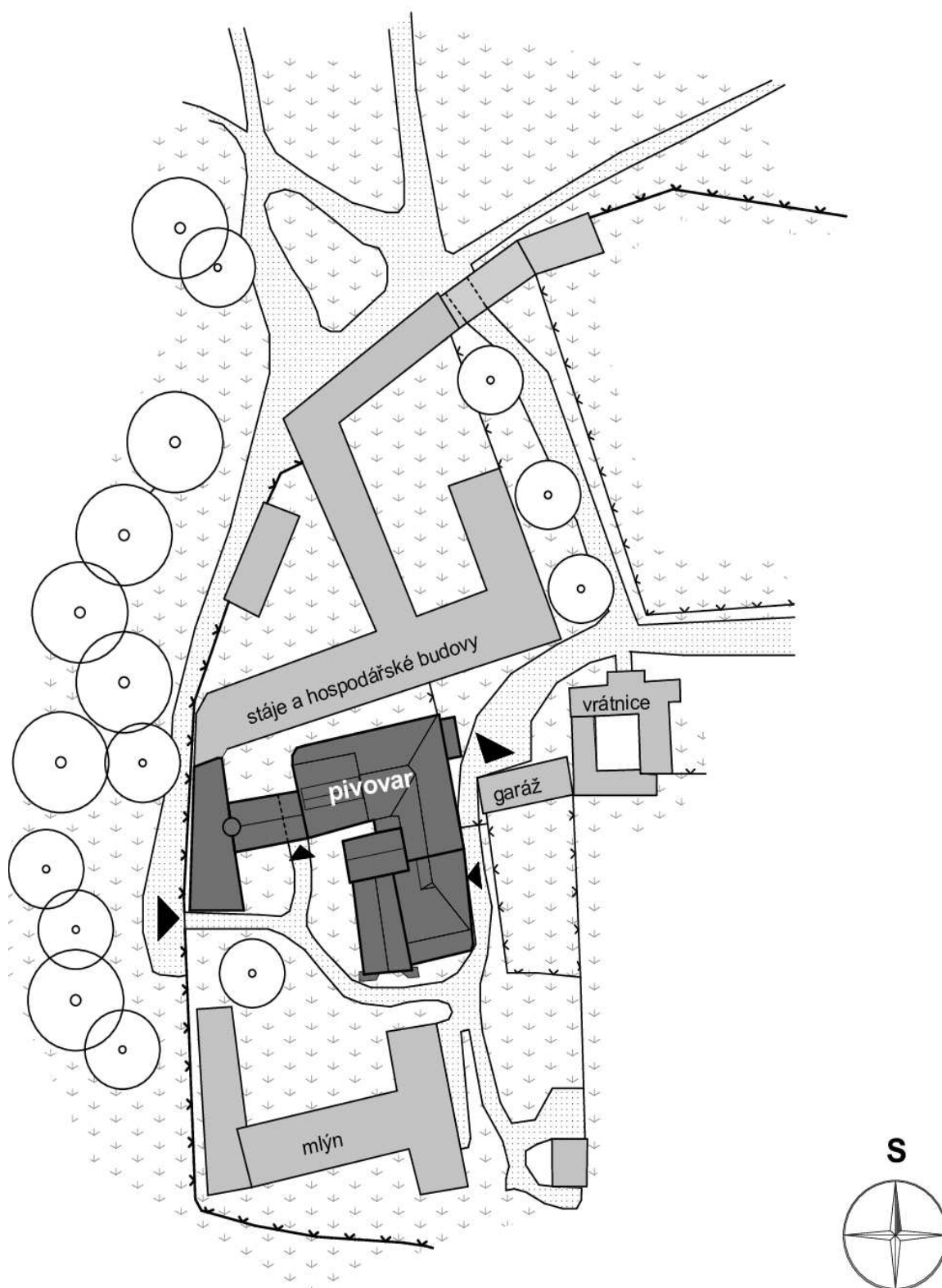


Obr. 8 Situace areálu kláštera s vyznačením budov pivovaru ①; zdroj: <http://www.mapy.cz>, ze dne 31.10.2016

Areál pivovaru je tvořen zastavěnou plochou budov, původním dvorem a příjezdovými cestami, které vedly k areálu pivovaru dvě. Dnes zatravněná plocha severně od pivovaru (mezi budovami pivovaru a hospodářskými budovami) kdysi sloužila jako příjezdový prostor, ze kterého se přímo vjíždělo do jediného sklepa pivovaru v úrovni terénu. Zbylá sklepení jsou o podlaží níž, v úrovni 1.PP.

Původní dvůr, který sloužil jako manipulační prostor, se nachází v jižní části areálu. Prostor dvora je ze tří stran ohraničen tvarově složitou hmotou pivovarských budov. Z jižní strany je lemován západní příjezdovou cestou. Areál pivovaru je částečně oplocen a ústí do něj dva vstupy. Vstupní vrata na západní straně areálu sloužila k příjezdu do pivovaru přímo z veřejného prostoru. Vrata na východní straně se do pivovaru dalo vstoupit z areálu kláštera. Vstupů do samotných budov pivovaru je

mnoho. Na situaci jsou vyznačeny pouze ty, které lze v případě potřeby použít dnes (obr. 9).



Obr. 9 Situace, zdroj vlastní

4.3. POPIS OBJEKTU A JEHO HISTORICKÝ VÝVOJ

4.3.1. Historický vývoj pivovaru a dochovaná zařízení

Kláster byl založen v roce 1259 a v blíže neznámé době byl při klášteře založen také pivovar. Ten zpočátku fungoval jen pro potřeby mnichů. Vůbec první zmínka o zdejším pivovaru pochází z roku 1380. V tomto roce, je ale pivovar zmiňován již jako činný. Pivo se zřejmě nejprve připravovalo v samotném klášteře a později byl snad zřízen dřevěný pivovar. Ten byl součástí hospodářského zázemí kláštera, stejně jako dodnes stojící gotický mlýn, navazující na areál pivovaru z jižní strany.

Současný objekt pivovaru byl vystavěn až v 16. století, přičemž jeho nejstarší částí je 12 m vysoká sladovna, která ale pravděpodobně pochází z doby daleko starší (podle současného převora vyšebrodského kláštera Justina Berky zřejmě až ze 14. století, (obr. 10).



Obr. 10 Pohled do sladovny z úrovně terénu západním oknem; zdroj vlastní

Zdejší pivovar měl zpočátku na vaření piva privilegium, později v 16. století vznikl městský pivovar, který vytvářel klášternímu pivovaru konkurenci. V polovině 17. století byl klášterní pivovar přestavěn a zmodernizován a byla zřízena nová lednice. V roce 1690 ale zachvátil klášter požár, kterému neunikl ani pivovar. Přesto je

v 18. století uváděn jako nejvýkonnější ve zdejší oblasti.

Klášterní pivovar byl stále veden zdejší komunitou ve vlastní režii. V roce 1873 se v něm svařilo dvakrát více piva než v městském pivovaru. Tehdy byl však pivovar zařízen ještě na ruční ohyb a jeho technické zařízení se jevílo značně zastaralé. Proto byl ještě do konce 19. století od základu přestavěn a zmodernizován a byl zde zaveden strojní pohon. Součástí přestavby byl i unikátní hvozd systému „Ječmen“, jehož torzo se dodnes dochovalo ve schodišťové věži. Jedná se o značně cenný exponát vyžadující okamžitou restauraci a údržbu (obr. 11).



Obr. 11 Dochované torzo hvozd systému „Ječmen“ ve schodišťové věži; zdroj vlastní

Ze stejného nebo pozdějšího období patrně pochází i parní stroj, který byl zbudován vedle paty pivovarského komína v budově č. 20 a unikátní mechanický výtah s brzdou, který se dochoval v severovýchodním přístavku pivovaru (obr. 12).



Obr. 12 Dochovaná zařízení - parní stroj (vlevo), mechanický výtah (vpravo); zdroj vlastní

V období 1. světové války pivovar dosáhl absolutního vrcholu své produkce. Během této války ale nastal ve zdejší výrobě piva nezadržitelný pád. Kvůli odvodům na frontu a dalším okolnostem pivovar přestal pracovat a jeho provoz byl zastaven. Po 1. světové válce začala sice produkce pivovaru opět stoupat, ale pouze pozvolna. Nakonec se podařilo podniku na svou někdejší úroveň navázat, ale už ji nikdy nepřekonal. Co se týče velké hospodářské krize na přelomu třicátých let, pivovar ji překonal celkem dobře, bez přílišných výrobních propadů.

Na počátku 2. světové války se Vyšší Brod stal součástí Velkoněmecké říše. Pivovar tehdy sice měl nuceného správce, ale zůstal v činnosti. Po odsunu německého obyvatelstva na konci války se však existence pivovaru stala povážlivou. Pivovar se tehdy jevil jako zastaralý, měl nedostatek odbytu a problém bylo i jeho vlastnictví církevní organizací. Od roku 1945 byl pivovar pod národní správou a v roce 1948 byl jeho provoz definitivně zastaven. V roce 1950 bylo jeho měděné vybavení odvezeno a dodnes prý slouží k vaření piva v Praze. Část původního vybavení ovšem zůstala v pivovaru dodnes (obr. 13), kde prozatím postupem času degraduje, stejně jako budovy, ve kterých se nachází.



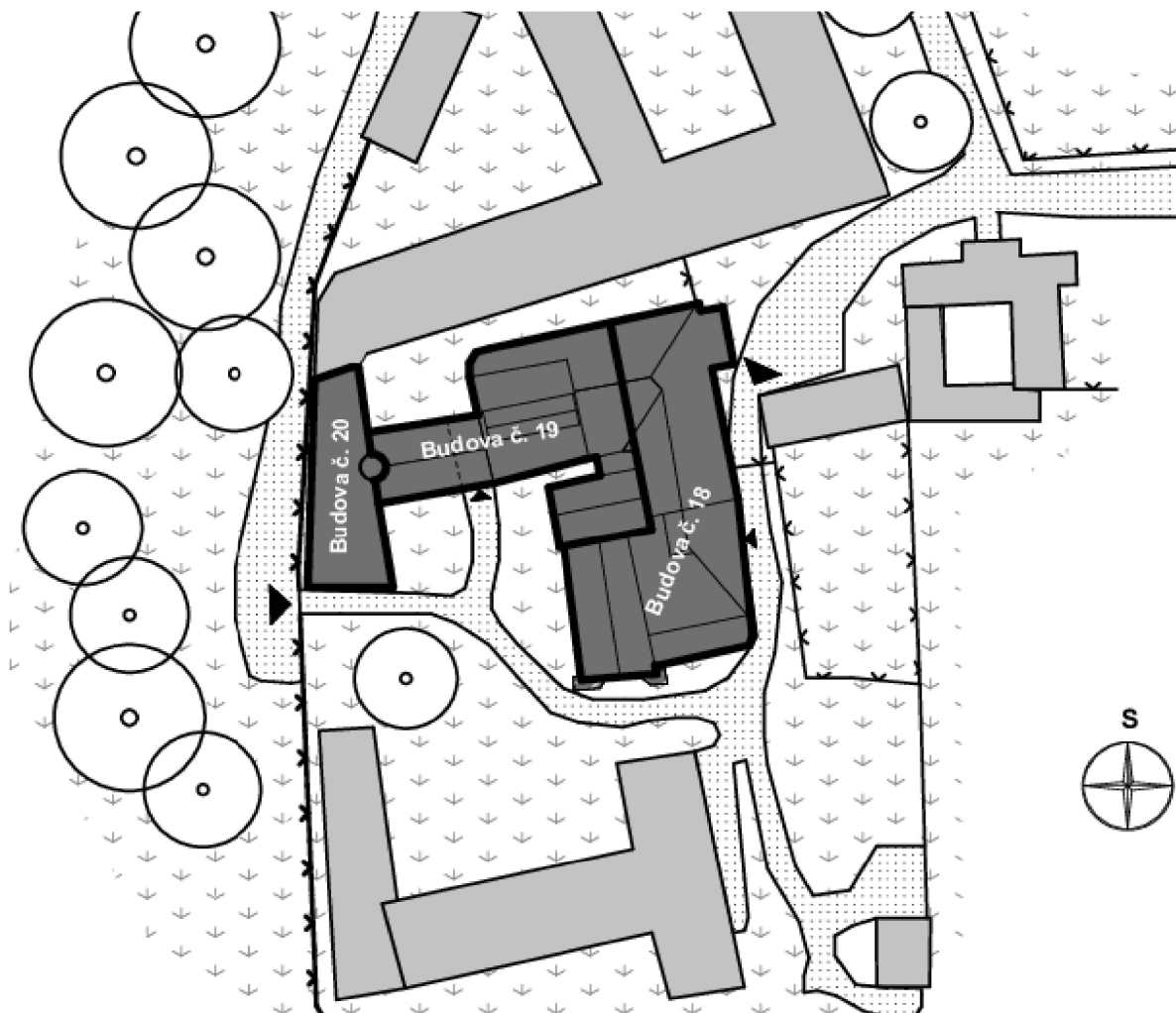
Obr. 13 Další dochované vybavení - dopravník (vlevo), trezor (uprostřed), vozík (vpravo); zdroj vlastní

Na podzim roku 2015 byl konečně v rámci restitucí opuštěný a chátrající pivovar, společně s dalšími částmi areálu, převeden z vlastnictví státu opět do vlastnictví cisterciáckého řádu. Celý areál kláštera je tak konečně, po dlouhých desetiletích, opět majetkem cisterciáků. Pivovar je v rámci celého klášterního komplexu od roku 1996 Národní kulturní památkou.

Zdroj: CISTERCIÁCKÝ KLÁŠTER VYŠŠÍ BROD. *Historie. Osudy klášterního pivovaru.* [online]. [cit. 3-11-2016] <http://www.klastervyssibrod.cz/Historie/Osudy-klasterniho-pivovaru>

4.3.2. Popis objektu

Složité nepravidelný půdorys budov pivovaru dokazuje, že jejich současná podoba nevznikla najednou, ale postupně, díky přestavbám a několika modernizacím za dobu své existence. Podle projektové dokumentace stávajícího stavu z roku 1975 se objektu pivovaru skládá ze tří budov (obr. 14).



Obr. 14 Situace s označení budov pivovaru podle projektové dokumentace z roku 1975; zdroj vlastní

Zřejmě nejmladší a nejmodernější budova č. 20 (podle situace z roku 1975) tvoří západní část pivovaru a má tvar lichoběžníku. Na západní straně přiléhá k oplocení ohraničujícímu areál kláštera. Součástí této budovy je vysoký cihelný komín, který vytváří dominantu celého pivovaru. Vedle paty komína se v této budově nachází dochovaný parní stroj a další původní technologická zařízení (obr. 15 vlevo).

Druhá budova č. 19 (podle situace z roku 1975) tvoří převážnou část severní části pivovaru (obr. 15 vpravo). Právě podzemní prostory této budovy tvoří nejstarší části

pivovaru vůbec a stejně jako v budově č. 20 i zde se nacházejí dochovaná technologická zařízení.

Třetí budova č. 18 (podle situace z roku 1975) je půdorysně největší a zaujímá celou východní a jižní část pivovaru (obr. 16).



Obr. 15 Pohled na západní části (vlevo, budova č. 20) a severní část (vpravo, budova č. 19) pivovaru; zdroj vlastní

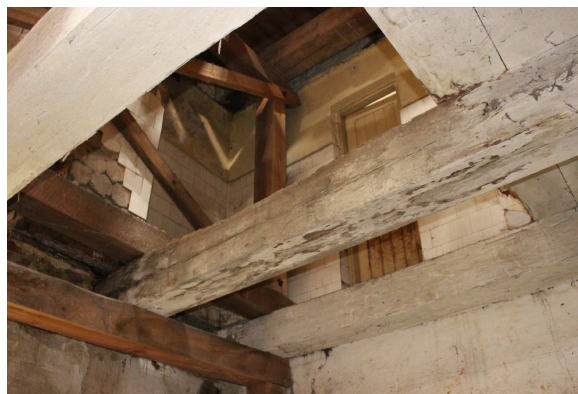


Obr. 16 Pohled na jižní (vlevo budova č. 18) a severovýchodní (vpravo, budova č. 18) část pivovaru; zdroj vlastní

Objekt pivovaru leží na jihovýchodním svahu. Spodní podlaží jsou do tohoto svahu částečně zahloubena. Z tohoto důvodu mohla být původní 12 m vysoká sladovna, procházející skrz čtyři podlaží, umístěna zhruba ze tří čtvrtin své výšky pod úroveň terénu. Je totiž situována v severozápadním rohu objektu, kde terén dosahuje dostatečné výšky. V úrovni nejnižšího podlaží, které jsem ve své projektové dokumentaci označila jako 1.PP, se kromě původní sladovny nacházejí další prostory sklepení. Tyto sklepy jsou, narozdíl od čtyřpatrové sladovny, jednopodlažní a byly využívány např. jako lednice. Dochovaly se zde zarážky na zajištění sudů (obr. 17). V současné době je využit jen jeden sklep jako sklad materiálu. Sklepení se rozkládá pouze pod severní částí budovy č. 18 a sladovna je situována v severovýchodním rohu budovy č. 19. Zbylé části pivovaru jsou nepodsklepené. Směrem k jihovýchodu totiž

terén klesá a tak by bylo v jižní části objektu hloubení dalších prostor v úrovni 1.PP problematické. I tak má sklepení pivovaru rozlohu přes 600 m².

Podlaží nad úrovní terénu byla (podle PD z roku 1975) naposledy využívána částečně jako obytná (obr. 18) a částečně jako sklady, sýpky (obr. 19) a další sklepy. V budovách č. 19 a 20 se nacházejí, již výše zmíněná, dochovaná výrobní zařízení a další pozůstatky po výrobních technologiích (obr. 20).



Obr. 17 Zarážky na sudy ve sklepení (vlevo); zdroj vlastní, **Obr. 18** Pohled do někdejší koupelny v obytných prostorách severovýchodní části objektu (vpravo); zdroj vlastní



Obr. 19 Prostory v jihovýchodní části pivovaru naposledy pravděpodobně využívané jako sklady nebo sýpka (vlevo); zdroj vlastní, **Obr. 20** Další pozůstatky výrobních zařízení v severní části pivovaru nad sladovnou (vpravo); zdroj vlastní

Vzhledem ke složitému stavebnímu i provoznímu vývoji objektu, je členění jeho dispozic komplikované a poslední zaznamenaný způsob využívání jednotlivých místností (podle PD z roku 1975) poněkud nelogický. Členění prostoru budovy je složité i ve vertikálním směru. V celém objektu se nachází 12 schodišť a množství jednotlivých nebo několikanásobných stupňů, které vyrovnávají menší výškové rozdíly v rámci jednoho podlaží.

Výkresová dokumentace stávajícího stavu se nachází v příloze.

4.4. STRUČNÝ POPIS STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ OBJEKTU A JEJICH TECHNICKÝ STAV PŘED REKONSTRUKCÍ

4.4.1. Fasády

Fasády jsou pojednány jednoduše, vzhledem k původně výrobní funkci objektu. Východní a jižní průčelí budovy č. 18 je omítnuto dnes už blednoucí a opadávající omítkou s nátěrem zelené barvy, okna jsou olemována bílými štukovými šambránami. Charakter jižní fasády doplňují dva mohutné opěrné kamenné pilíře. Západní fasáda budovy č. 18 byla kdysi zdobena obdobně (obr. 21).



Obr. 21 Východní fasáda pivovaru (vlevo), jižní fasáda s opěrnými pilíři (vpravo); zdroj vlatní

Oproti tomu fasáda schodišťové věže byla pojednána jinak. Okna, rohy věže a úrovně jednotlivých pater jsou zvýrazněny reliéfními pruhy, zatímco ve zbylých polích je omítkou tenčí. Průčelí sýpky a horní část sladovny, tedy severovýchodní část budovy č. 19, tvoří neomítnutý líc zdiva z cihel nebo lomového kamene (obr. 22 vlevo).



Obr. 22 Fasády-schodišťová věž a sýpka (vlevo), průčelí budov č. 19 a 20 (vpravo); zdroj vlastní

Fasády budovy č. 20 a západní část budovy č. 19 jsou omítnuty omítkou s nátěrem žluté barvy. Charakter fasády je doplněn šambránami okolo oken, liniemi a římsami bílé barvy (obr. 22 vpravo).

Fasády jsou sice v degradovaném stavu, nicméně je čitelná jejich někdejší podoba. Během rekonstrukce objektu by tedy bylo vhodné provést jejich sanaci, a to do původní podoby.

4.4.2. Základové konstrukce

Nosné zdi jsou patrně založeny na pasech ze skládaného kamenného zdiva. Uspořádání základové konstrukce je praveděpodobně odvozeno od vrchní stavby.

Stav základových konstrukcí byl odvozen podle vizuálního průzkumu svislých nosných konstrukcí nad úrovní základů. Lze předpokládat, že základové konstrukce zcela plní svou funkci.

4.4.3. Svislé nosné a dělicí konstrukce

Nosné obvodové stěny jsou převážně kamenné nebo smíšené. Některé části, které byly zřejmě dostavovány při jedné z posledních přestaveb objektu, jsou z čistě cihelného zdiva. Obvodové stěny jsou masivní. Jejich tloušťka se vzhledem k členitosti stavby velmi různí - pohybuje se v rozmezí 600 - 2200 mm.

Nejstarší část objektu, tedy sladovna, má zřejmě obvodové stěny ještě gotického původu. Masivní opěrné pilíře při jižním průčelí naznačují gotický nebo renesanční původ.

Dá se říci, že obvodové stěny jsou v celkem dobrém stavu.

Vnitřní stěny jsou cihelného nebo smíšeného charakteru. Zde sehrál hlavní úlohu vývoj objektu, tedy jeho mnohé přestavby a úpravy, přičemž o některých víme, že byly provedeny od základu. Objevuje se zde řada dozdívek, dodatečně zazdívaných otvorů, apod.

Stav vnitřních dělicích stěn se různí. Stěny ve velmi dobrém stavu se nacházejí například v někdejší sýpce nad sladovnou nebo ve schodišťové věži. Naproti tomu vnitřní stěny ve východní a severovýchodní části pivovaru, kde se naposledy nacházely kanceláře a obytné prostory utrpěly zřícením stropů a ve vyšších podlažích tudíž vnitřní konstrukce úplně chybí. Tento prostor byl kvůli hrozbě dalších kolapsů konstrukcí provizorně zajištěn složitým systémem dřevěných sloupků, podpěr

a trámů, aby alespoň částečně zabránil jejich další destrukci. Obdobný stav nastal i v prostorách někdejšího skladu v 3. NP v jihozápadním rohu budovy č. 18 (obr. 23).



Obr. 23 Provizorní dřevěné konstrukce k zajištění stability porušených stěn a krovů - východní část pivovaru (vlevo), sklady v 3.NP jihozápadní části budovy č. 18 (vpravo); zdroj vlastní

Po rekonstrukci objektu je v plánu v něm zřídit několik nových provozů (např. výroba piva, restaurátorské dílny, muzeum,...), které budou vyžadovat patřičné úpravy dispozic i stávajících stavebních konstrukcí. Špatný stav nebo dokonce absence příček v některých částech objektu, se tak v tuto chvíli nejeví jako významný problém. U vnitřních svislých nosných konstrukcí bude třeba zajistit stabilitu jejich korun, která byla porušena vlivem zřícení stropů v severovýchodní části objektu. Jinak nevykazují výrazné degradace a lze říci, že jsou v dobrém stavu.

4.4.4. Schodiště

V objektu se po poslední přestavbě nacházelo 11 schodišť. Většina z nich spojovala pouze dvě podlaží nebo sloužila k vyrovnání značných výškových rozdílů v rámci jednoho patra.

Nejdelší a nejmasivnější schodiště v dobrém stavu se nachází ve schodišťové věži (obr. 24 vlevo a uprostřed). Je kamenné, vřetenové, se dvěma rovnoběžnými rameny. Při schodišťovém tělese se nachází, již výše zmíněný, vyzděný tubus v němž je umístěn cenný hvozd systému „Ječmen“.

Druhé zajímavé a dlouhé schodiště se nachází v severovýchodním přístavku budovy č. 19 při sýpce a spojovalo 1. a 3. NP. Je železné, točité a bylo vykováno jako jeden samostatný výrobek, který se ukotvil do stropních desek (obr. 24 vpravo). Kdysi

spojovalo sýpku s prostory pod ní, zejména se sladovnou a se sklepem na úrovni terénu, do kterého se vjíždělo povozy. V západní části budovy č. 19, kde se nacházejí pozůstatky po výrobních technologiích pivovaru je další kovové schodiště. Jednalo se zřejmě o obslužné schodiště pro výrobu.



Obr. 24 Schodiště - kamenné schodiště ve schodišťové věži (vlevo a uprostřed), železné točité schodiště v přístavku při sýpce v severozápadní části budovy č. 19 (vpravo); zdroj vlastní

Další schodiště jsou převážně přímá, kamenná. Někdy mají stupně cihelné dozdivky. K mechanickému výtahu ve sklepení vede půlkruhové kamenné schodiště. V severovýchodní části pivovaru, kde se kdysi nacházely kanceláře a obytné prostory se nachází dřevěné dvouramenné schodiště.

Technické stavy schodišť se velmi různí. Některá jsou ve velmi dobrém stavu, např. kamenné schodiště ve schodišťové věži. Naproti tomu točité železné schodiště v přístavku při sýpce je značně degradované vlivem koroze. Toto schodiště však, vzhledem k jeho charakteru i k budoucímu využití objektu jako muzeum, považuji za cenné a bylo by vhodné jej zrestaurovat. Naopak ostatní schodiště, která podléhají výrazné degradaci nebo budou nevyhovující z hlediska nových dispozic či požadované únosnosti, navrhuji v případě potřeby odstranit a zřídit nová, případně je možné je i přesunout. Nicméně nově navrhované provozy jsou v návrzích umístěny tak, aby co nejvíce využívaly stávající vertikální komunikace a ty se tak přesouvat nemusely. Některá schodiště zakreslená v projektové dokumentaci z roku 1975 však už dnes v objektu patrně vlivem zřícení stropních konstrukcí chybí. Nová schodiště v těchto prostorách tak mohou být umístěna podle potřeb dispozice a provozu.

4.4.5. Konstrukce stropů

Složité členitosti objektu odpovídají i stropní konstrukce. Nacházejí se zde

klenební systémy různých typů a rozponů i varianty trámových stropů.

Rozsáhlý klenební systém se nachází ve sklepeních. Podélné sklepy jsou převážně zaklenuty valenými klenbami. Jeden z podélných sklepů je zastropen pruskou cihelnou klenbou (obr. 25 vlevo). Další pruská klenba se nachází ve sklepě na úrovni přízemí, do kterého se vjíždělo povozy ze severní strany. Sladovna, vysoká 12 metrů, je zastropena díky čtyřem klenebním obloukům, které jsou ze dvou stran podepřeny sloupy a ze dvou stran oblouky dosedají na obvodové stěny. Uprostřed místnosti dosedají všechny čtyři oblouky na masivní středový pilíř. Klenební pole a oblouky jsou vyzděny z cihel, sloupy po obvodu a středový pilíř jsou z tesaného kamene (obr. 25 vpravo).



Obr. 25 Pruská klenba v jednom ze sklepů (vlevo), zastropení sladovny (vpravo); zdroj vlastní

Další klenební systémy se nacházejí v přízemí. a 2.NP v jihozápadní části budovy č. 18. v prostorách někdejších skladů a sýpký. Nacházejí se zde dva klenební systémy nad sebou. V obou případech se jedná o hřebínkové klenby se čtyřmi poli (obr. 26).



Obr. 26 Hřebínkové kleny v jihozápadní části budovy č. 18; zdroj vlastní

Dále se zde nacházejí trémové stropy. V některých místech se jedná o trémové stropy s rovným podhledem a škvárovým násypem. Některé místnosti jsou zastropeny pouze jednoduchými trémovými stropy.

V západní části budovy č. 19, kde jsou pozůstatky po výrobních zařízeních, tvoří nosnou konstrukci stropů ocelové nosníky profilu „I“. Do ocelových nosníků jsou buď vloženy stropní trámy na sraz nebo jsou mezi nimi vyzděna klenební pole z cihel.

Všechny klenební systémy jsou v dobrém stavu, bez výskytu trhlin a dalších projevů degradace. V rámci rekonstrukce bude nutná pouze povrchová úprava.

Ostatní stropy budou v rámci rekonstrukce opraveny, případně nahrazeny vhodnějšími z hlediska únosnosti a provozu. V místech, kde se stropy zcela zřítily, budou vystavěny nové (obr. 27).



Obr. 27 Pohled do míst někdejších stropních konstrukcí, které se propadly v severovýchodní části pivovaru; zdroj vlastní

4.4.6. Výplňové konstrukce (okna, dveře)

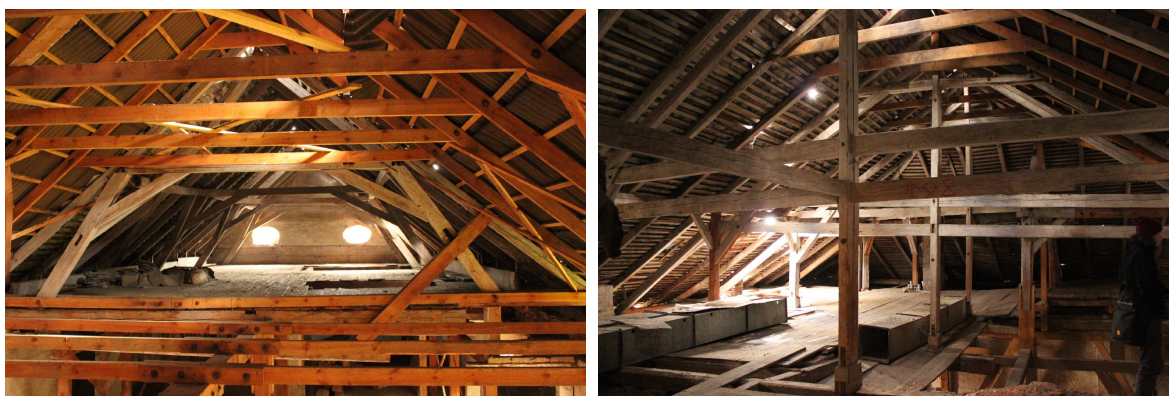
Většina oken a dveří je ve špatném stavu. Skleněné výplně oken jsou částečně nebo zcela vytlučené. Většina oken má i poničené rámy. Stejně tak je poškozena většina dveřních křídel objektu. Z některých oken i vstupních a vnitřních dveří byly odstraněny veškeré výplně a zůstaly po nich pouze otvory ve zdech. Dveře v příčkách, které se zřítily společně se stropy, zejména v severovýchodní části objektu, byly odstraněny zcela.

4.4.7. Krov

Tvarově komplikované hmotě pivovaru odpovídá i složitost střešních konstrukcí. Krov má převážně podobu sedlových střeš s obdélným půdorysem, místy se nachází střešy valbové. Jsou členité, různě vysoké a vzhledem k odlišnému počtu a výškám podlaží se nacházejí zhruba ve třech výškových úrovních.

Původní krovní systémy pivovaru byly stavěny jako ležaté a stojaté stolice se středovými nebo bočními sloupky (obr. 28). V krovu schodišťové věže se nachází kombinace stojaté stolice v plných vazbách a hambálku ve vazbách jalových. V jihovýchodní části pivovaru je vaznicový krov s mírným sklonem.

I konstrukce krovu byly dodatečně ztuženy provizorním podpěrným systémem z dřevěných sloupů a trámů, aby nedocházelo k jejich další degradaci (obr. 22 vlevo). Stejně jako v případě dodatečného ztužení svislých konstrukcí bude toto dodatečné podepření během rekonstrukce pivovaru odstraněno. Konstrukční prvky krovů podléhají zejména degradaci vlivem vlhkosti v místech, kde je porušena střešní krytina a zatéká. Na některých prvcích krovů, zejména ve východní části objektu, jsou patrné stopy po požárem. Celý střešní systém pivovaru bude vyžadovat rozsáhlou rekonstrukci a měl by být upraven v duchu budoucího využití objektu.



Obr. 28 Původní krovní systémy opatřené vápenným nátěrem - ležaté stolice (vlevo), stojaté stolice se středními sloupky (vpravo); zdroj vlastní

4.4.8. Střešní krytina

Současné střešní krytiny jsou provedeny z pálených tašek, eternitu šedé barvy nebo vlnitého plechu. Plechové střešní krytiny jsou šedé nebo červené barvy. Střešní krytiny budou během rekonstrukce pivovaru v potřebné míře vyměněny a sanovány.

4.4.9. Podlahy

Většina podlah bude muset být během rekonstrukce uzpůsobena a opravena pro potřeby budoucích provozů.

4.4.10. Ostatní degradace stavebních konstrukcí

Hlavním problémem celého pivovaru je dlouhodobá absence jakéhokoli běžného

provozu a údržby objektu. Vlivem dlouhodobého chátrání jsou i vnitřní prostory vystaveny působení vlivu počasí, zejména měnící se venkovní teplotě a s tím související vlhkosti. Největším problémem je vztlínající vlhkost ve stěnách ze zeminy, která způsobuje kromě vzniku plísní a degradace stěn i degradaci souvisejících konstrukcí. Kromě degradujících omítek, se jedná například o poškození zhlaví trámů uložených ve vlhkých stěnách, která podléhají hnilobě a dřevokazným houbám. Jednou z nejdůležitějších sanací proto bude odvlhčení celého objektu a snaha o zamezení jeho příčiny.

4.5. SHRNUTÍ STAVEBNÍCH PRACÍ PŘI REKONSTRUKCI

Odvlhčení celého objektu bude jednou z prvních sanací, která by měla být provedena. Zejména se to týká zemní vlhkosti, která má tendenci vztlínat ve svislých konstrukcích. Za tímto účelem je třeba zvolit vhodnou metodu odvlhčení. Jako nejvhodnější se jeví odkopání rýhy okolo všech obvodových stěn až na úroveň základové spáry a zřízení svislé provětrávané dutiny, prostřednictvím speciálních profilovaných betonových tvarovek. Svislá provětrávaná dutina zajistí trvalé vysychání a provětrávání těchto stěn. Podrobnější návrh provedení této sanace jsem uvedla ve své bakalářské práci. Zbylým způsobům pronikání vlhkosti do konstrukcí bude zamezeno rekonstrukcemi výplňových, střešních a dalších konstrukcí, tedy uzavřením celého objektu. Obnovení běžného provozu objektu pak zajistí vhodné vnitřní klima z hlediska jeho životnosti (větrání, vytápění,...).

Dále bude třeba postupně odbourávat dodatečný podpěrný systém z dřevěných sloupků a trámů, který byl zřízen jako provizorium k zajištění stability svislých konstrukcí a krovů. Zároveň s tím musí probíhat další sanace svislých konstrukcí. Stěny velmi degradované nebo nevyhovující z hlediska plánované budoucí dispozice objektu budou zbourány a místo nich vystavěny nové. Lokální trhliny stěn budou sanovány podle míry poškození. Dále bude třeba obnovit stabilitu porušených korun některých vnitřních nosných stěn. Jako neoptimálnější způsob se, z hlediska principů památkové péče, jeví odstranění poškozených částí materiálu z korun stěn a dozdít je do původní výšky obdobným materiálem, z jakého jsou stávající stěny postaveny. Dále bude třeba zazdít otvory po vypadaném výplňovém materiálu (nejčastěji v čelech klenebních systémů), opět ideálně ze staviva obdobného tomu původnímu.

Stav schodišť se velmi liší. Některá jsou v dobrém stavu, u některých bude nutná lokální rekonstrukce a některá budou zrekonstruována zcela. V takovém případě je možné použít vhodnější typ konstrukce z hlediska nově plánovaného provozu.

Stropní konstrukce jsou víceméně v dobrém stavu, kromě některých trámových stropů. Část těchto stropů je v havarijním stavu a některé se dokonce zřítily. Na místě těchto stropů budou zřízeny nové.

Rekonstrukce krovů úzce souvisí se sanací nosných stěn a s tím probíhající likvidací provizorního opěrného systému. Bylo by vhodné zachovat charakter původních krovních vazeb a v kontextu toho navrhnout vhodné využití a pojetí interiérů.

Kompletní sanaci a povrchové úpravy budou vyžadovat všechny konstrukce dveří a oken a všechny podlahy. Střešní krytiny by měly být opraveny a vyměněny v potřebné míře.

Fasádní pohledy jsou poškozeny víceméně lokálně, jen pouze části severní a západní fasády vyžadují rekonstrukci celých souvrství omítek. Rozsáhlou rekonstrukci vyžaduje část vnitřních omítek, zejména ve spodních podlažích, kde podléhají degradaci vlivem vlhkosti, a dále tam, kde byly strženy v důsledku zřícení stropů.

Další otázkou při obnovení pivovaru zůstává jeho případné zateplení. Způsob jeho případné provedení a míra budou otázkou podrobnějšího návrhu rekonstrukce.

Veškeré plány rekonstrukce objektu je předem nutné konzultovat s příslušným orgánem památkové péče a dalšími dotčenými orgány.

Kompletní přehled degradací objektu se nachází v příloze s výkresovou dokumentací vad a poruch. Vyjimku tvoří budova č. 20 a západní křídlo budovy č.19. V těchto částech objektu nebyly poruchy konstrukcí v rámci bakalářské práce analyzovány a řešeny. Jejich charakter a rozsah je však obdobný jako ve zbylých částech pivovaru.

5. STANOVENÍ NÁKLADŮ NA REKONSTRUKCI OBJEKTU

5.1. VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU OBJEKTU

Podkladem pro výpočet obestavěného prostoru pivovaru (tab. č. 1) byla výkresová dokumentace stávajícího stavu v elektronické podobě.

Tabulka č. 1 - Výpočet obestavěného prostoru [vlastní]

| Část pivovaru | Výměra (m ²) | Výška/délka (m) | Plocha štítu (m ²) | Obestavěný prostor (m ³) |
|--|------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1.PP | | | | |
| sklep č. 1 | 94,86 | 3,09 | x | 293,12 |
| sklep č. 2 | 106,01 | 3,41 | x | 361,49 |
| sklep č. 3 | 141,59 | 4,53 | x | 641,4 |
| sklep č.4 | 150,55 | 5,49 | x | 826,52 |
| sklep č. 5 včetně přístavku s výtahem | 222,12 | 5,49 | x | 1219,44 |
| sklep č. 6 - sladovna | 273,81 | 4,21 | x | 1152,74 |
| sklep č. 7 | 68,59 | 4,53 | x | 310,71 |
| Celkem | 1057,53 m² | | | 4805,43 m³ |
| 1.NP | | | | |
| schodišťová věž | 86,56 | 4,33 | x | 374,8 |
| sýpka | 207,37 | 2,97 | x | 615,89 |
| přístavek | 35,61 | 2,30 | x | 81,9 |
| budova č. 20 a západní část budovy č. 19 | 394,4 | 5,06 | x | 1995,66 |
| ostatní plochy | 1183,28 | 2,97 | x | 3514,34 |
| Celkem | 1512,82 m² | | | 6582, 59 m³ |
| 2.NP | | | | |
| sýpka | 207,37 | 2,71 | | 561,97 |
| ostatní plochy | 1183,28 | 3,32 | | 3928,49 |
| Celkem | 1390,65 m² | | | 4490,46 m³ |
| 3.NP | | | | |
| schodišťová věž | 86,56 | 3,19 | x | 276,13 |
| sýpka | 207,37 | 2,19 | x | 454,14 |
| budova č. 20 a západní část budovy č. 19 | 170,57 | 3,3 | x | 562,88 |
| ostatní plochy | x | 15,8 | 36,8 | 2011,96 |
| | | 21,8 | 36,3 | |
| | | 13,4 | 47,7 | |
| Celkem | x | | | 3305,11 m³ |

| Část pivovaru | Výměra (m ²) | Výška/délka (m) | Plocha štítu (m ²) | Obestavěný prostor (m ³) |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| 4.NP | | | | |
| schodišťová věž | 86,56 | 2,96 | x | 256,22 |
| sýpka | x | 20,70 | 20,40 | 422,28 |
| ostatní plochy | x | 15,50 | 39,20 | 607,6 |
| Celkem | x | | | 1286,1 m³ |
| 5.NP | | | | |
| schodišťová věž | 86,56 | 3,14 | x | 271,8 |
| Celkem | 86,56 | | | 271,8 m³ |
| 6.NP - krov | | | | |
| schodišťová věž | 14,00 | x | 9,12 | 127,68 |
| Celkem | 14,00 | | | 127,68 m³ |
| OBESTAVĚNÝ PROSTOR CELKEM (m³) | | | | 20 869,17 m³ |

5.2. STANOVENÍ ROZPOČTOVÉHO UKAZATELE A VÝPOČET CENY ZA STAVEBNÍ PRÁCE

Cena stavebních prací při rekonstrukci klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu vychází ze stanovení rozpočtového ukazatele (tedy ceny všech stavebních prací při rekonstrukci vztažené k jednomu m³ obestavěného prostoru objektu), z něhož se stanovila celková cena za stavební práce.

Rozpočtový ukazatel pivovaru byl odvozen z rozpočtu rekonstrukce cukrovaru, který jsem měla k dispozici. Rozpočtový ukazatel pro rekonstrukci cukrovaru činil 6 385,- Kč/m³.

Podle charakteru navrhovaných stavebních úprav pivovaru a pomocí dat z rozpočtu cukrovaru, byla odvozena procentuální množství jednotlivých stavebních prací při rekonstrukci pivovaru. Jejich součet byl porovnán s procentuálním množstvím stavebních prací cukrovaru, jehož hodnota je stanovena jako 100 %. Z rozpočtového ukazatele cukrovaru byl následně, podle tohoto procentuálního rozdílu, odvozen rozpočtový ukazatel pro rekonstrukci pivovaru (tab. č. 2).

Z následující tabulky vyplývá, že součet procentuálních množství stavebních prací při rekonstrukci pivovaru činí 102,07 % - tedy o 2,07 % víc než u stavebních prací

při rekonstrukci cukrovaru. V přepočtu rozpočtového ukazatele cukrovaru na rozpočtový ukazatel pivovaru, tedy jeho hodnota činí 6 517,2 Kč/m³.

Tabulka č. 2 - Stanovení rozpočtového ukazatele pro rekonstrukci klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu [vlastní]

| KÓD | POPIS | % | CENA |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1 | Zemní práce | 1,8 | 114,93 |
| 2 | Zakládání | 3,5 | 223,48 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 14,8 | 944,98 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 14,5 | 925,83 |
| 5 | Komunikace | 0,6 | 38,31 |
| 6 | Úprava povrchu, podlaha, osazení | 7 | 446,95 |
| 9 | Ostatní konstrukce a práce, bourání | 21 | 1340,85 |
| 99 | Přesun hmot | 3,1 | 197,94 |
| 711 | Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům | 3,5 | 223,48 |
| 712 | Povlakové krytiny | 0 | 0 |
| 713 | Izolace tepelné | 3,5 | 223,48 |
| 720 | Zdravotechnika | 5,5 | 351,18 |
| 730 | Vytápění | 2,5 | 159,63 |
| 764 | Konstrukce klempířské | 1,5 | 95,78 |
| 766 | Konstrukce truhlářské | 6,2 | 395,87 |
| 767 | Konstrukce zámečnické | 6,0 | 383,10 |
| 771 | Podlahy z dlaždic | 0,4 | 25,54 |
| 775 | Podlahy dřevěné | 1,39 | 88,75 |
| 781 | Dokončovací práce - obklady keramické | 0,56 | 35,76 |
| 783 | Dokončovací práce - nátěry | 0,41 | 26,18 |
| 784 | Dokončovací práce - malby | 0,21 | 13,41 |
| 24 - M | Montáže vzduchotechnických zařízení | 4,1 | 261,79 |
| CELKEM / m³ | | 102,07 % | 6 517,2 Kč/m³ |
| HODNOTY REKONSTRUKCE CUKROVARU | | 100 % | 6 385,- Kč/m³ |
| OBESTAVĚNÝ PROSTOR | | m³ | 20 869 |
| CELKOVÁ CENA STAVEBNÍCH PRACÍ | | 136 007 447,- Kč | |

5.3. PROPOČET REKONSTRUKCE OBJEKTU

Následující propočet zahrnuje veškeré náklady na provedení rekonstrukce, kromě nákladů na vybavení a zařízení jednotlivých provozů v objektu (tab. č. 3). Náklady na vybavení a zařízení se totiž odvíjejí od způsobu využití objektu. V rámci této diplomové práce jsem navrhla tři varianty, jak by mohl být pivovar do budoucna využíván. Jednotlivé varianty využití objektu budou představeny v další kapitole, spolu se stanovením provozních nákladů a výše zmíněných nákladů na vybavení a zařízení.

Tabulka č. 3 - Propočet rekonstrukce objektu [3,4 vlastní]

| 1. Stavební objekty - ZRN [3] | | | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------|----------------|------------------|---|-------------------------|
| Stavební objekt | Popis | Počet MJ | MJ | Cena / MJ | Poznámka k ceně | Cena celkem (Kč) |
| S01 | Obestavěný prostor objektů pivovaru | 18 311 | m ³ | 6 517 | viz. kapitola 5.2., Tabulka č. 2 | 136 007 447 |
| S02 | Zpevněné plochy | 500 | m ² | 1563 | kryt dlážděný | 781 500 |
| S03 | Oplocení | 30 | m | 4 830 | zděné z cihel, tvárnic nebo bloků | 144 900 |
| S04 | Protažení kanalizačního řadu | 300 | m | 6130 | DN 300 | 1 839 000 |
| | Tlaková kanalizační přípojka | 45 | m | 5620 | DN 250 | 252 900 |
| | Akumulační jímka s čerpacím soustrojím | 1 | soubor | 300 000 | Cena odhadem s dostatečnou rezervou pro konkrétní návrh | 300 000 |
| S05 | Protažení vodovodního řadu | 300 | m | 9645 | DN 80 | 2 893 500 |
| | Vodovodní přípojka | 45 | m | 6200 | DN 50 | 279 000 |
| S06 | Přípojka elektřiny | 45 | m | 1219 | | 54 855 |
| PSO1 | Výtah | 1 | ks | 1 000 000 | Cena odhadem | 1 000 000 |
| ZRN CELKEM | | | | | | 143 553 102 |
| DPH 21 % | | | | | | 30 146 151 |
| ZRN včetně DPH | | | | | | 173 699 253 |

| 2. Projektové a průzkumné práce [4] | | | | |
|--|----------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| ZRN | | | 143 553 102 | |
| HONORÁŘOVÁ ZÓNA | IV. | cena | min. | max. |
| | | 100 000 000 Kč | 8,32 % | 9,4 % |
| | | 200 000 000 Kč | 7,67 % | 8,66 % |
| Interpolace | | 143 553 102 Kč | 7,95 % | 8,98 % |
| ZÁKLADNÍ HONORÁŘ | | 11 412 472 Kč | | |
| ZAOKROUHLENO | | 11 412 500 Kč | | |
| DPH | | 21 % | | |
| CENA včetně DPH | | 13 809 000 Kč | | |
| VÝKONOVÉ FÁZE | ZKRATKA | PODÍL HONORÁŘE | bez DPH | včetně DPH |
| VF1 | PPR | 1 % | 114 000 Kč | 138 000 Kč |
| VF2 | STS | 13 % | 1 484 000 Kč | 1 795 200 Kč |
| VF3 | DUR | 15 % | 1 711 900 Kč | 2 071 400Kč |
| VF4 | DSP | 22 % | 2 510 800 Kč | 3 038 000 Kč |
| VF5 | DPS | 28 % | 3 195 500 Kč | 3 866 500 Kč |
| VF6 | DZS | 7 % | 798 900Kč | 966 600 Kč |
| VF7 | VDS | 1 % | 114 000 Kč | 138 000 Kč |
| VF8 | ATD | 11 % | 1 255 400 Kč | 1 519 000 Kč |
| VF9 | SKP | 2 % | 228 300 Kč | 276 180 Kč |

| 3. Vedlejší rozpočtové náklady (NUS) | |
|---|---------------------|
| ZRN | 143 553 102 Kč |
| NUS | 5 % |
| NUS celkem | 7 177 655,1 Kč |
| NUS celkem zaokrouhleno | 7 178 000Kč |
| CENA bez DPH | 7 178 000 Kč |
| DPH | 21 % |
| CENA včetně DPH | 8 685 400 Kč |

| 4. Rezerva | |
|------------------------------------|----------------------|
| ZRN | 143 553 102 Kč |
| HODNOTA REZERVY | 10 % |
| REZERVA celkem | 14 355 310,2 Kč |
| REZERVA celkem zaokrouhleno | 14 356 000 Kč |

| 5. Ostatní náklady | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ZRN | 143 553 102 Kč |
| HODNOTA OSTATNÍCH NÁKLADŮ | 2 % |
| OSTATNÍ NÁKLADY celkem | 2 871 062 Kč |
| OSTATNÍ NÁKLADY celkem zaokrouhleno | 2 871 000 Kč |
| CENA bez DPH | |
| | 2 871 000 Kč |
| DPH | |
| | 21 % |
| CENA včetně DPH | |
| | 3 174 000 Kč |

| 6. Rekapitulace | | | |
|------------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| CELKOVÉ NÁKLADY | CENA bez DPH | DPH | CENA včetně DPH |
| ZRN | 143 553 102 Kč | 21 % | 173 699 253 Kč |
| PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE | 11 412 500 Kč | 21 % | 13 809 000 Kč |
| NUS | 7 178 000 Kč | 21 % | 8 685 400 Kč |
| REZERVA | 14 356 000 Kč | 0 % | 14 356 000 Kč |
| OSTATNÍ NÁKLADY | 2 871 000 Kč | 21 % | 3 174 000 Kč |
| CELKEM | 179 370 600 Kč | | 213 723 653 Kč |

6. VARIANTY BUDOUCÍHO VYUŽITÍ OBJEKTU A STANOVENÍ JEJICH POŘIZOVACÍCH A PROVOZNÍCH NÁKLADŮ

Všechny varianty budoucího využití klášterního pivovaru vycházejí ze stávajících dispozic a možností objektu. Veškeré navrhované provozy jsou situovány tak, aby respektovaly stávající nosné konstrukce, které ze statického hlediska plní svou funkci.

Dále by měl být kladen důraz na zachování památkově cenných prvků stavby, nicméně přístupy památkové péče k takto složitému památkovému objektu budou zajisté teprve v budoucnu předmětem dlouhých odborných diskuzí.

Faktem ovšem zůstává, že objekt svým charakterem, členitostí a velikostí přímo vybízí k realizaci širší škály provozů. Práním zdejšího cisterciáckého řádu by bylo obnovit zde několikasetleté vaření piva a zřídit zde muzeum a restaurátorské dílny. Vzhledem k velikosti objektu, je ale jeho potenciál daleko větší a skýtá mnoho dalších možností a variant. Tři varianty využití, které jsem v této práci navrhla, jsou pojaty tak, aby vždy některý z provozů představoval vidinu určitého zisku a s tím související vidinu alespoň částečné ekonomické návratnosti nákladů na rekonstrukci a obnovu objektu. Opačným případem mohou být rekonstrukce a charakter provozu objektu zvoleny jako už předem trvale nenávratná investice, kterou bude nucen Cisterciácký řád dotovat. Rozhodnutí je otázkou blízké budoucnosti a bude jistě záviset na mnoha faktorech, např. na přístupu památkové péče, místních zvyklostech, apod., ale především na vůli cisterciáckého řádu.

6.1. VARIANTA č. 1

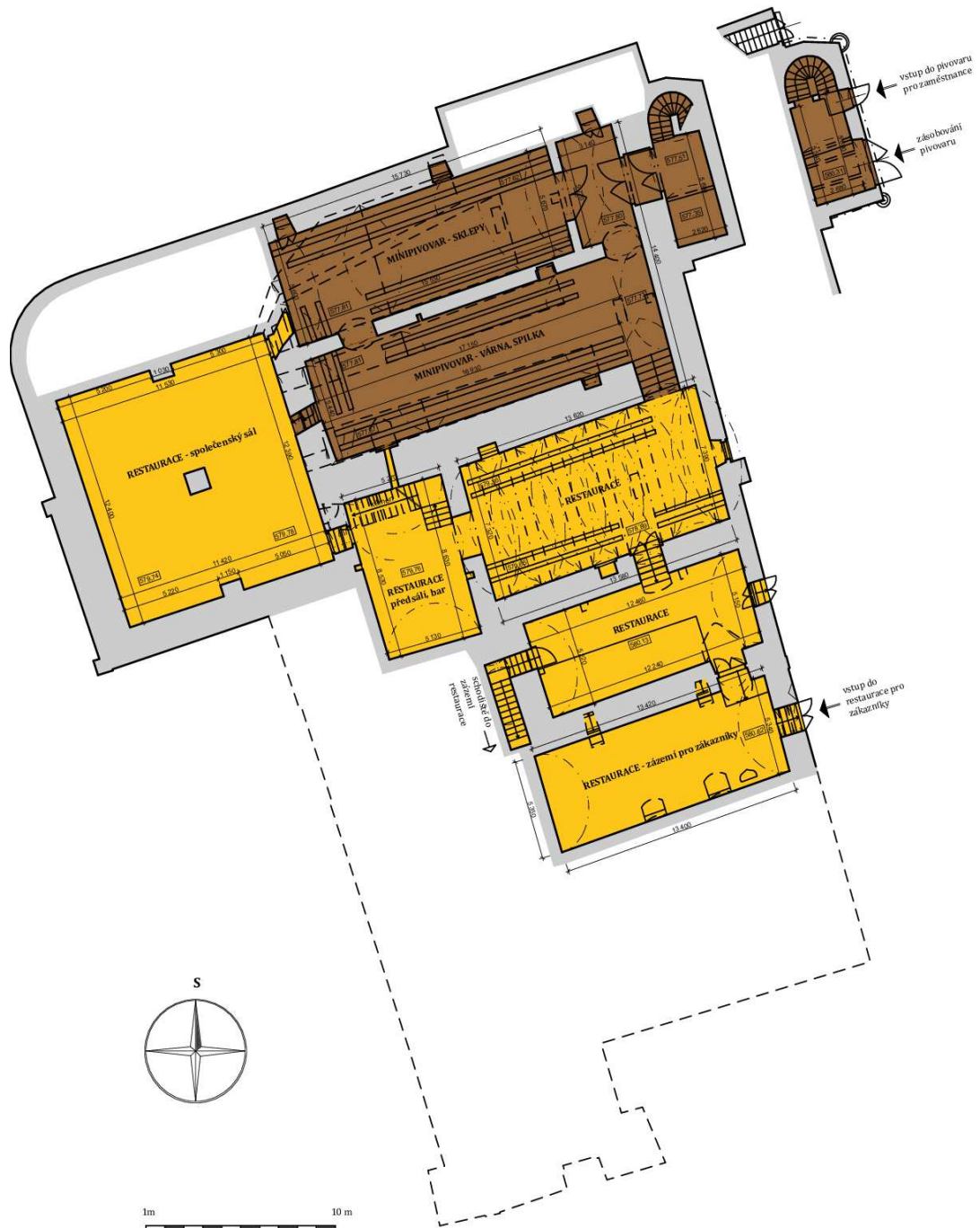
6.1.1. Návrh řešení ve sklepení - v 1.PP

Ve variantě č. 1 jsou ve sklepení navrženy dva typy provozů, každý se samostatným vstupem (obr. 29).

V jižní části sklepení je navržena restaurace se sezením a zázemím pro 154 hostů a se společenským sálem navrženým ve vysokém prostoru někdejší sladovny. Obslužné zázemí restaurace, tedy kuchyně, sklady, apod., je umístěno o podlaží výš.

Ve zbylých prostorách 1.PP je navržen minipivovar. Prostory jsou navrženy tak, aby návštěvníkům restaurace, v případě zájmu, byla snadno zpřístupněna jeho

prohlídka. Toto řešení umožňuje i variantu restauračního pivovaru, tedy propojení obou provozů. V tom případě by se prostory restaurace rozšířily i o prostor várny a várenské zařízení by kromě své výrobní funkce tvořilo i dekoraci v jídelní části restaurace. V případě této varianty bude veškerá produkce piva z minipivovaru určena pro spotřebu restaurace.



Obr. 29 Varianta č. 1 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

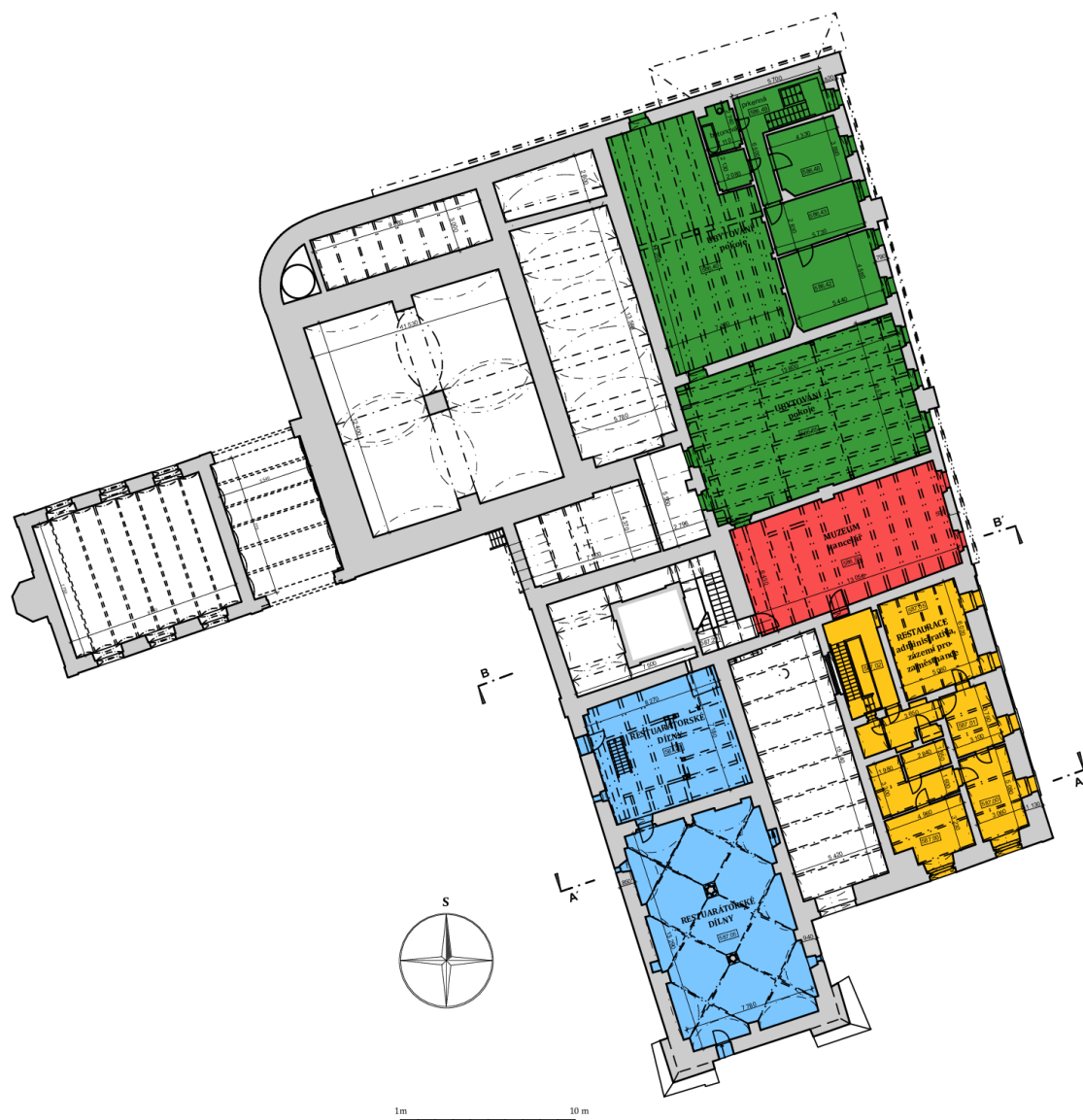
6.1.2. Návrh řešení v 1. a 2. NP

V jihovýchodní části tohoto podlaží se ve variantě č. 1 nachází zázemí restarace. Je zde navržena kuchyně a sklady restaurace. Zázemí pro zaměstnance a administrativní část resturace se nachází o podlaží výš, ve 2.NP (obr. 30 a 31).

V severovýchodní části pivovaru je v 1. i 2. NP a navrženo ubytování. Celou jihozápadní a severní část 1. i 2.NP tvoří prostory resaturátorských dílen. V západní části, kde se nachází dochovaný parní stroj a pivovarský komín, jsou v obou podlažích navrženy expozice muzea. Z úrovně terénu se dá vstoupit do schodišťové věže, která tvoří komunikační uzel mezi všemi provozy. Mezi schodišťovou věží a prostory muzea se v přízemí nachází pokladna a zázemí muzea pro návštěvníky (obr. 30 a 31).



Obr. 30 Varianta č. 1 - Půdorys 1.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní



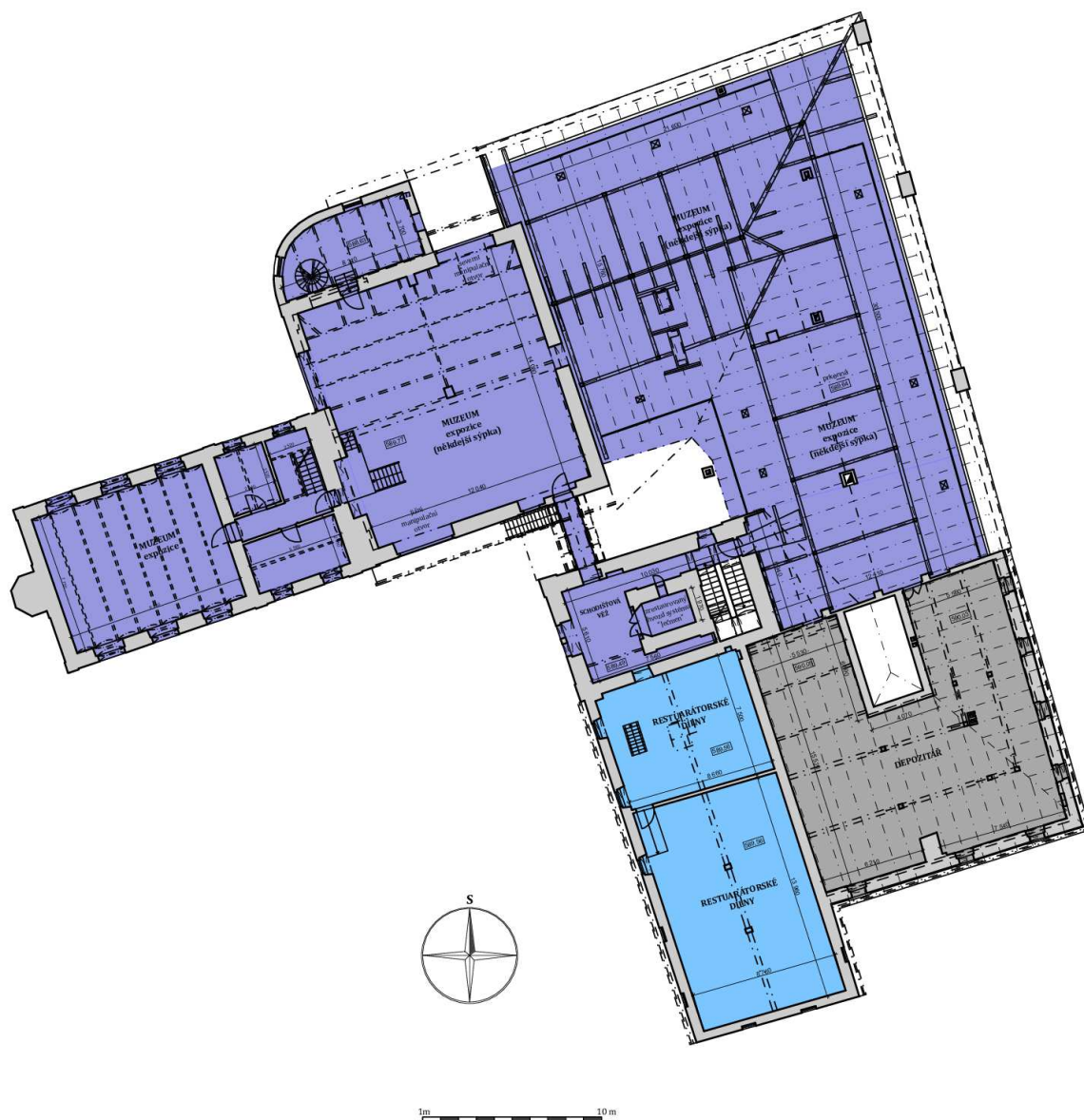
Obr. 31 Varianta č. 1 - Půdorys 2.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

6.1.3. Návrh řešení ve 3. NP a v dalších vyšších podlažích

V této variantě jsou téměř v celém 3.NP navrženy expoziční prostory a depozitáře muzea (obr. 27). Vzhledem k umístění pivovaru v jihovýchodním svahu se úroveň podlah někdejší sýpky, která se nachází v severozápadní části objektu, nachází pouhé cca 2,5 m nad terénem. V jižní i severní stěně této sýpky se nacházejí původní otvory v nosných stěnách o rozměrech cca 3,5 m x 3,8 m lícující s podlahou sýpky. Pozůstatky okenních rámců v jednom z nich svědčí o tom, že se zřejmě jednalo skutečně o okenní konstrukce, svými rozměry typické pro tehdejší průmyslové stavby. Tyto otvory se

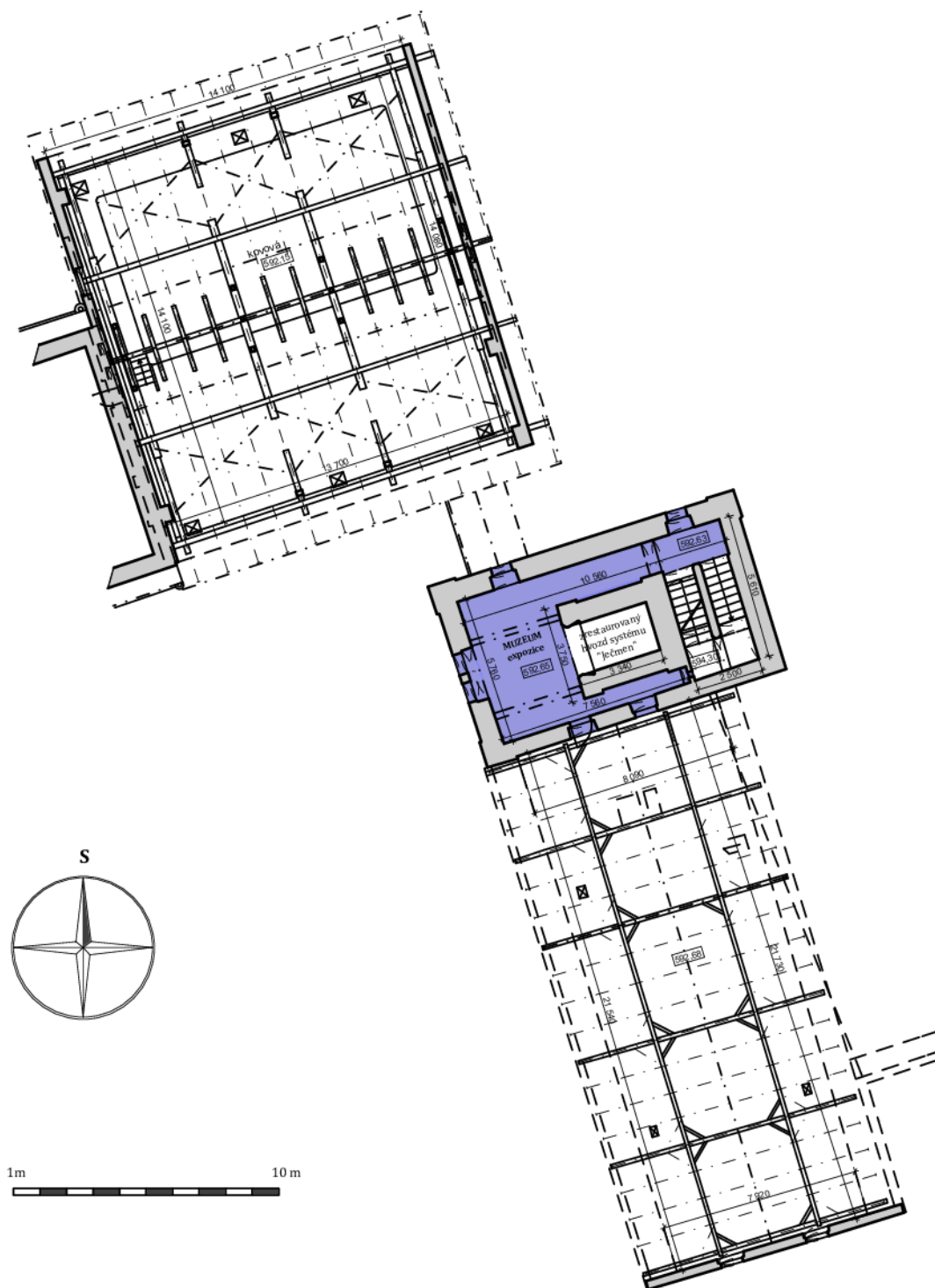
svou velikostí a umístěním, v případě využití tohoto podlaží jako expozic muzea, nabízejí jako manipulační otvory vhodné pro deportace větších exponátů mimo muzeum a zpět (např. za pomoci mechanické plošiny, apod.). Z prostorů někdejší sýpky ústí opláštěný spojovací můstek do schodišťové věže, kde se nachází, v budoucnu snad zrestaurovaný, unikátní exponát hvozdu systému „Ječmen“.

V jihozápadní části pivovaru je i v tomto podlaží situován komplex restaurátorských dílen (obr. 32).



Obr. 32 Varianta č. 1 - Půdorys 3. NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

Vyšší podlaží, tedy 4.NP a 5.NP, má pouze schodišťová věž. Ve 4.NP se nachází horní část hvozdu systému „Ječmen“, takže je i do tohoto podlaží protažena expozice muzea (obr. 33). 5.NP pak bude využíváno jako úložné prostory nebo malý depozitář muzea.



Obr. 33 Varianta č. 1 - Půdorys 4.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

6.1.4. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení restaurace (tab. č. 4)

Tabulka č. 4 - Náklady na vybavení a zařízení restaurace [5, vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLADY | POČET (ks) | Cena/ks (Kč) | CENA CELKEM (Kč) |
|---|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Jídelní část restaurace | | | |
| Zařízení baru - barový pult (včetně skříněk, polic,...) | 1 | 100 000 | 100 000 |
| Zařízení baru - spotřebiče | 4 | 8 000 | 32 000 |
| Zařízení baru - nádobí | | | 20 000 |
| Stoly se židlemi pro 8 osob | 10 | 10 000 | 100 000 |
| Stoly se židlemi pro 6 osob | 8 | 7 500 | 60 000 |
| Stoly se židlemi pro 4 osoby | 4 | 7 000 | 28 000 |
| Stoly se židlemi pro 2 osoby | 5 | 6 000 | 30 000 |
| CELKEM | | | 370 000,- Kč |
| Výrobní část restaurace [5] | | | |
| Zařízení kuchyně - nábytek | | | 490 000 |
| Zařízení kuchyně - spotřebiče | | | 380 000 |
| Zařízení kuchyně - nádobí | | | 150 000 |
| CELKEM | | | 1 020 000,- Kč |
| Administrativní část restaurace a zázemí pro zaměstnance | | | |
| Kancelář - nábytek | | | 50 000 |
| Denní místnost - nábytek | | | 80 000 |
| CELKEM | | | 130 000,- Kč |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | | | 1 520 000,- Kč |

Provozní náklady restaurace tvoří především o mzdy zaměstnanců (tab. č. 5) a náklady na materiál, tedy nákup a zpracování surovin, a energie (tab. č. 6).

Náklady na nákup surovin jsou stanoveny v hodnotě 30 % z prodejní ceny jedné porce teplého jídla [6]. Cena jedné porce byla stanovena ve výši 150 Kč [9]. Při návštěvnosti restaurace 100 hostů denně [10] se tyto náklady pohybují ve výši 135 000 Kč. Náklady na nákup nealkoholických nápojů a dalších surovin pro bar jsou stanoveny odhadem v hodnotě 15 000,- Kč. Náklady na nákup piva z minipivovaru se

pohybují ve výši 30 000 Kč. Návrh předpokládá, že odkupní cena 1 l piva od minipivovaru bude činit 20 Kč a každý předpokládaný host ho zkonsumuje 1 půllitr. Provozní náklady jsou stanoveny měsíčně.

Tabulka č. 5 - Provozní náklady restaurace - mzdy / měsíc [7]

| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Provozní | 1 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 45 300 |
| Kuchař | 4 | 22 000 | 29 750 | 39 850 | 159 400 |
| Číšník | 5 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 145 000 |
| Barman | 2 | 18 000 | 24 350 | 32 600 | 65 200 |
| Pomocník v kuchyni | 4 | 12 000 | 16 250 | 21 750 | 87 000 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 501 900,- Kč |

Tabulka č. 6 - Provozní náklady restaurace - ostatní náklady / měsíc [6,9,10; vlastní]

| NÁKLAD | ČÁSTKA (Kč/měsíc) |
|--|---------------------|
| Nákup a skladování surovin [6,9,10] | 150 000 |
| Nákup piva z minipivovaru za 20 Kč / l | 30 000 |
| Energie | 12 000 |
| Spotřební kancelářský materiál | 1 500 |
| Internet | 500 |
| OSTATNÍ NÁKLADY CELKEM | 194 000,- Kč |

6.1.5. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení minipivovaru

Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady minipivovaru jsou uvedeny v tabulce č. 7. Provozní náklady jsou uvedeny měsíčně.

V případě restauračního minipivovaru stačí, co se týče zaměstnanců, pouze dva sládcí, kteří se střídají na směny.

Variabilní náklady na nákup a zpracování surovin a spotřebu energie se odvíjejí

od cílové roční produkce. Celkově lze říci, že tyto náklady činí cca 6 - 7 Kč na 0,5 litr produkce (viz. příloha č. 1). Při předpokládané cílové roční produkci minipivovaru 3 500 hl pak roční náklady na nákup surovin a spotřebu energie činí 4 200 000,- Kč. Ostatní fixní provozní náklady byly stanoveny jako 4% variabilních provozních nákladů.

Tabulka č. 7 - Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady minipivovaru [příloha č. 1;7]

| NÁKLADY NA VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ | |
|---|-----------------------|
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY | CENA (Kč) |
| Kompletní výrobní zařízení a vybavení pro výrobu v minipivovaru | 3 000 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 3 000 000,- Kč |

| NÁKLADY NA MZDY / měsíc [7] | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
| Sládek | 2 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 90 600 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 90 600,- Kč |

| OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY / měsíc | |
|---|------------------------|
| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
| Variabilní provozní náklady (nákup a zpracování surovin, energie, ...) 6,25 Kč/0,5 l produkce | 365 000 |
| Fixní provozní náklady (chlazení sklepů,...) | 15 000 |
| OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM | 380 000,- Kč |

6.1.6. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení ubytování

Pořizovací náklady na vybavení a zařízení ubytování s kapacitou 35 lůžek jsou uvedeny v tabulce č. 8.

Tabulka č. 8 - Náklady na vybavení a zařízení ubytování [vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLADY | POČET (ks) | Cena/ks (Kč) | CENA CELKEM (Kč) |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|
| Ubytovací prostory | | | |
| Postele | 35 | 5 000 | 175 000 |
| Stoly se židlemi | 15 | 6 000 | 90 000 |
| Skříně | 35 | 3 500 | 122 500 |
| Ostatní nábytek | | | 50 000 |
| CELKEM | | | 437 500,- Kč |
| Recepce | | | |
| Vybavení recepce | | | 30 000 |
| CELKEM | | | 30 000,- Kč |
| Aministrativa | | | |
| Kanceláře - nábytek | | | 80 000 |
| CELKEM | | | 80 000,- Kč |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | | | 547 500,- Kč |

Měsíční provozní náklady na ubytování jsou uvedeny v tabulkách č. 9 a 10.

Tabulka č. 9 - Provozní náklady ubytování - mzdy/měsíc [7]

| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Vedoucí | 1 | 22 000 | 29 750 | 39 850 | 39 850 |
| Recepční | 1 | 18 000 | 24 350 | 32 600 | 32 600 |
| Pokojská | 4 | 15 000 | 20 300 | 27 200 | 108 800 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 181 250,- Kč |

Tabulka č. 10 - Provozní náklady ubytování - ostatní náklady/měsíc [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
|--------------------------------|--------------------|
| Energie | 5 000 |
| Spotřební kancelářský materiál | 1000 |
| Internet | 500 |
| Náklady na praní a úklid | 12 000 |
| OSTATNÍ NÁKLADY CELKEM | 18 500,- Kč |

6.1.7. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení muzea

Nepostradatelným vybavením muzea je zabezpečovací systém. Vzhledem k tomu, že jeho cena bude vycházet z charakteru a cennosti exponátů a z podrobného návrhu expozičních prostor, je možné v této fázi jeho cenu stanovit pouze odhadem (tab. č. 11).

Nutným vybavením bude pojízdná mechanická plošina, která bude sloužit k přesouvání větších exponátů. Zároveň ji budou moci využívat restaurátoři. Mezi další nutné vybavení muzea patří různé typy stojanů, vitrín, atd (tab. č. 11).

Provozní náklady jsou uvedeny v tabulkách č. 12 a 13.

Tabulka č. 11 - Náklady na vybavení a zařízení muzea [8; vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLAD | CENA (Kč) |
|----------------------------------|-----------------------|
| Zabezpečovací systém [8] | 1 500 000 |
| Mechanická plošina | 120 000 |
| Ostatní vybavení muzea | 300 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 1 920 000,- Kč |

Tabulka č. 12 - Provozní náklady muzea - mzdy/měsíc [7]

| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Ředitel | 1 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 45 300 |
| Pokladní | 1 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 29 000 |
| Hlídač | 2 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 58 000 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 132 300,- Kč |

Tabulka č. 13 - Provozní náklady muzea - ostatní náklady/měsíc [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
|--|-------------------|
| Energie | 4 000 |
| Spotřební kancelářský materiál (kancelář, podkladna) | 5 000 |
| Internet | 500 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 9 500,- Kč |

6.1.8. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen (tab. č. 14)

V případě tohoto provozu se počítá s jeho pronájmem restaurátorům. Případnou údržbu prostor může zajistit stávající údržbář kláštera. Proto se v tomto případě nepočítá s žádnými provozními náklady.

Tabulka č. 14 - Náklady na vybavení a zařízení restaurátorských dílen [vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLAD | CENA (Kč) |
|--|---------------------|
| Nábytek (pracovní stoly, židle, kříně,...) | 500 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 500 000,- Kč |

6.1.9. Rekapitulace nákladů u varianty č.1 (tab. č. 15 a 16)

Tabulka č. 15 - Rekapitulace nákladů na vybavení a zařízení [vlastní]

| PROVOZ | POŘIZOVACÍ NÁKLADY (Kč) |
|--|--------------------------------|
| RESTAURACE | 1 520 000 |
| MINIPIVOVAR | 3 000 000 |
| UBYTOVÁNÍ | 547 500 |
| MUZEUM | 1 920 000 |
| RESTAURÁTORSKÉ DÍLNY | 500 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY PROVOZŮ CELKEM | 7 487 500,- Kč |

Tabulka č. 16 - Rekapitulace měsíčních provozních nákladů [vlastní]

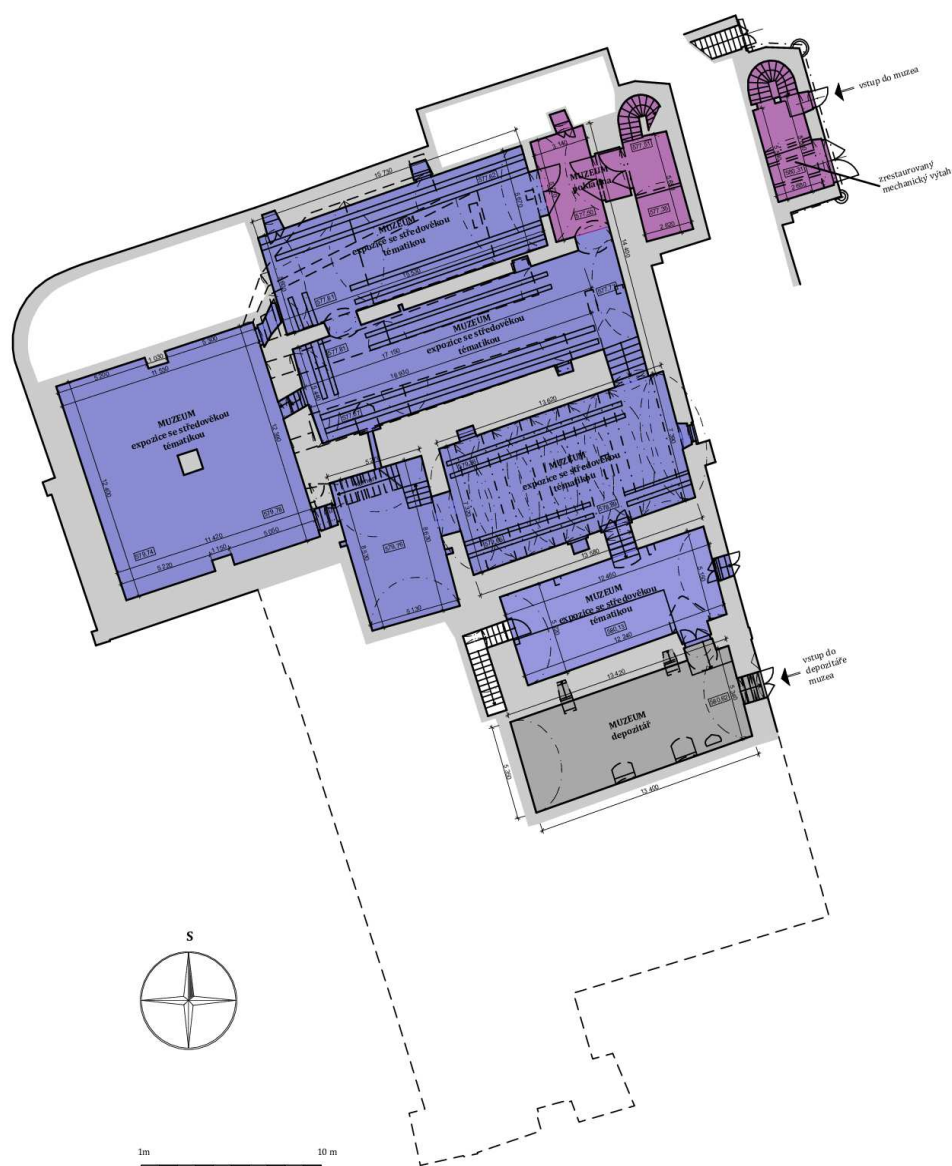
| PROVOZ | NÁKLADY NA MZDY (Kč) | OSTATNÍ NÁKLADY (Kč) | CELKEM (Kč) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| RESTAURACE | 501 900 | 194 000 | 695 900 |
| MINIPIVOVAR | 90 600 | 380 000 | 470 600 |
| UBYTOVÁNÍ | 181 250 | 18 500 | 199 750 |
| MUZEUM | 132 300 | 9 500 | 141 800 |
| CELKOVÉ MĚSÍČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY | | | 1 508 050,- Kč |
| CELKOVÉ ROČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY | | | 18 096 600,- Kč |

6.2. VARIANTA Č. 2

6.2.1. Návrh řešení ve sklepení - v 1.PP

V této variantě jsou expoziční prostory muzea rozděleny do dvou částí. Část expozic muzea je navržena v prostoru sklepení. Ideou návrhu je, že by se zde nacházela expozice se středověkou tematikou, např. středověkého pivovarnictví (obr. 34).

Oproti tomu druhá část muzea, umístěna opět v západní části objektu, kde se dochovala převážná část technologických zařízení, by byla zaměřena na období 19. a 20. století. Obě části muzea mají navržený vlastní vstup s pokladnou.



Obr. 34 Varianta č. 2 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

6.2.2. Návrh řešení v 1. a 2NP

V severovýchodní části 1. i 2.NP je umístěn provoz minipivovaru. V úrovni 1.NP je navržena výroba a skladování, v 2.NP administrativa a byt pro sládku nebo jiného zaměstnance minipivovaru či muzea. Do sklepů minipivovaru v úrovni 1.NP ústí vrata pro přepravu a manipulaci se sudy ze severní strany (obr. 35 a 36).

V jihovýchodní části jsou v obou podlažích umístěny restaurátorské dílny. Návrh využívá stávajících vrat v jižní fasádě pro přepravu exponátů o větších rozměrech.

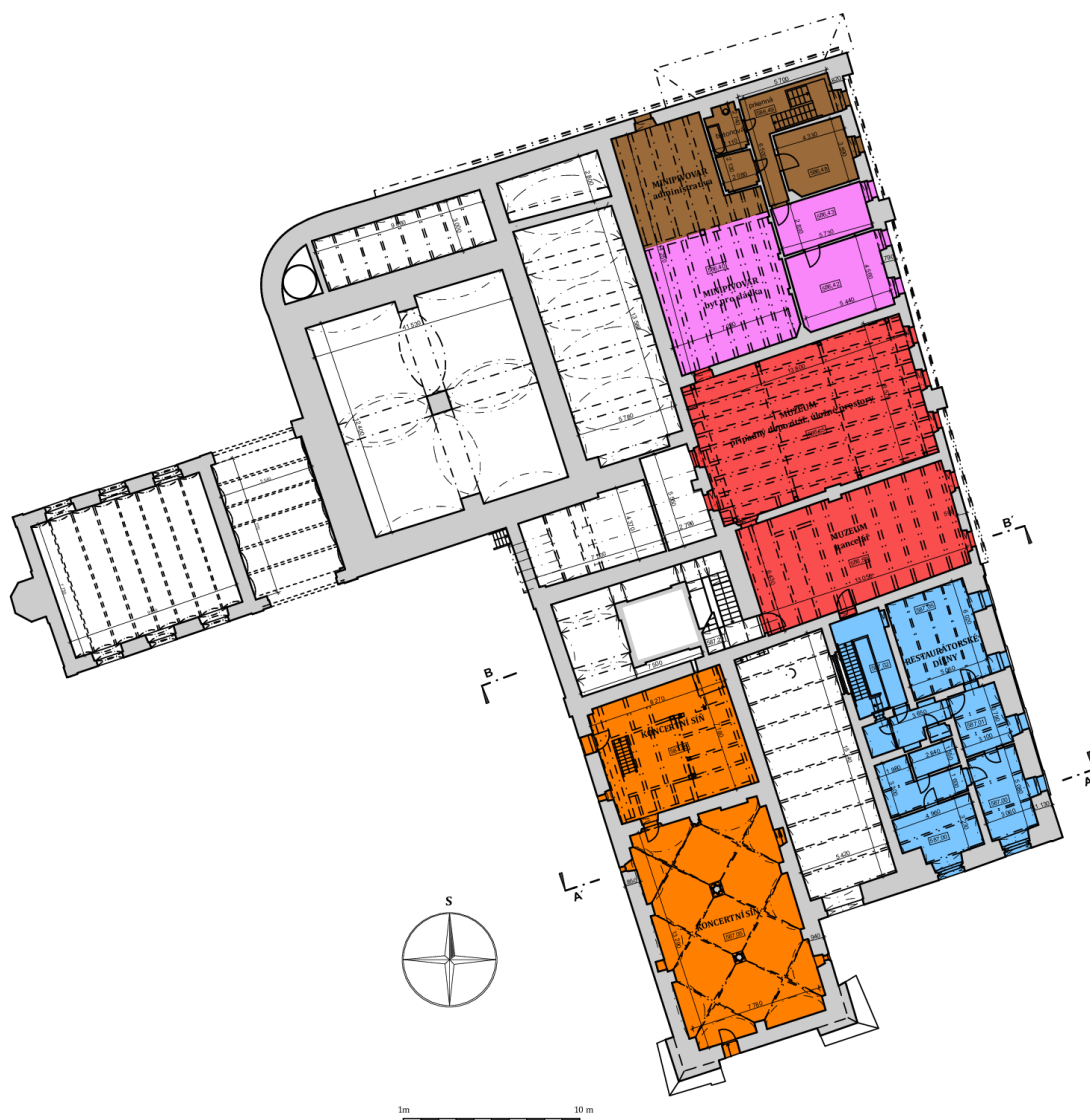
V jihozápadní části, kde se nacházejí architektonicky cenné hřebínkové klenební systémy, jsou v obou podlažích navrženy kulturní sítě, které budou využívány např. jako koncertní sály, galerie, dočasné expozice, apod (obr. 35 a 36).

V západní části pivovaru se nacházejí již zmíněné expoziční prostory muzea zaměřené na pivovarnictví 19. a 20. století (obr. 35).

Administrativa a kanceláře obou částí muzea, s případným depozitářem, jsou navrženy ve východní části 2.NP a jsou přístupné ze schodišťové věže (obr. 36).



Obr. 35 Varianta č. 2 - půdorys 1.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní



Obr. 36 Varianta č. 2 - půdorys 2.NP s barevným vyznačením provozů; zdroj vlastní

6.2.3. Návrh řešení v 3.NP a dalších vyšších podlažích

V západní části pivovaru a v prostoru někdejší sýpky, spojovacího můstku a schodišťové věže se i ve 3.NP nachází expozice muzea. V severovýchodní části na expozici navazují podkrovní prostory, které jsou v rámci této varianty využity jako muzejní depozitáře.

Ve zbylých podkrovních prostorech v jihovýchodní části 3.NP jsou navrženy luxusní byty, s výhledy na areál kláštera a město Vyšší Brod, určeny k pronájmu .

I ve 3.NP se v jihozápadní části nachází kulturní prostory (obr. 37).

Zbylá podlaží, tedy 4. a 5.NP ve schodišťové věži, jsou i v rámci této varianty řešeny jako součást muzea. Stejně jako ve variantě č. 1 je do 4.NP protažena expozice muzea a 5.NP je využíváno jako malý depozitář muzea nebo jiné úložné prostory.



Obr. 37 Varianta č. 2 - Půdorys 3.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

Výkresová dokumentace s barevným vyznačením jednotlivých provozů v podrobnějším měřítku je v příloze.

6.2.4. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení minipivovaru

Provozní náklady a náklady na vybavení a zařízení minipivovaru jsou uvedeny v tabulce č. 17.

Při velikosti pivovaru, navrženého ve variantě č. 2, opět veškerou výrobu obstarají dva sládci, kteří se střídají na směny.

Při cílové roční produkci pivovaru 4 500 hl a variabilních nákladech na suroviny a výrobní režii 6 - 7 Kč na 0,5 litr produkce piva činí tento náklad ročně 5 625 000,- Kč (viz. příloha č. 1). Ostatní fixní provozní náklady jsou stanoveny jako 4% z variabilních provozních nákladů.

Tabulka č. 17 - Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady minipivovaru [příloha č. 1; 7]

| NÁKLADY NA VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ | |
|---|-----------------------|
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY | CENA (Kč) |
| Kompletní výrobní zařízení a vybavení pro výrobu v minipivovaru | 4 000 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 4 000 000,- Kč |

| NÁKLADY NA MZDY / měsíc [7] | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč) |
| Sládek | 2 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 90 600 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 90 600,- Kč |

| OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY / měsíc | |
|---|---------------------|
| NÁKLAD | CENA (Kč) |
| Variabilní provozní náklady (nákup a zpracování surovin, energie, ...) 6,25 Kč/0,5 l produkce | 468 750 |
| Ostatní fixní náklady (chlazení sklepů,...) | 18 750 |
| OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM | 487 500,- Kč |

6.2.5. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení bytů k pronájmu

Ve vymezeném prostoru jsou plánovány dva luxusní podkrovní byty určené k pronájmu. Třetí byt je navržen jako služební pro jednoho ze sládků nebo jiného zaměstnance minipivovaru nebo muzea.

Náklady na jejich vybavení a zařízení jsou uvedeny v tabulce č. 18.

Tabulka č. 18 - Náklady na vybavení a zařízení bytů [vlastní]

| VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ | POČET (ks) | CENA/ks (Kč) | CENA CELKEM (Kč) |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|
| Kuchyně | 3 | 120 000 | 360 000 |
| Nábytek a ostatní vybavení | | | 200 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | | | 560 000,- Kč |

6.2.6. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení muzejí

Stanovení pořizovacích nákladů na vybavení a zařízení obou částí muzea bylo stanoveno obdobně jako ve variantě č. 1 s tím, že ceny byly upraveny podle poměrů užitných ploch expozic jednotlivých variant (tab. č. 19).

Tabulka č. 19 - Náklady na vybavení a zařízení muzejí [8; vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLAD | CENA (Kč) |
|----------------------------------|-----------------------|
| Zabezpečovací systém [8] | 1 800 000 |
| Mechanická plošina | 120 000 |
| Ostatní vybavení muzea | 360 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 2 280 000,- Kč |

Stejně tak provozní náklady na mzdy jsou stanoveny obdobně jako u varianty č. 1 s ohledem na počet zaměstnanců v provozu. Jsou uvedeny v tabulce č. 20.

Tabulka č. 20 - Provozní náklady muzejí - mzdy / měsíc [7]

| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Ředitel | 1 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 45 300 |
| Pokladní | 2 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 58 000 |
| Hlídač | 2 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 58 000 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 161 300,- Kč |

Ostatní provozní náklady obou částí muzea jsou uvedeny v tabulce č. 21. Oproti variantě č. 1 se změnila jen položka spotřebního kancelářského materiálu, vzhledem k tomu, že oproti předchozí variant jsou v této navrženy dvě pokladny.

Tabulka č. 21 - Provozní náklady muzejí - ostatní náklady / měsíc [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
|--|--------------------|
| Energie | 4 000 |
| Spotřební kancelářský materiál (kancelář, podkladny) | 6 500 |
| Internet | 500 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 11 000,- Kč |

6.2.7. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení kulturních sání

V případě kulturní síně jsou stanoveny pouze náklady na vybavení a zařízení a ostatní měsíční provozní náklady. Návrh vychází z předpokladu, že kulturní síně budou fungovat částečně jako dočasné expozice muzea a částečně jako výstavní, koncertní či přednáškové sály k pronájmu.

Náklady na vybavení a zařízení kulturních sání jsou uvedeny v tabulce č. 22, ostatní provozní náklady jsou uvedeny v tabulce č. 23.

Tabulka č. 22 - Náklady na vybavení a zařízení kulturních sání [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč) |
|----------------------------------|---------------------|
| Nábytek a ostatní vybavení | 200 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 200 000,- Kč |

Tabulka č. 23 - Provozní náklady kulturních sání - ostatní náklady / měsíc [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
|----------------------------------|------------------|
| Energie | 2 000 |
| Internet | 500 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 2500,- Kč |

6.2.8. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen

Stanovení pořizovacích nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen bylo stanoveno obdobně jako ve variantě č. 1 s tím, že ceny byly upraveny podle poměrů jejich užitných ploch (tab. č. 24).

Tabulka č. 24 - Náklady na vybavení a zařízení restaurátorských dílen [vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLAD | CENA (Kč) |
|--|---------------------|
| Nábytek (pracovní stoly, židle, kříně,...) | 250 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 250 000,- Kč |

6.2.9. Rekapitulace nákladů u varianty č.2 (tab. č. 25 a 26)

Tabulka č. 25 - Rekapitulace nákladů na vybavení a zařízení [vlastní]

| PROVOZ | POŘIZOVACÍ NÁKLADY (Kč) |
|--|--------------------------------|
| MINIPIVOVAR | 4 000 000 |
| BYTY | 560 000 |
| MUZEUM | 2 280 000 |
| KULTURNÍ SÍŇ | 200 000 |
| RESTAURÁTORSKÉ DÍLNY | 250 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY PROVOZŮ CELKEM | 7 290 000,- Kč |

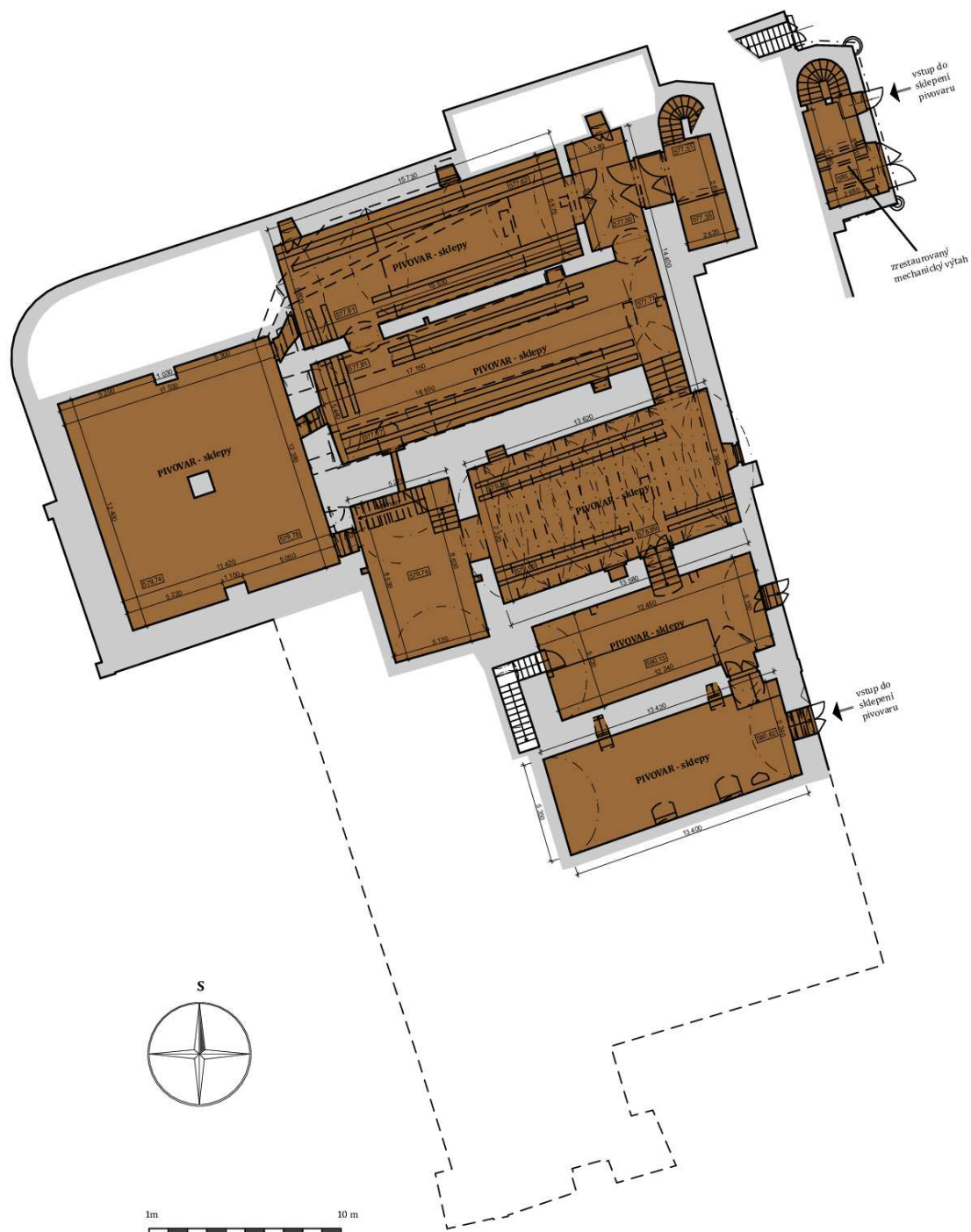
Tabulka č. 26 - Rekapitulace provozních nákladů [vlastní]

| PROVOZ | NÁKLADY NA MZDY (Kč) | OSTATNÍ NÁKLADY (Kč) | CELKEM (Kč) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| MINIPIVOVAR | 90 600 | 487 500 | 578 100 |
| MUZEUM | 161 300 | 11 000 | 172 300 |
| KULTURNÍ SÍŇ | | 2 500 | 2 500 |
| CELKOVÉ MĚSÍČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY | | | 752 900,- Kč |
| CELKOVÉ ROČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY | | | 9 034 800,- Kč |

6.3. VARIANTA Č. 3

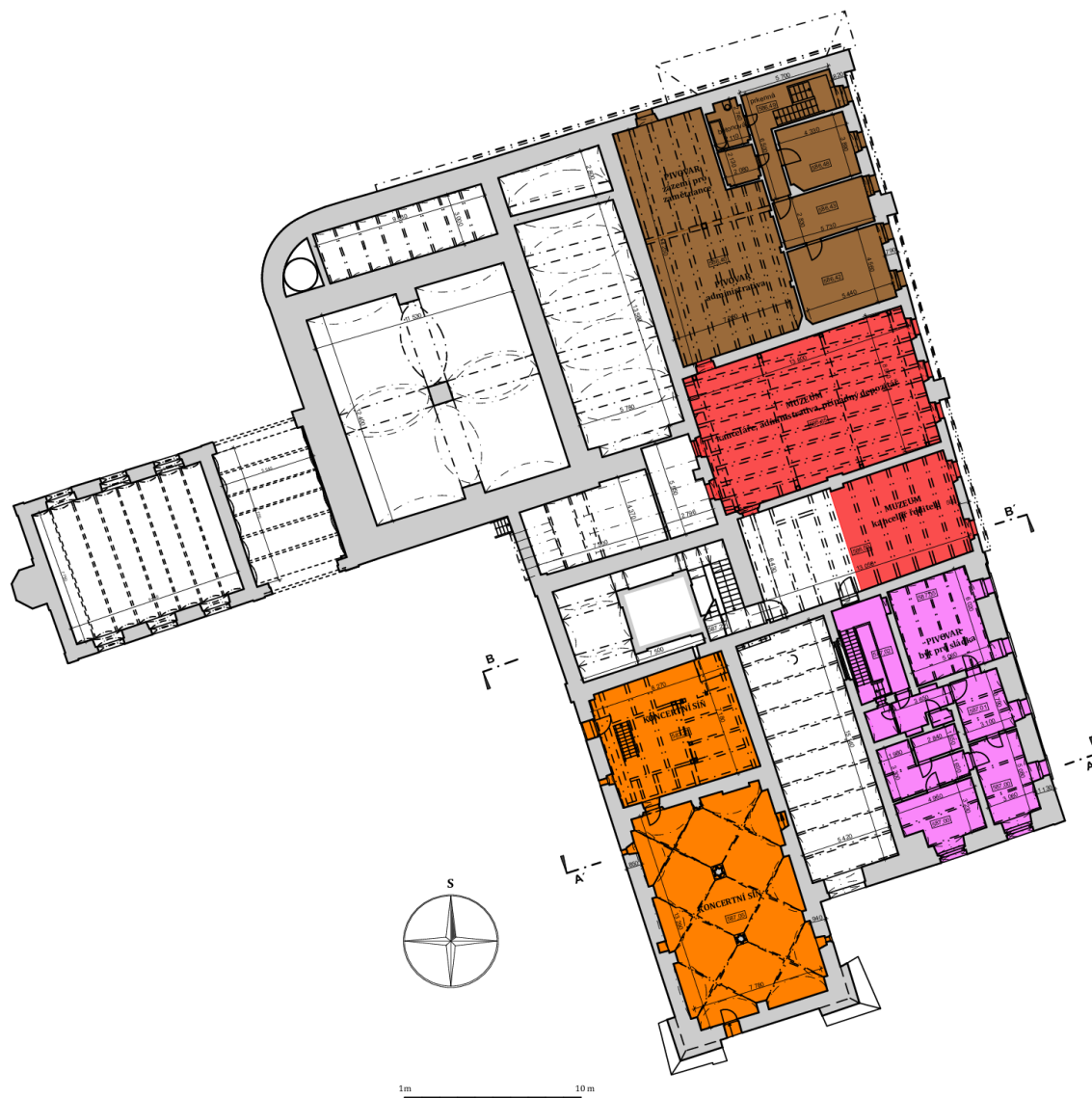
6.3.1. Návrh řešení ve sklepení - v 1.PP

V této variantě využití objektu je, mimo jiné, navržen pivovar střední velikosti. Za tímto účelem je celé 1.PP využito jako sklepení tohoto pivovaru (obr. 38).



Obr. 38 Varianta č. 3 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

Ve 2.NP se, kromě výše zmíněných provozů, nachází kancelář a administrativní zázemí muzea, které jsou navrženy ve východní části objektu (obr. 40).



Obr. 40 Varianta č. 3 - Půdorys 2.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

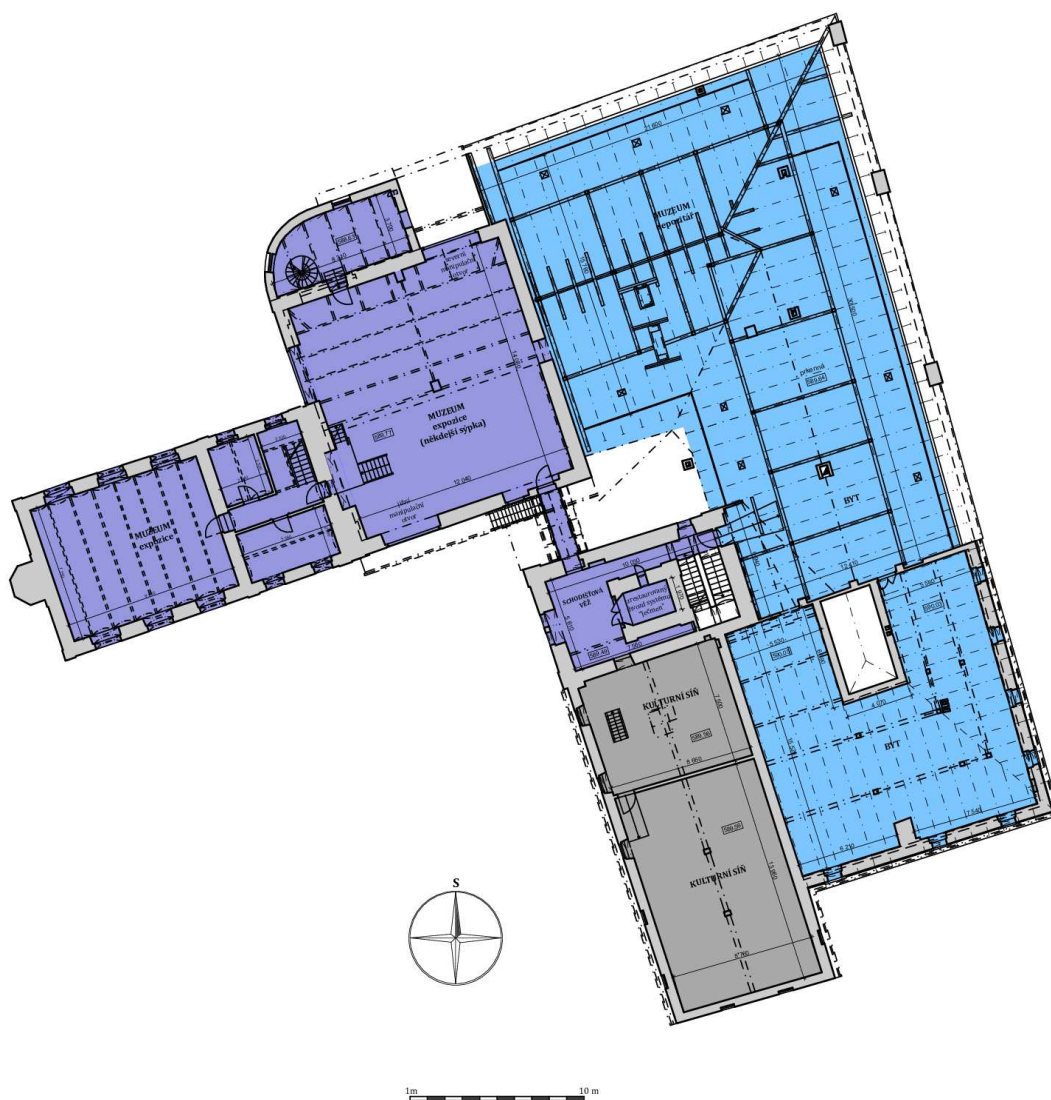
6.3.3. Návrh řešení v 3.NP a v dalších vyšších podlažích

Východní část 3.NP, kde se nacházejí podkrovní prostory, je v této variantě využita jako restaurátorské dílny. Stejně jako v předchozích případech, je i v této variantě, nutné použití kombinace fasádního výtahu s manipulační plochou při manipulaci s restaurovanými exponáty. Vzhledem k tomu, že jsou v tomto případě restaurátorské dílny navrženy v podkrovích, je u této varianty rozhodující vhodné umístění výtahu. Jako nejvhodnější se jeví ho umístit při severní fasádě u někdejšího velkého okna

vedle severního přístavku, které bude sloužit jako manipulační otvor. Při tomto umístění bude výtah obsluhovat jak restaurátorské dílny, tak i muzeum (obr. 41).

Ve zbylých prostorách 3.NP jsou stejně jako v předchozích variantách navrženy expoziční prostory muzea. Muzejní depozitář je v této variantě navržen v jihozápadní části podlaží, nad kulturní síní.

Zbylá podlaží, tedy 4. a 5.NP ve schodišťové věži, jsou stejně jako v předchozích variantách řešeny jako součást muzea. Stejně jako ve variantě č. 1 a 2, je do 4.NP protažena expozice muzea a 5.NP je využíváno jako malý depozitář muzea nebo jiné úložné prostory.



Obr. 41 Varianta č. 3 - Půdorys 3.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů; zdroj vlastní

Výkresová dokumentace s barevným vyznačením jednotlivých provozů v podrobnějším měřítku je v příloze.

6.3.4. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení pivovaru

Pivovar, který je navržený ve variantě č. 3, se svou velikostí řadí již mezi střední pivovary. Jeho odhadovaná cílová roční produkce piva je 20 000 hl. Od toho se odvíjí náklady na jeho zařízení a vybavení a provozní náklady (tab. č. 27).

V případě středního pivovaru už je nutné počítat s vyšším počtem zaměstnanců, než v předchozích variantách. Ten se odvíjí od množství produkce piva a technologie a organizace jeho výroby a distribuce. Stanovené náklady na nákup a zpracování surovin se opět odvíjí od ceny 6 - 7 Kč za 0,5 l produkce (viz. příloha č. 1), ostatní fixní náklady jsou opět stanoveny jako 4 % variabilních nákladů.

Tabulka č. 27 - Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady pivovaru [příloha č. 1;7]

| NÁKLADY NA VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ | |
|---|------------------------|
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY | CENA (Kč) |
| Kompletní výrobní zařízení a vybavení pro výrobu v pivovaru | 12 000 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 12 000 000,- Kč |

| NÁKLADY NA MZDY / měsíc [7] | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
| Sládek | 4 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 181 200 |
| Podsládek | 4 | 20 000 | 27 050 | 36 250 | 145 000 |
| Další zaměstnanci | 2 | 18 000 | 24 350 | 32 600 | 65 200 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 391 400,- Kč |

| OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY / měsíc | |
|---|------------------------|
| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
| Variabilní provozní náklady (nákup a zpracování surovin, energie, ...) 6,25 Kč/0,5 l produkce | 2 083 350 |
| Ostatní fixní náklady (chlazení sklepů,...) | 83 350 |
| OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM | 2 166 700,- Kč |

6.3.5. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení bytu pro zaměstnance pivovaru (tab. č. 28)

Tabulka č. 28 - Náklady na vybavení a zařízení bytu [vlastní]

| VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ | POČET (ks) | CENA/ks (Kč) | CENA CELKEM (Kč) |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|
| Kuchyně | 1 | 120 000 | 120 000 |
| Nábytek a ostatní vybavení | | | 80 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | | | 200 000,- Kč |

6.3.6. Stanovení provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení muzea

Stanovení pořizovacích nákladů na vybavení a zařízení obou částí muzea bylo stanoveno obdobně jako ve variantách č. 1 a 2 s tím, že ceny byly upraveny podle poměrů užitných ploch expozic jednotlivých variant (tab. č. 29).

Provozní náklady byly stanoveny obdobně jako u varianty č. 1 (tab. č. 30 a 31).

Tabulka č. 29 - Náklady na vybavení a zařízení muzea [8; vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLAD | CENA (Kč) |
|----------------------------------|-----------------------|
| Zabezpečovací systém [8] | 1 000 000 |
| Mechanická plošina | 120 000 |
| Ostatní vybavení muzea | 270 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 1 390 000,- Kč |

Tabulka č. 30 - Provozní náklady muzea - mzdy / měsíc [7]

| PRACOVNÍK | POČET PRACOVNÍKŮ | ČISTÁ MZDA (na 1 prac.) | HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | SUPER HRUBÁ MZDA (na 1 prac.) | NÁKLADY CELKEM (Kč/měsíc) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Ředitel | 1 | 25 000 | 33 800 | 45 300 | 45 300 |
| Pokladní | 1 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 29 000 |
| Hlídač | 2 | 16 000 | 21 650 | 29 000 | 58 000 |
| NÁKLADY NA MZDY CELKEM | | | | | 132 300,- Kč |

Tabulka č. 31 - Provozní náklady muzea - ostatní náklady/měsíc [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
|--|-------------------|
| Energie | 4 000 |
| Spotřební kancelářský materiál (kancelář, podkladna) | 5 000 |
| Internet | 500 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 9 500,- Kč |

6.3.7. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení kulturní síně

Stejně jako ve variantě č. 2 jsou v případě kulturní síně stanoveny pouze náklady na vybavení a zařízení a ostatní měsíční provozní náklady.

Náklady na vybavení a zařízení kulturních síní jsou uvedeny v tabulce č. 32, ostatní provozní náklady jsou uvedeny v tabulce č. 33.

Tabulka č. 32 - Náklady na vybavení a zařízení kulturních síní [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč) |
|----------------------------------|---------------------|
| Nábytek a ostatní vybavení | 200 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 200 000,- Kč |

Tabulka č. 33 - Ostatní provozní náklady / měsíc [vlastní]

| NÁKLAD | CENA (Kč/měsíc) |
|----------------------------------|------------------|
| Energie | 2 000 |
| Internet | 500 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 2500,- Kč |

6.3.8. Stanovení nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen

Stanovení pořizovacích nákladů na vybavení a zařízení restaurátorských dílen bylo stanoveno obdobně jako v předchozích variantách s tím, že ceny byly upraveny podle poměrů jejich užitných ploch (tab. č. 34).

Tabulka č. 34 - Náklady na vybavení a zařízení restaurátorských dílen [vlastní]

| POŘIZOVACÍ NÁKLAD | CENA (Kč) |
|--|---------------------|
| Nábytek (pracovní stoly, židle, kříně,...) | 300 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY CELKEM | 300 000,- Kč |

6.3.9. Rekapitulace provozních nákladů a nákladů na vybavení a zařízení u varianty č. 3 (tab. č. 35 a 36)

Tabulka č. 35 - Rekapitulace nákladů na vybavení a zařízení [vlastní]

| PROVOZ | POŘIZOVACÍ NÁKLADY (Kč) |
|--|--------------------------------|
| PIVOVAR | 12 000 000 |
| BYT | 200 000 |
| MUZEUM | 1 390 000 |
| KULTURNÍ SÍNĚ | 200 000 |
| RESTAURÁTORSKÉ DÍLNY | 300 000 |
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY PROVOZŮ CELKEM | 14 090 000,- Kč |

Tabulka č. 36 - Rekapitulace provozních nákladů [vlastní]

| PROVOZ | NÁKLADY NA MZDY (Kč) | OSTATNÍ NÁKLADY (Kč) | CELKEM (Kč) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| PIVOVAR | 391 400 | 2 166 700 | 2 558 100 |
| MUZEUM | 132 300 | 9 500 | 141 800 |
| KULTURNÍ SÍŇ | | 2 500 | 2 500 |
| CELKOVÉ MĚSÍČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY | | | 2 702 400,- Kč |
| CELKOVÉ ROČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY | | | 32 428 800,- Kč |

6.4. CELKOVÁ REKAPITULACE NÁKLADŮ VARIANT VYUŽITÍ OBJEKTU

Celková rekapitulace stanovených nákladů jednotlivých variant využití objektu je v tabulce č. 37.

Tabulka č. 37 - Celková rekapitulace stanovených nákladů [vlastní]

| VARIANTA | PROVOZ | NÁKLADY | |
|----------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | CELKOVÉ (Kč) | PROVOZNÍ (Kč/měsíc) |
| 1 | Restaurace | 1 520 000 | 695 900 |
| | Minipivovar | 3 000 000 | 470 600 |
| | Ubytování | 547 500 | 199 750 |
| | Muzeum | 1 920 000 | 141 800 |
| | Restaurátorské dílny | 500 000 | 0 |
| | Celková cena za stavební práce | 213 723 700 | |
| | CELKEM | 221 211 200,- Kč | 1 508 050,- Kč |
| 2 | Minipivovar | 4 000 000 | 578 100 |
| | Byty | 560 000 | 0 |
| | Muzeum | 2 280 000 | 172 300 |
| | Kulturní síň | 200 000 | 2500 |
| | Restaurátorské dílny | 250 000 | 0 |
| | Celková cena za stavební práce | 213 723 700 | |
| | CELKEM | 221 013 700,- Kč | 752 900,- Kč |
| 3 | Pivovar | 12 000 000 | 2 558 100 |
| | Byt | 200 000 | 0 |
| | Muzeum | 1 390 000 | 141 800 |
| | Kulturní síň | 200 000 | 2 500 |
| | Restaurátorské dílny | 300 000 | 0 |
| | Celková cena za stavební práce | 213 723 700 | |
| | CELKEM | 227 813 700,- Kč | 2 702 400,- Kč |

7. STANOVENÍ VÝNOSŮ JEDNOTLIVÝCH VARIANT VYUŽITÍ OBJEKTU

7.1. VÝNOSY VARIANTY Č. 1

7.1.1. Výnosy restaurace

Stanovení výnosů restaurace je odvozeno od průměrné tržby na jednoho zákazníka a jejich předpokládaného počtu (tab. č. 38).

Předpokládaná tržba na jednoho zákazníka je 190,- Kč [9]. Tato předpokládaná hodnota odpovídá ceně jednoho teplého jídla a jednoho půllitru piva [11].

Předpokládaný průměrný počet návštěvníků restaurace je odvozen od průměrného ročního počtu návštěvníků prohlídek kláštera, který v posledních letech činí kolem 25 000 [10]. Nelze si představit, že všichni návštěvníci kláštera, kteří se zúčastní prohlídky, navštíví i restauraci. Určitá část návštěvníků kláštera si však nezakoupí vstupenku na prohlídku a postačí jim prohlídka areálu kláštera zvenku. Tito návštěvníci pak nejsou zahrnuti ve statistice roční návštěvnosti památky. Nehledě na to, že lokalita, ve které se klášter nachází, je zároveň tradičním nástupištěm vodáků a leží v blízkosti Lipenské přehrady. Jedná se tedy o turisticky atraktivní oblast nejen z hlediska přítomnosti historických památek. Je důležité mít na paměti, že se jedná o sezónní turistickou oblast. Rozdíly v návštěvnosti a tedy i tržbách mezi jednotlivými měsíci budou v rámci roku pravděpodobně markantní.

Tabulka č. 38 - Výnosy restaurace [9, 10,11]

| | |
|---|----------------------|
| Roční návštěvnost kláštera [10] | 25 000 zákazníků |
| Průměrná měsíční návštěvnost kláštera [10] | 2 083 zákazníků |
| Odhadovaná denní průměrná návštěvnost restaurace [10] | 100 zákazníků |
| Průměrná tržba za 1 zákazníka [9,11] | 190,- Kč |
| Průměrná tržba za 1 den | 19 000,- Kč |
| Průměrná měsíční tržba | 570 000,- Kč |
| Průměrné měsíční náklady | 695 900,- Kč |
| Průměrný měsíční zisk | -125 900,- Kč |

Druhou možností je zřídit v navrženém prostoru restauraci a celou ji pronajmout cizímu provozovateli. V takovém případě lze počítat s cenou 200 Kč/m² [12]. Při ploše restaurace 340 m², tak činí měsíční zisk 68 000,- Kč.

7.1.2. Výnosy minipivovaru

Varianta č. 1 počítá s typem restauračního minipivovaru, jehož část produkce bude určena pro spotřebu navržené restaurace. Jeho předpokládaná cílová kapacita je 3 500 hl ročně. Množství produkce je ale závislé na odbytu, proto je při stanovení výnosů uvažováno s méně než polovičním ročním výstavem (tab. č. 39). V takovém případě je však nutné upravit i výši měsíčních variabilních nákladů, která bude při produkci 1 500 hl piva činit 156 250,- Kč (6,25 Kč/0,5 l produkce). Společně s fixními náklady na mzdy s hodnotou 90 600,- Kč a ostatními fixními náklady v hodnotě 15 000,- Kč se měsíční náklady pohybují ve výši 261 850,- Kč. Při stanovené denní návštěvnosti restaurace [10] průměrně spotřebuje 180 hl z celkové roční produkce pivovaru. Zbylou část produkce bude minipivovar distribuovat restauracím a podnikům v okolí.

Tabulka č. 39 - Výnosy minipivovaru [10,11; vlastní]

| | |
|--|---------------------|
| Předpokládaná roční produkce minipivovaru | 1 500 hl |
| Denní návštěvnost restaurace[10] | 100 hostů |
| Průměrná roční spotřeba restaurace | 180 hl |
| Distribuované množství produkce | 1320 hl |
| Cena za prodej 1 l piva vlastní restauraci | 20,- Kč |
| Cena za 1 l distribuovaného piva [11] | 60,- Kč |
| Měsíční výnos z prodeje vlastní restauraci | 30 000,- Kč |
| Měsíční výnos z distribuce | 660 000,- Kč |
| Měsíční výnosy minipivovaru | 690 000,- Kč |
| Měsíční náklady minipivovaru | 261 850,- Kč |
| Měsíční zisk minipivovaru | 428 150,- Kč |

Předpokladem je, že optimistický zisk minipivovaru bude kompenzovat ztrátu restaurace. Oba provozy jsou navzájem propojené, tudíž by se jejich hospodářský výsledek měl hodnotit jako celek.

7.1.3. Výnosy z ubytování

Kapacita navrženého ubytovacího zařízení je 35 lůžek. Cena za jednu noc na osobu je odvozena od běžných ubytovacích cen ve Vyšším Brodě [13]. Předpokladem navrhovaných výnosů je 18 obsazených lůžek denně. Stejně jako v případě restaurace se jedná o službu se sezónní poptávkou. Bude tedy zásadní, aby sezónní výnosy pokryly i mimosezónní náklady. Předpokládané výnosy jsou uvedeny v tabulce č. 40.

Tabulka č. 40 - Výnosy z ubytování [13; vlastní]

| | |
|---|---------------------|
| Předpokládaná naplněná denní kapacita | 18 lůžek |
| Běžná cena za 1 noc / osobu [13] | 400,- Kč |
| Předpokládané měsíční výnosy ubytování | 216 000,- Kč |
| Měsíční náklady ubytování | 199 750,- Kč |
| Měsíční zisk ubytování | 16 250,- Kč |

Mimosezónní propady je v tomto případě možné alespoň částečně kompenzovat spoluprací s různými institucemi a ostatními provozovatelů v pivovaru. Vzhledem k poloze Vyššího Brodu je například nasnadě nabízet své ubytovací prostory školám v přírodě. Ty by tak v jednom objektu mohly mít k dispozici nejen ubytování, ale i přednáškový sál, zřízený místo části restaurátorských dílen v případě potřeby, a část programu v podobě návštěvy muzea nebo prohlídek právě již zmíněných restaurátorských dílen.

Další možností jak přilákat více hostů jsou například slevy na vstupenky do muzea v případě ubytování na delší dobu nebo slevové poukázky do restaurace či pivovaru.

Konceptuálně jiná možnost, která se naskýtá, stejně jako v případě restaurace, je zřídit zde ubytovací zařízení a to pak celé pronajmout cizímu provozovateli. V takovém případě lze počítat s cenou za pronájem 100 Kč/m² [12]. Plocha ubytovacích prostor je 480 m² a případný měsíční zisk tedy činí 48 000,- Kč.

7.1.4. Výnosy muzea

Návštěvnost muzea je odvozena od roční návštěvnosti kláštera v posledních letech [10]. Cena za vstupné je pak odvozena od ceny vstupenek za prohlídku kláštera [14]. Předpokládané výnosy jsou uvedeny v tabulce č. 41.

Tabulka č. 41 - Výnosy muzea [10,14]

| | |
|--|---------------------|
| Předpokládaná roční návštěvnost muzea [10] | 25 000 návštěvníků |
| Předpokládaná měsíční návštěvnost muzea [10] | 2 083 návštěvníků |
| Předpokládaná denní návštěvnost muzea [10] | 70 návštěvníků |
| Průměrná cena vstupenky na 1 osobu [14] | 90,- Kč |
| Předpokládané měsíční výnosy muzea | 189 000,- Kč |
| Měsíční náklady muzea | 141 800,- Kč |
| Měsíční zisk ubytování | 47 200,- Kč |

I v případě muzea je třeba počítat s kolísáním návštěvnosti v průběhu roku.

7.1.5. Výnosy restaurátorských dílen

Vzhledem k tomu, že tento provoz byl od počátku navrhován jako provoz k pronájmu restaurátorům, nejsou zde kromě občasné údržby žádné provozní náklady. Cena 20 000,- Kč za měsíční pronájem těchto prostorů je odvozena od běžných cen za pronájem nebytových prostor ve zdejší oblasti [15].

V případě, že by se nedařilo efektivně využívat veškeré prostory restaurátorských dílen, je možné v jejich části zřídit samostatný přednáškový sál, který bude nabízen například školám v přírodě společně s ubytováním, jak již bylo uvedeno v kapitole 7.1.3.

7.2. VÝNOSY VARIANTY Č. 2

7.2.1. Výnosy minipivovaru

Ve variantě č. 2 je navržen typ minipivovaru, který bude distribuovat pivo do okolních restaurací. Dále budou moci návštěvníci kláštera pivovar navštívit, absolvovat jeho prohlídku a vybrané nabízené produkty minipivovaru koupit přímo na místě.

Předpokládaná cílová kapacita minipivovaru je 4 000 hl ročně. Stejně jako u varianty č. 1, je množství produkce závislé na odbytu, proto je při stanovení výnosů uvažováno s polovičním ročním výstavem (tab. č. 42). Mzdové fixní náklady zůstávají stejné, tedy 90 600 Kč, stejně jako ostatní fixní náklady v hodnotě 18 750 Kč. Výše zbylých provozních nákladů je závislá na množství produkce a jejich hodnota tedy

při roční produkci 2 000 hl měsíčně činí 208 300 Kč (6,25 Kč/0,5 l produkce). Celková hodnota měsíčních provozních nákladů je tedy 317 650 Kč.

Tabulka č. 42 - Výnosy minipivovaru [11; vlastní]

| | |
|---|---------------------|
| Předpokládaná roční produkce minipivovaru | 2 000 hl |
| Cena 1 l distribuovaného piva [11] | 40,- Kč |
| Měsíční výnosy minipivovaru | 666 700,- Kč |
| Měsíční náklady minipivovaru | 317 650- Kč |
| Měsíční zisk minipivovaru | 349 050,- Kč |

7.2.2. Výnosy z pronájmu bytů

Výnosy byly stanoveny na základě cen pronájmu bytů v dané oblasti [16]. Jsou uvedeny v tabulce č. 43 včetně nákladů za energie a další služby.

Tabulka č. 43 - Výnosy z pronájmu bytů [16]

| Byt | Plocha (m ²) | Výše nájmu (Kč) |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Jižní podkrovní byt | 187 | 22 000 |
| Východní byt | 147 | 20 000 |
| Byt pro zaměstnance pivovaru | 90 | 12 000 |
| Celkové výnosy | | 54 000,- Kč |
| Předpokládané ceny za energie | | 18 000 |
| Předpokládaný zisk | | 36 000,- Kč |

7.2.3. Výnosy muzejí

Návštěvnost muzejí je, stejně jako u předchozí varianty, odvozena od roční návštěvnosti kláštera v posledních letech [10]. Cena za vstupné je pak odvozena od ceny vstupenek za prohlídku kláštera [14]. Předpokládané výnosy jsou uvedeny v tabulce č. 44.

Tabulka č. 44 - Výnosy muzejí [10,14]

| | |
|--|---------------------|
| Předpokládaná roční návštěvnost jednoho muzea [10] | 25 000 návštěvníků |
| Předpokládaná měsíční návštěvnost jednoho muzea [10] | 2 083 návštěvníků |
| Předpokládaná denní návštěvnost jednoho muzea [10] | 70 návštěvníků |
| Průměrná cena vstupenky na 1 osobu v muzeu se středověkou tematikou [14] | 60,- Kč |
| Průměrná cena vstupenky na 1 osobu v muzeu zaměřené na 19. století [14] | 60,- Kč |
| Předpokládané měsíční výnosy obou muzejí | 252 000,- Kč |
| Měsíční náklady muzejí | 172 300,- Kč |
| Měsíční zisk muzejí | 79 700,- Kč |

V případě muzejí je třeba počítat s kolísáním návštěvnosti v průběhu roku.

7.2.4. Výnosy z pronájmu kulturní síně

Vzhledem k tomu, že plánované využití kulturních síní je víceúčelové, je velmi těžké odhadnout budoucí výnosy. Kulturní síně budou pronajímány nárazově za účelem pořádání koncertů, přednášek, apod. Dále mohou být pronajímány dlouhodobě jako přednáškové sály školám v přírodě nebo například zájmovým skupinám k pořádání kroužků pro děti, apod. Kulturní síně si také bude možné pronajmout jako dočasnou expozici pro vlastní výstavu. Jednou z možností je navázat spolupráci například se střední uměleckou školou v Českém Krumlově a poskytnout mladým umělcům nejen prostory pro své výstavy, ale i pracovní prostory restaurátorských dílen.

Vzhledem k různorodosti využívání kulturních síní jsou jejich výnosy navrženy pouze orientačně v rámci celého roku v následující tabulce č. 45.

Tabulka č. 45 - Výnosy kulturních sání [vlastní]

| Druh výnosu | M.J. | Počet | Výše nájmu (Kč/M.J.) | Celkem (Kč) |
|--|-------------|--------------|-----------------------------|--------------------|
| Nárazový pronájem jedné kulturní síně | část dne | 12 | 3 000 | 36 000 |
| Pronájem jedné kulturní síně za účelem vlastní expozice po dobu 1 měsíce | měsíc | 2 | 12 000 | 24 000 |
| Pronájem jedné kulturní síně za vzdělávacím účelem | den | 21 | 800 | 16 800 |
| Pronájem jedné kulturní síně za zájmovým účelem | část dne | 80 | 200 | 16 000 |
| Celkové roční výnosy | | | | 92 800,- Kč |
| Celkové měsíční výnosy | | | | 7 730,- Kč |
| Měsíční náklady | | | | 2 500,- Kč |
| Měsíční zisk | | | | 5 200, Kč |

O výnosnosti pronájmů kulturních sání rozhodne budoucí spolupráce a navazování kontaktů s případnými nájemci. Z dlouhodobého hlediska se jako výhodné jeví navázat spolupráci se vzdělávacími institucemi nebo různými zájmovými organizacemi.

V případě neefektivnosti pronajímání kulturních sání, mohou být dočasně využívány jako součást muzeí.

7.2.5. Výnosy restaurátorských dílen

Odhadovaná výše měsíčního pronájmu restaurátorských dílen ve variantě č. 2 činí 12 000,- Kč. Tato cena je odvozena od běžných cen za pronájem nebytových prostor ve zdejší oblasti [15]. V případě potřeby bude možné pronajmout si pouze část těchto prostor za odpovídající nižší částku.

7.3. VÝNOSY VARIANTY Č. 3

7.3.1. Výnosy pivovaru

Ve variantě č. 3 je navržen typ pivovaru o střední velikosti, který bude distribuovat pivo do oblastních podniků. Dále budou moci návštěvníci kláštera pivovar navštívit, absolvovat jeho prohlídku a vybrané nabízené produkty minipivovaru koupit přímo na místě.

Předpokládaná cílová kapacita minipivovaru je 20 000 hl ročně. Stejně jako u variant č. 1 a 2, je množství produkce závislé na odbytu, proto je při stanovení výnosů uvažováno s polovičním ročním výstavem (tab. č. 46). Mzdové fixní náklady zůstávají stejné, tedy 391 400,- Kč, stejně jako ostatní fixní náklady, které jejichž hodnota činí 83 350. Výše ostatních provozních nákladů je závislá na množství produkce a jejich hodnota tedy při roční produkci 10 000 hl měsíčně činí 1 041 700 Kč. Celková hodnota provozních nákladů je tedy 1 516 450 Kč.

Tabulka č. 46 - Výnosy pivovaru [11; vlastní]

| | |
|---|-----------------------|
| Předpokládaná roční produkce minipivovaru | 10 000 hl |
| Cena 1 l distribuovaného piva [11] | 30,- Kč |
| Měsíční výnosy minipivovaru | 2 500 000,- Kč |
| Měsíční náklady minipivovaru | 1 516 450,- Kč |
| Měsíční zisk minipivovaru | 1 025 300,- Kč |

7.3.2. Výnosy z pronájmu bytu pro zaměstnance pivovaru

Výnosy byly stanoveny na základě cen pronájmu bytů v dané oblasti [16]. Jsou uvedeny v tabulce č. 47 včetně nákladů za energie a další služby.

Tabulka č. 47 - Výnosy z pronájmu bytu [16]

| Byt | Plocha (m ²) | Výše nájmu (Kč) |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Byt pro zaměstnance pivovaru | 105 | 12 000 |
| Celkové výnosy | | 12 000,- Kč |
| Předpokládané ceny za energie | | 5 000 |
| Předpokládaný zisk | | 7 000,- Kč |

7.3.3. Výnosy muzea

Návštěvnost muzea je, stejně jako u předchozích variant, odvozena od roční návštěvnosti kláštera v posledních letech [10]. Cena za vstupné je pak odvozena od ceny vstupenek za prohlídku kláštera [14]. Předpokládané výnosy jsou uvedeny v tabulce č. 48.

Tabulka č. 48 - Výnosy muzea [10,14]

| | |
|---|---------------------|
| Předpokládaná roční návštěvnost muzea [10] | 25 000 návštěvníků |
| Předpokládaná měsíční návštěvnost muzea [10] | 2 083 návštěvníků |
| Předpokládaná denní návštěvnost muzea [10] | 70 návštěvníků |
| Průměrná cena vstupenky na 1 osobu [14] | 90,- Kč |
| Předpokládané měsíční výnosy obou muzejí | 189 000,- Kč |
| Měsíční náklady muzejí | 141 800,- Kč |
| Měsíční zisk ubytování | 47 200,- Kč |

7.3.4. Výnosy z pronájmu kulturních sál

Vzhledem k tomu, že plánované využití i dispoziční umístění kulturních sál je shodné s předchozí variantou, jsou výnosy stanoveny obdobně (tab. č. 49). K jediné změně dochází ve 3.NP, kde se v této variantě nachází místo jedné z kulturních sál, restaurátorské dílny.

Stejně jako v předchozí variantě jsou výnosy navrženy pouze orientačně v rámci celého roku.

Tabulka č. 49 - Výnosy kulturních sání [vlastní]

| Druh výnosu | M.J. | Počet | Výše nájmu (Kč/M.J.) | Celkem (Kč) |
|--|-------------|--------------|-----------------------------|--------------------|
| Nárazový pronájem jedné kulturní síně | část dne | 12 | 3 000 | 36 000 |
| Pronájem jedné kulturní síně za účelem vlastní expozice po dobu 1 měsíce | měsíc | 2 | 12 000 | 24 000 |
| Pronájem jedné kulturní síně za vzdělávacím účelem | den | 21 | 800 | 16 800 |
| Pronájem jedné kulturní síně za zájmovým účelem | část dne | 80 | 200 | 16 000 |
| Celkové roční výnosy | | | | 92 800,- Kč |
| Celkové měsíční výnosy | | | | 7 730,- Kč |
| Měsíční náklady | | | | 2 500,- Kč |
| Měsíční zisk | | | | 5 200, Kč |

V případě neefektivnosti pronajímání kulturních sání, mohou být i v tomto případě dočasně využívány jako součást expozic muzea.

7.3.5. Výnosy restaurátorských dílen

Odhadovaná výše měsíčního pronájmu restaurátorských dílen ve variantě č. 3 činí 15 000,- Kč. Tato cena je odvozena od běžných cen za pronájem nebytových prostor ve zdejší oblasti [15]. V případě potřeby bude možné pronajmout si pouze část těchto prostor za odpovídající nižší částku.

7.4. CELKOVÁ REKAPITULACE VÝNOSŮ VARIANT VYUŽITÍ OBJEKTU

Celková rekapitulace stanovených výnosů jednotlivých variant využití objektu je v tabulce č. 50.

V této rekapitulaci výnosů se uvedené provozní náklady pivovarů liší od předchozí

celkové rekapitulace nákladů. Jak již bylo uvedeno, v úvaze nad výnosy se nepočítá s cílovou roční produkcí pivovaru, což je maximální výstav, který je daný pivovar schopný ročně vyprodukovat. U každé varianty se počítá se zhruba polovičním ročním výstavem.

Dále jsou zde oproti rekapitulaci nákladů uvedené provozní náklady u pronájmů bytů. Jedná se o náklady na energie, které jsou odčítány od výnosů z nájemného.

Tabulka č. 50 - Celková rekapitulace stanovených výnosů [vlastní]

| VARIANTA | PROVOZ | VÝNOSY (Kč/měsíc) | PROVOZNÍ NÁKLADY (Kč/měsíc) | ZISK (Kč/měsíc) |
|----------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1 | Restaurace | 570 000 | 695 900 | -125 900 |
| | Minipivovar | 690 000 | 261 850 | 428 150 |
| | Ubytování | 216 000 | 199 750 | 16 250 |
| | Muzeum | 189 000 | 141 800 | 47 200 |
| | Restaurátorské dílny | 20 000 | 0 | 20 000 |
| | CELKEM/měsíc | 1 685 000,- Kč | 1 299 300,- Kč | 385 700,- Kč |
| | CELKEM/rok | 20 220 000,- Kč | 15 591 600,- Kč | 4 628 400,- Kč |
| 2 | Minipivovar | 666 700 | 317 650 | 349 050 |
| | Byty | 54 000 | 18 000 | 36 000 |
| | Muzeum | 252 000 | 172 300 | 79 700 |
| | Kulturní síň | 7 730 | 2500 | 5 200 |
| | Restaurátorské dílny | 12 000 | 0 | 12 000 |
| | CELKEM/měsíc | 992 400,- Kč | 510 450,- Kč | 481 950,- Kč |
| | CELKEM/rok | 11 908 800,- Kč | 6 125 400,- Kč | 5 783 400,- Kč |
| 3 | Pivovar | 2 500 000 | 1 516 450 | 983 550 |
| | Byt | 12 000 | 5 000 | 7 000 |
| | Muzeum | 189 000 | 141 800 | 47 200 |
| | Kulturní síň | 7 730 | 2 500 | 5 200 |
| | Restaurátorské dílny | 15 000 | 0 | 15 000 |
| | CELKEM/měsíc | 2 723 700,- Kč | 1 665 750,- Kč | 1 057 950,- Kč |
| | CELKEM/rok | 32 684 400,- Kč | 19 989 000,- Kč | 12 695 400,- Kč |

8. EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT VYUŽITÍ OBJEKTU

Předpokladem realizace celého projektu je získání počátečních zdrojů na rekonstrukci objektu a zřízení navržených provozů. Část nákladů by měla být pokryta z dotací. V úvahu přichází žádost o dotační titul IROP Výzva č. 52 Revitalizace vybraných památek II, která se zaměřuje na obnovu, revitalizace a zatraktivnění národních kulturních památek a památek zapsaných na Seznamu světového dědictví UNESCO [16]. V případě, že by cisterciácký řád žádal o získání dotace v tomto roce, mohl by objekt klášterního pivovaru dosáhnout až na hodnotu 120 mil. Kč [17].

Zbylou část počátečních nákladů tedy bude muset cisterciácký řád poskytnout buď z vlastních zdrojů nebo získat prostřednictvím dlouhodobého úvěru. Při získání dlouhodobého úvěru návrh počítá s dobou splácení 30 let a výší úvěru 80 mil. Kč. Úroková sazba byla zvolena v hodnotě 2 %. V takovém případě bude muset cisterciácký řád z vlastních zdrojů poskytnout zbývající částku v rozmezí 21 - 28 mil. Kč. Konkrétní výše této částky je u každé varianty jiná.

K vyhodnocení je nutné stanovit dobu životnosti projektu. V případě investice do rekonstrukce takového stavebního objektu, lze uvažovat o životnosti 70 let.

8.1. VYHODNOCENÍ EKONOMICKÉ NÁVRATNOSTI VARIANTY Č. 1

Vstupní parametry k vyhodnocení investice jsou uvedeny v tabulce č. 51.

Tabulka č. 51 - Vstupní parametry k vyhodnocení investice [vlastní]

| | |
|---|------------------|
| Životnost projektu | 70 let |
| Celková investice do k rekonstrukci objektu | 221 211 200,- Kč |
| Měsíční provozní náklady | 1 299 300,- Kč |
| Měsíční výnosy | 1 685 000,- Kč |
| Úvěr - vypůjčená částka | 80 000 000,- Kč |
| Úroková sazba úvěru | 2 % |
| Diskontní míra | 0,2 % |

Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice jsou uvedeny v tabulce č. 52. Jsou odvozeny z výpočtu CF pro efektivnost (viz. příloha č. 2).

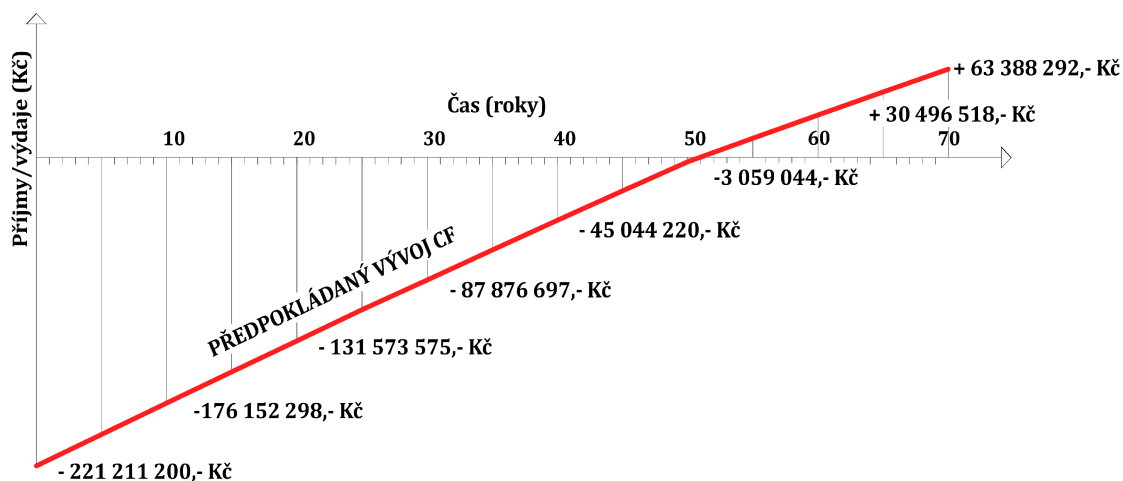
Tabulka č. 52 - Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice [vlastní]

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Prostá doba návratnosti | 48 let |
| Diskontovaná doba návratnosti | 51 let |
| Čistá současná hodnota | 63 388 292,- Kč |
| Hodnota IRR | 1,0 % |

Prostá doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti splňují základní požadavek, aby návratnost investice byla rychlejší než životnost projektu.

Vzhledem k tomu, že i čistá současná hodnota vychází kladná a hodnota vnitřního výnosového procenta je vyšší než předpokládaný diskont, lze tento investiční projekt doporučit k realizaci.

Průběh předpokládaného vývoje CF při životnosti projektu 70 let je znázorněn v následujícím grafu (obr. 42). Znázorněné CF vychází z výpočtu CF pro efektivnost, jeho hodnoty jsou tudíž diskontované a nezátížené úvěrem (viz. příloha č. 2).



Obr. 42 Předpokládaný vývoj CF pro efektivnost varianty č. 1, zdroj vlastní

V případě, že by cisterciácký řád získal předpokládaný úvěr ve výši 80 mil. Kč, bude muset z vlastních zdrojů poskytnout zbývajících 21,2 mil. Kč. Ostatní počáteční náklady v hodnotě 120 mil. budou, jak již bylo uvedeno, pokryty z dotací [17].

Tuto situaci popisuje výpočet průběhu CF pro financování investice, který je v příloze č. 5. I v tomto případě vycházejí hodnoty CF pozitivně, finanční CF se po celou dobu životnosti projektu pohybuje v kladných hodnotách. Navíc konečná hodnota kumulovaného CF se pohybuje okolo +57,3 mil. Kč, což znamená, že cisterciácký řád bude schopen nejen řádně a včas splatit úvěr, ale navíc se mu během doby životnosti projektu vrátí i vlastní kapitál, který na počátku do projektu vloží.

8.2. VYHODNOCENÍ EKONOMICKÉ NÁVRATNOSTI VARIANTY Č. 2

Vstupní parametry k vyhodnocení investice jsou uvedeny v tabulce č. 53.

Tabulka č. 53 - Vstupní parametry k vyhodnocení investice [vlastní]

| | |
|---|------------------|
| Životnost projektu | 70 let |
| Celková investice do k rekonstrukci objektu | 221 013 700,- Kč |
| Měsíční provozní náklady | 510 450,- Kč |
| Měsíční výnosy | 992 400,- Kč |
| Úvěr - vypůjčená částka | 80 000 000,- Kč |
| Úroková sazba úvěru | 2 % |
| Diskontní míra | 0,2 % |

Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice jsou uvedeny v tabulce č. 54. Jsou odvozeny z výpočtu CF pro efektivnost (viz. příloha č. 3).

Tabulka č. 54 - Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice [vlastní]

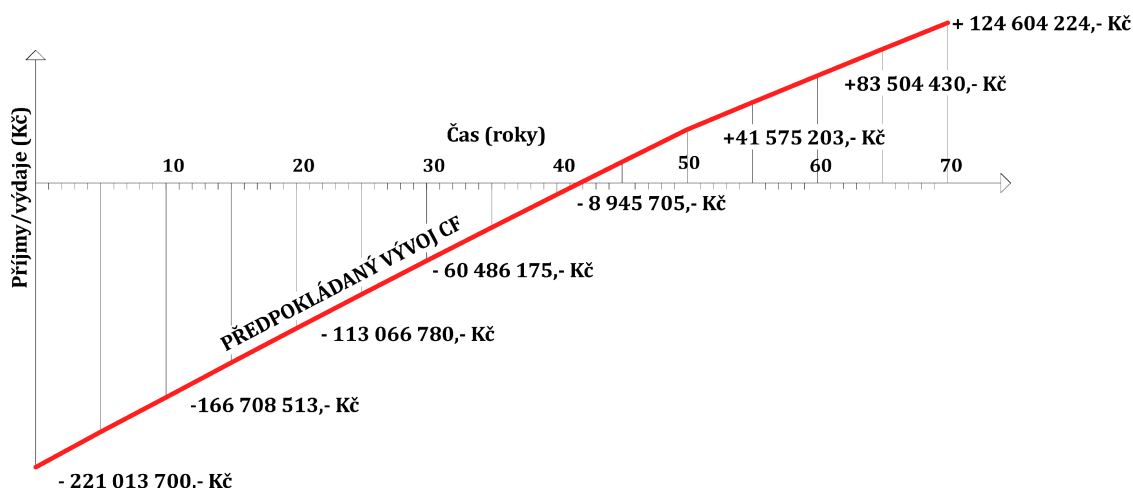
| | |
|-------------------------------|------------------|
| Prostá doba návratnosti | 39 let |
| Diskontovaná doba návratnosti | 41 let |
| Čistá současná hodnota | 124 604 224,- Kč |
| Hodnota IRR | 1,67 % |

Výsledné hodnoty této varianty vychází ještě pozitivněji než u varianty č. 1. Prostá doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti tedy i u varianty č. 2 splňují

základní požadavek, aby návratnost investice byla rychlejší než životnost projektu.

Vzhledem k tomu, že i čistá současná hodnota vychází kladná a hodnota vnitřního výnosového procenta je vyšší než předpokládaný diskont, lze tento investiční projekt také doporučit k realizaci.

Průběh předpokládaného vývoje CF při životnosti projektu 70 let je znázorněn v následujícím grafu (obr. 43). Znázorněné CF vychází z výpočtu CF pro efektivnost, jeho hodnoty jsou tudíž diskontované a nezatížené úvěrem (viz. příloha č. 3).



Obr. 43 Předpokládaný vývoj CF pro efektivnost varianty č. 2, zdroj vlastní

V případě, že by cisterciácký řád získal předpokládaný úvěr ve výši 80 mil. Kč, bude muset u této varianty z vlastních zdrojů poskytnout zbývajících 21 mil. Kč. Ostatní počáteční náklady v hodnotě 120 mil. budou pokryty z dotací [17].

Takovou situaci opět charakterizuje výpočet průběhu CF pro financování investice, který je v příloze č. 6. Jeho výsledné hodnoty vycházejí opět pozitivně. Na konci životnosti projektu se výsledná hodnota kumulovaného CF pohybuje kolem +126,7 mil. Kč a finanční CF je po celou dobu projektu kladné. Stejně jako v předchozím případě, i v tomto, by byl řád schopen uhradit poskytnutý úvěr a po dobu životnosti projektu získat zpátky i vlastní vložený počáteční kapitál.

8.3. VYHODNOCENÍ EKONOMICKÉ NÁVRATNOSTI VARIANTY Č. 3

Vstupní parametry k vyhodnocení investice jsou uvedeny v tabulce č. 55.

Tabulka č. 55 - Vstupní parametry k vyhodnocení investice [vlastní]

| | |
|---|------------------|
| Životnost projektu | 70 let |
| Celková investice do k rekonstrukci objektu | 227 813 700,- Kč |
| Měsíční provozní náklady | 1 665 750,- Kč |
| Měsíční výnosy | 2 723 700,- Kč |
| Úvěr - vypůjčená částka | 80 000 000,- Kč |
| Úroková sazba úvěru | 2 % |
| Diskontní míra | 0,2 % |

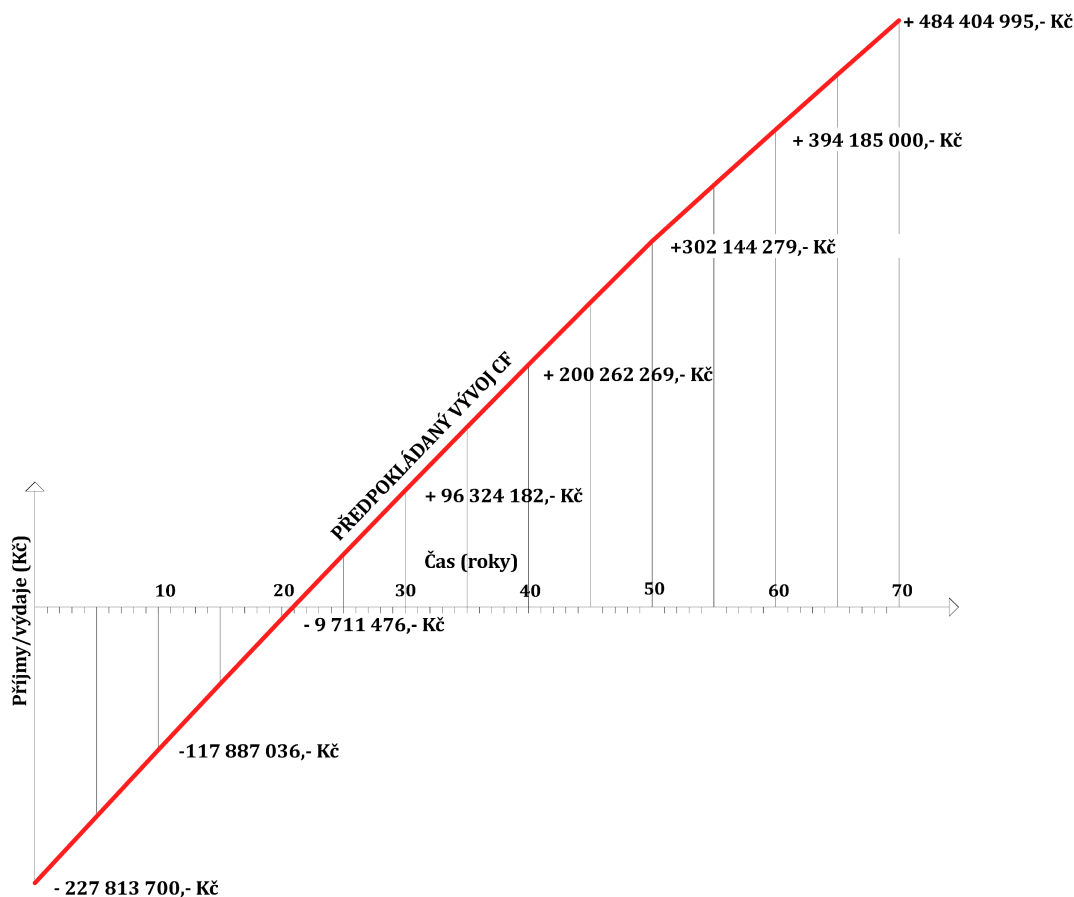
Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice jsou uvedeny v tabulce č. 56. Jsou opět odvozeny z výpočtu CF pro efektivnost (viz. příloha č. 4).

Tabulka č. 56 - Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice [vlastní]

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Prostá doba návratnosti | 19 let |
| Diskontovaná doba návratnosti | 21 let |
| Čistá současná hodnota | 484 404 995 ,- Kč |
| Hodnota IRR | 4,66 % |

Prostá i diskontovaná doba návratnosti třetí varianty je kratší než životnost projektu, čistá současná hodnota vychází kladně a vnitřní výnosové procento má vyšší hodnotu než navrhovaný diskont. S ohledem na všechny vybrané parametry lze tuto variantu investičního projektu doporučit k realizaci jako nejvhodnější ze všech tří variant.

Průběh předpokládaného vývoje CF při životnosti projektu 70 let je znázorněn v následujícím grafu (obr. 44). Znázorněné CF vychází opět z výpočtu CF pro efektivnost, jeho hodnoty jsou tudíž diskontované a nezatížené úvěrem (viz. příloha č. 4).



Obr. 44 Předpokládaný vývoj CF pro efektivnost varianty č. 3, zdroj vlastní

V případě, že by cisterciácký řád získal předpokládaný úvěr ve výši 80 mil. Kč, bude muset u této varianty z vlastních zdrojů poskytnout zbývajících 27,8 mil. Kč. Ostatní počáteční náklady v hodnotě 120 mil. budou, jak již bylo uvedeno, pokryty z dotací [17].

Takovou situaci opět charakterizuje výpočet průběhu CF pro financování investice, který je v příloze č. 7. I jeho výsledné hodnoty vycházejí pro tuto variantu nejlépe ze všech tří variant. Finanční CF se po celou dobu životnosti projektu pohybuje v kladných hodnotách a výsledná hodnota kumulovaného CF pohybuje dokonce ve výši + 513,3 mil. Kč. V případě této varianty by tedy byl cisterciácký řád schopen nejen řádně uhradit poskytnutý úvěr, ale v daném období bude schopen získat zpátky celý vlastní vložený kapitál včetně hodnoty předpokládané dotace.

8.4. POROVNÁNÍ VARIANT METODOU VICEKRITERIÁLNÍHO POROVNÁNÍ

Předmětem posuzovaného projektu je objekt klášterního pivovaru, který nemá pouze investiční potenciál, ale i historickou a architektonickou hodnotu a je národní kulturní památkou. Jednotlivé varianty využití pivovaru by tedy měly být hodnoceny z více hledisek a podle více kritérií.

Jako metoda pro stanovení vah jednotlivých kritérií byla zvolena metoda alokace 100 bodů.

Stanovení vah kritérií je uvedeno v tabulce č. 57.

Tabulka č. 57 - Stanovení vah kritérií [vlastní]

| Kritérium | Váha | Normovaná váha |
|---|-------------|-----------------------|
| A. Ekonomická návratnost | 20 | 0,2 |
| B. Citlivost řešení vůči památkové péči | 25 | 0,25 |
| C. Optimální řešení z hlediska představ cisterciáckého řádu | 20 | 0,2 |
| D. Vznik nových pracovních míst | 10 | 0,1 |
| E. Potřeba nových kvalifikovaných zaměstnanců | 10 | 0,1 |
| F. Efektivita využití vnitřního prostoru objektu | 5 | 0,05 |
| G. Schopnost konkurence navržených provozů | 10 | 0,1 |

Vyhodnocení variant vicekritériálním porovnáváním je v tabulce č. 58. Varianta, která dané kritérium splňuje nejlépe je ohodnocena třemi body. Varianta, která dané kritérium splňuje naopak nejméně je ohodnocena pouze jedním bodem.

Tabulka č. 58 - Vyhodnocení variant podle kritérií [vlastní]

| Kritérium | Varianta č. 1 | Varianta č. 2 | Varianta č. 3 | Normovaná váha |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| A | 1 | 2 | 3 | 0,2 |
| B | 1 | 2 | 3 | 0,25 |
| C | 1 | 2 | 3 | 0,2 |
| D | 3 | 1 | 2 | 0,1 |
| E | 1 | 3 | 2 | 0,1 |
| F | 3 | 1 | 2 | 0,05 |
| G | 3 | 2 | 1 | 0,1 |
| Počet bodů | 1,5 | 1,95 | 2,55 | |
| Výsledné pořadí | 3. | 2. | 1. | |

8.5. VYHODNOCENÍ VARIANT - SHRNUTÍ

Podle výsledků vyhodnocení variant budoucího využití objektu klášterního pivovaru vycházejí všechny varianty jako ekonomicky návratné. Optimistické výsledky u všech variant jsou ovlivněny zvolením nízkého požadovaného výnosu, tedy nízké diskontní míry. Vzhledem k tomu, že řešený objekt je součástí kláštera a majetkem cisterciáckého řádu, není ale hlavní prioritou maximalizace zisku.

Jako nejvhodnější se jednoznačně jeví varianta č. 3, s navrženým pivovarem střední velikosti a jedinou obytnou jednotkou určenou pro zaměstnance pivovaru nebo muzea. Varianta č. 3 nejlépe vyhovuje nejen z hlediska ekonomické návratnosti ale splňuje i další priority. Její řešení je nejvíce vyhovující z hlediska principů památkové péče a navržené druhy provozů nejlépe odpovídají představám cisterciáckého řádu.

Varianta č. 2 je návratnou investicí a přestože kalkuluje s nejnižšími počátečními i provozními náklady, její zisk vychází vyšší než u varianty č. 1. Je ale méně vyhovující ekonomicky i z hlediska principů památkové péče a méně odpovídá představám cisterciáckého řádu než varianta č. 3.

Varianta č. 1 je také návratnou investicí, i když méně oproti variantám č. 2 i 3. Je ale nejméně vyhovující z hlediska principů památkové péče a pravděpodobně

nejméně odpovídá představám cisterciáckého řádu. To jsou bohužel dvě kritéria, která jsou v tomto případě ještě zásadnější než samotná ekonomická návratnost.

Přestože financování celé revitalizace klášterního pivovaru uvedené v této práci vychází z předpokladů a odhadů a může být tedy odchýleno od budoucí reality, je u všech variant odhadováno stejným způsobem a výchozí parametry jsou u všech variant stejné. Výsledky porovnání variant by tudíž měly být korektní.

9. ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo navrhnout a porovnat varianty budoucího využití klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu. V této diplomové práci jsem navazovala na svou bakalářskou práci, ve které jsem se zabývala stavebně-technickým průzkumem a návrhem sanačních opatření tohoto objektu. Měla jsem tedy k dispozici podrobnou fotodokumentaci z několika návštěv objektu i výkresovou dokumentaci stávajícího stavu a výkresovou dokumentaci vad a poruch.

Tato diplomová práce se skládá z několika částí. První kapitola tvoří teoretický základ pro závěrečné ekonomické a vícekriteriální porovnání variant budoucího využití objektu. V této kapitole jsou představeny různé ekonomické a vícekriteriální parametry podle kterých lze investiční projekt hodnotit. U vícekriteriálního rozhodování jsou dále vysvětleny významy jednotlivých faktorů, které budou ovlivňovat výsledek vyhodnocení. Nástrojem pro reflexi významu jednotlivých kritérií jsou tzv. váhy, jejichž stanovení je v této kapitole definováno.

Ve druhé části je ve zkratce představen potenciál malých českých pivovarů a jsou zde uvedeny příklady malého a středního pivovaru, které jsem v rámci diplomového projektu navštívila. Cílem těchto prohlídek bylo získat představu zejména o velikosti a charakteru jejich provozních prostor a také cenné informace od zdejších zaměstnanců o chodu takových pivovarů.

Ve třetí části je představen objekt klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu. Čtenáři jsou zde seznámeni s jeho polohou, historií, návaznostmi na nejbližší okolí a je zde nastíněno jeho hmotové a dispoziční řešení a potenciál objektu do budoucna. Tato část dále odkazuje na přílohu s výkresovou dokumentací stávajícího stavu.

Následující čtvrtá část popisuje vady a poruchy objektu, zejména jejich charakter a rozsah. Od míry a charakteru porušení se odvíjí rozsah stavebních prací při jeho rekonstrukci. Tato část dále odkazuje na přiloženou výkresovou dokumentaci vad a poruch pivovaru.

Pátá část se zabývá stanovením celkové ceny za stavební práce při rekonstrukci pivovaru. Nejprve je zde uveden výpočet obestavěného prostoru. Dále je zde popsán způsob stanovení a výpočet rozpočtového ukazatele pro rekonstrukci pivovaru. Na výpočet obestavěného prostoru a rozpočtového ukazatele navazuje propočtení rekonstrukce stavby. V propočtu nejsou zahrnuty pořizovací náklady na vybavení

a zařízení objektu. Tyto náklady jsou stanoveny až v další kapitole podle charakteru navržených provozů v jednotlivých variantách.

V šesté části jsou představeny 3 různé varianty budoucího využití klášterního pivovaru. U každé varianty jsou vysvětleny jednotlivé navržené provozy a na obrázcích půdorysů jsou vyznačeny jejich plochy. Zároveň jsou v této kapitole u každé varianty stanoveny provozní náklady a pořizovací náklady na vybavení a zařízení těchto provozů. Tato kapitola dále odkazuje na přiloženou výkresovou dokumentaci budoucího využití pivovaru.

V následující sedmé části práce jsou stanoveny výnosy jednotlivých provozů ve variantách. Výnosy byly odvozovány zejména z průměrné návštěvnosti kláštera a dále z průměrných cen v dané oblasti. Zdrojem informací při stanovení výnosů pivovarů byly rozhovory se zaměstnanci při prohlídkách pivovarů v rámci diplomového projektu. Dalším zdrojem informací o nákladech i výnosech pivovarů, byl dotazník, zodpovězený panem Ing. Petrem Bednářem, který pracuje jako sládek v minipivovaru Pivovarská bašta ve Vrchlabí.

Osmá kapitola obsahuje ekonomické vyhodnocení všech tří variant podle vybraných parametrů a jejich vícekriteriální porovnání. Celkové vyhodnocení variant je pak uvedeno ve shrnutí.

Během doby, kdy jsem psala svou bakalářskou a následně diplomovou práci, se cisterciáckému řádu podařilo dostat klášterní pivovar do svého vlastnictví. V současné době se tedy reálně uvažuje o jeho budoucnosti a využití. Jistě budu mít možnost postupy jeho rekonstrukce sledovat, aby se mé dosavadní požadavky rozvinuly o další poznatky.

ZDROJE

- [1] ŠUBRT, Tomáš. *Ekonomicko-matematické metody*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015. 332 s. ISBN 978-80-7380-563-0.
- [2] FOTR, Jiří. *Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje*. Praha: Ekopress, 2006. 410 s. ISBN 80-86929-15-9.
- [3] ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY. *Cenové ukazatele pro rok 2016*. [online]. [cit. 2016-11-23] Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html
- [4] BARTOŠEK, Michal. *Výkonový a honorářový řád: výkony a honoráře architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě : pracovní verze*. Vyd. 3. Praha: Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, 2002. Základní knihovna odborných činností ve výstavbě. ISBN 80-86426-11-4.
- [5] PROFI KUCHYNĚ. *Zboží*. [online]. [cit. 2016-11-25] Dostupné z: <http://www.profikuchyne.cz/gastro>
- [6] COOKONCEPT. *Cenová kalkulace jídel*. [online]. [cit. 2016-12-12] Dostupné z: <http://www.cookconcept.cz/cookzine/blog/cenova-kalkulace-jidel>
- [7] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Průměrné hrubé měsíční mzdy podle klasifikace zaměstnání - mezikrajové srovnání* [online]. [cit. 2016-11-25] Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pv o=MZD08&z=T&f=TABULKA&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_U~301-501-401-202-411_null_&katalog=30852&c=v3~8_RP2015#w=
- [8] METODICKÉ CENTRUM PRO MUZEA VÝTVARNÉHO UMĚNÍ. *Základní postupy při budování bezpečnostního systému*. [online]. [cit. 2016-11-28] Dostupné z: <http://www.mc-galerie.cz/admin/files/metodika/2011/Bezpecnost-NG-21.6.11.pdf>
- [9] GASTROPROFESOR. *Hodnota restaurace*. [online]. [cit. 2016-11-30] Dostupné z: <http://www.gastroprofesor.cz/clanek/krize-penize-pomoc-profit/hodnota-restaurace>
- [10] NÁRODNÍ INFORMAČNÍ A PORADENSKÉ STŘEDISKO PRO KULTURU. *Návštěvnost památek v krajích ČR v letech 2013-2015*. [online]. [cit. 2016-11-30] Dostupné z: http://www.nipos-mk.cz/wp-content/uploads/2013/05/PAMATKY_Navstevnost_2015.pdf
- [11] EGGENBERG. *Nápojový lístek*. [online]. [cit. 2016-11-30] Dostupné z: <http://www.eggenberg.cz/index.php?page=nl&lang=cz>

- [12] PENIZE CZ. *Obchody k pronájmu, okres Český Krumlov*. [online]. [cit. 2016-12-04] Dostupné z: http://reality.penize.cz/pronajem/komerчни-prostory/obchody/cesky-krumlov/obec-vyssi-brod/?d_subtyp=505,506
- [12] PENZIONY CZ. *Hotel Panský Dům ve Vyšším Brodu*. [online]. [cit. 2016-12-04] Dostupné z: <https://www.penziony.cz/vyssi-brod/hotel-pansky-dum>
- [14] CISTERCIÁCKÝ KLÁŠTER VYŠŠÍ BROD. *Vstupné*. [online]. [cit. 2016-12-04] Dostupné z: <http://www.klastervyssibrod.cz/prohlidky/Vstupne>
- [15] REALITY IDNES CZ. *Nebytové prostory k pronájmu Český Krumlov*. [online]. [cit. 2016-12-05] Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/s/komerчни-nemovitosti/nebytove-prostory/pronajem-nebytovych-prostor/cesky-krumlov>
- [16] PENIZE CZ. *Byty k pronájmu, okres Český Krumlov*. [online]. [cit. 2016-12-05] Dostupné z: <http://reality.penize.cz/pronajem/byty/cesky-krumlov>
- [17] DOTAČNÍ INFO. *IROP Výzva č. 52 Revitalizace vybraných památek II*. [online] [cit. 2016-12-12] Dostupné z: <http://www.dotacni.info/irop-vyzva-c-52-revitalizace-vybranych-pamatek-ii>

SEZNAM TABULEK

- Tabulka č. 1 - Výpočet obestavěného prostoru
- Tabulka č. 2 - Stanovení rozpočtového ukazatele pro rekonstrukci klášterního pivovaru ve Vyšším Brodu
- Tabulka č. 3 - Propočet rekonstrukce objektu
- Tabulka č. 4 - Náklady na vybavení a zařízení restaurace
- Tabulka č. 5 - Provozní náklady restaurace - mzdy / měsíc (varianta č. 1)
- Tabulka č. 6 - Provozní náklady restaurace - nákup a skladování surovin, spotřeba energie / měsíc (varianta č. 1)
- Tabulka č. 7 - Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady minipivovaru (varianta č. 1)
- Tabulka č. 8 - Náklady na vybavení a zařízení ubytování (varianta č. 1)
- Tabulka č. 9 - Provozní náklady ubytování - mzdy/měsíc (varianta č. 1)
- Tabulka č. 10 - Provozní náklady ubytování - ostatní náklady/měsíc (varianta č. 1)
- Tabulka č. 11 - Náklady na vybavení a zařízení muzea (varianta č. 1)
- Tabulka č. 12 - Provozní náklady muzea - mzdy/měsíc (varianta č. 1)
- Tabulka č. 13 - Provozní náklady muzea - ostatní náklady/měsíc (varianta č. 1)
- Tabulka č. 14 - Náklady na vybavení a zařízení restaurátorských dílen (varianta č. 1)
- Tabulka č. 15 - Rekapitulace nákladů na vybavení a zařízení (varianta č. 1)
- Tabulka č. 16 - Rekapitulace měsíčních provozních nákladů (varianta č. 1)
- Tabulka č. 17 - Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady minipivovaru (varianta č. 2)
- Tabulka č. 18 - Náklady na vybavení a zařízení bytů (varianta č. 2)
- Tabulka č. 19 - Náklady na vybavení a zařízení muzea (varianta č. 2)
- Tabulka č. 20 - Provozní náklady muzea - mzdy / měsíc (varianta č. 2)
- Tabulka č. 21 - Provozní náklady muzea - ostatní náklady / měsíc (varianta č. 2)
- Tabulka č. 22 - Náklady na vybavení a zařízení kulturních síní (varianta č. 2)
- Tabulka č. 23 - Provozní náklady kulturních síní - ostatní náklady / měsíc (varianta č. 2)
- Tabulka č. 24 - Náklady na vybavení a zařízení restaurátorských dílen (varianta č. 2)
- Tabulka č. 25 - Rekapitulace nákladů na vybavení a zařízení (varianta č. 2)
- Tabulka č. 26 - Rekapitulace provozních nákladů (varianta č. 2)

- Tabulka č. 27 - Náklady na vybavení a zařízení a provozní náklady pivovaru
(varianta č. 3)
- Tabulka č. 28 - Náklady na vybavení a zařízení bytu (varianta č. 3)
- Tabulka č. 29 - Náklady na vybavení a zařízení muzea (varianta č. 3)
- Tabulka č. 30 - Provozní náklady muzea - mzdy / měsíc (varianta č. 3)
- Tabulka č. 31 - Provozní náklady muzea - ostatní náklady/měsíc (varianta č. 3)
- Tabulka č. 32 - Náklady na vybavení a zařízení kulturních síní (varianta č. 3)
- Tabulka č. 33 - Ostatní provozní náklady / měsíc (varianta č. 3)
- Tabulka č. 34 - Náklady na vybavení a zařízení restaurátorských dílen (varianta č. 3)
- Tabulka č. 35 - Rekapitulace nákladů na vybavení a zařízení (varianta č. 3)
- Tabulka č. 36 - Rekapitulace provozních nákladů (varianta č. 3)
- Tabulka č. 37 - Celková rekapitulace stanovených nákladů
- Tabulka č. 38 - Výnosy restaurace (varianta č. 1)
- Tabulka č. 39 - Výnosy minipivovaru (varianta č. 1)
- Tabulka č. 40 - Výnosy z ubytování (varianta č. 1)
- Tabulka č. 41 - Výnosy muzea (varianta č. 1)
- Tabulka č. 42 - Výnosy minipivovaru (varianta č. 2)
- Tabulka č. 43 - Výnosy z pronájmu bytů (varianta č. 2)
- Tabulka č. 44 - Výnosy muzeí (varianta č. 2)
- Tabulka č. 45 - Výnosy kulturních síní (varianta č. 2)
- Tabulka č. 46 - Výnosy pivovaru (varianta č. 3)
- Tabulka č. 47 - Výnosy z pronájmu bytu (varianta č. 3)
- Tabulka č. 48 - Výnosy muzea (varianta č. 3)
- Tabulka č. 49 - Výnosy kulturních síní (varianta č. 3)
- Tabulka č. 50 - Celková rekapitulace stanovených výnosů
- Tabulka č. 51 - Vstupní parametry k vyhodnocení investice (varianta č. 1)
- Tabulka č. 52 - Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice (varianta č. 1)
- Tabulka č. 53 - Vstupní parametry k vyhodnocení investice (varianta č. 2)
- Tabulka č. 54 - Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice (varianta č. 2)
- Tabulka č. 55 - Vstupní parametry k vyhodnocení investice (varianta č. 3)
- Tabulka č. 56 - Výsledné hodnoty vybraných metod hodnocení investice (varianta č. 3)
- Tabulka č. 57 - Stanovení vah kritérií
- Tabulka č. 58 - Vyhodnocení variant podle kritérií

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázek č. 1 - Grafické znázornění metody prosté doby návratnosti v konkrétním případě
- Obrázek č. 2 - Grafické znázornění metody diskontované doby návratnosti v konkrétním případě
- Obrázek č. 3 - Grafické znázornění NPV v případě klasického peněžního toku
- Obrázek č. 4 - Charakteristické grafické znázornění NPV s označením bodu IRR
- Obrázek č. 5 - Varna v jídelně restaurace, Novoměstský pivovar ve Vodičkově ul. Praha 1
- Obrázek č. 6 - Únětický pivovar - spilka, ležácký sklep, sklad na sudy
- Obrázek č. 7 - Situace s vyznačením kláštera
- Obrázek č. 8 - Situace areálu kláštera s vyznačením budov pivovaru
- Obrázek č. 9 - Situace
- Obrázek č. 10 - Pohled do sladovny z úrovně terénu západním oknem
- Obrázek č. 11 - Dochované torzo hvozdu systému "Ječmen" ve schodišťové věži
- Obrázek č. 12 - Dochovaná zařízení - parní stroj, mechanický výtah
- Obrázek č. 13 - Další dochované vybavení - dopravník, trezor, vozík
- Obrázek č. 14 - Situace s označením budov pivovaru podle projektové dokumentace z roku 1975
- Obrázek č. 15 - Pohled na západní části a severní část pivovaru
- Obrázek č. 16 - Pohled na jižní a severovýchodní část pivovaru
- Obrázek č. 17 - Zarážky na sudy ve sklepení
- Obrázek č. 18 - Pohled do někdejší koupelny v obytných prostorách severovýchodní části objektu
- Obrázek č. 19 - Prostory v jihovýchodní části pivovaru naposledy pravděpodobně využívané jako sklady nebo sýpka
- Obrázek č. 20 - Další pozůstatky výrobních zařízení v severní části pivovaru nad sladovnou
- Obrázek č. 21 - Východní fasáda pivovaru a jižní fasáda z opěrnými pilíři
- Obrázek č. 22 - Fasády - schodišťová věž a sýpka a průčelí budov č. 19 a 20
- Obrázek č. 23 - Provizorní dřevěné konstrukce k zajištění stability porušených stěn a krovů - ve východní části pivovaru a v jihozápadní části budovy č. 18

- Obrázek č. 24 - Schodiště - kamenné schodiště ve schodišťové věži, železné točité schodiště v přístavku při sýpce v severozápadní části budovy č. 19
- Obrázek č. 25 - Pruská klenba v jednom ze sklepů, zastropení sladovny
- Obrázek č. 26 - Hřebínkové klenby v jihozápadní části budovy č. 18
- Obrázek č. 27 - Pohled do míst někdejších stropních konstrukcí, které se propadly v severovýchodní části pivovaru
- Obrázek č. 28 - Původní krovní systémy opatřené vápenným nátěrem - ležaté stolice, stojaté stolice s jedním se středními sloupky
- Obrázek č. 29 - Varianta č. 1 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 30 - Varianta č. 1 - Půdorys 1.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 31 - Varianta č. 1 - Půdorys 2.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 32 - Varianta č. 1 - Půdorys 3.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 33 - Varianta č. 1 - Půdorys 4.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 34 - Varianta č. 2 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 35 - Varianta č. 2 - Půdorys 1.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 36 - Varianta č. 2 - Půdorys 2.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 37 - Varianta č. 2 - Půdorys 3.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 38 - Varianta č. 3 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 39 - Varianta č. 3 - Půdorys 1.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů
- Obrázek č. 40 - Varianta č. 3 - Půdorys 2.NP s barevným vyznačením jednotlivých provozů

Obrázek č. 41 - Varianta č. 3 - Půdorys 1.PP s barevným vyznačením jednotlivých provozů

Obrázek č. 42 - Předpokládaný vývoj CF pro efektivnost varianty č. 1

Obrázek č. 43 - Předpokládaný vývoj CF pro efektivnost varianty č. 2

Obrázek č. 44 - Předpokládaný vývoj CF pro efektivnost varianty č. 3

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Vyplněný dotazník panem Ing. Petrem Bednářem, sládkem z minipivovaru v hotelu Pivovarská Bašta ve Vrchlabí

Příloha č. 2 - Tabulka CF pro efektivnost investice varianty č. 1 [vlastní]

Příloha č. 3 - Tabulka CF pro efektivnost investice varianty č. 2 [vlastní]

Příloha č. 4 - Tabulka CF pro efektivnost investice varianty č. 3 [vlastní]

Příloha č. 5 - Tabulka CF pro financování investice varianty č. 1 [vlastní]

Příloha č. 6 - Tabulka CF pro financování investice varianty č. 2 [vlastní]

Příloha č. 7 - Tabulka CF pro financování investice varianty č. 3 [vlastní]

Výkresová dokumentace stávajícího stavu [vlastní]:

- S.01 Půdorys 1.PP
- S.02 Půdorys 1.NP
- S.03 Půdorys 2.NP
- S.04 Půdorys 3.NP
- S.05 Půdorys 4. a 5 NP, krov
- S.06 Řez A - A´
- S.07 Řez B - B´
- S.08 Západní pohled
- S.09 Severní pohled
- S.10 Východní pohled
- S.11 Jižní pohledy
- S.12 Půdorys 1.NP budovy č. 20 a západního křídla budovy č. 19
Tabulka označení lokálních poruch ve výkresech

Výkresová dokumentace s vyznačením poruch [vlastní]:

- P.01 Půdorys 1.PP
- P.02 Půdorys 1.NP
- P.03 Půdorys 2.NP
- P.04 Půdorys 3.NP
- P.05 Půdorys 4. a 5. NP, krov
- P.06 Západní pohled
- P.07 Severní pohled
- P.08 Východní pohled
- P.09 Jižní pohledy

Výkresová dokumentace s barevným vyznačením jednotlivých provozů [vlastní]:

- 1.PP - varianta č. 1
- 1.NP - varianta č. 1
- 2.NP - varianta č. 1
- 3. NP - varianta č. 1
- 4. NP - varianta č. 1
- 1.PP - varianta č. 2
- 1.NP - varianta č. 2
- 2.NP - varianta č. 2
- 3. NP - varianta č. 2
- 4. NP - varianta č. 2
- 1.PP - varianta č. 3
- 1.NP - varianta č. 3
- 2.NP - varianta č. 3
- 3. NP - varianta č. 3
- 4. NP - varianta č. 3

**PŘÍLOHA Č. 1 - Vyplněný dotazník panem Ing. Petrem Bednářem, sládkem
z minipivovaru v hotelu Pivovarská Bašta ve Vrchlabí**

1) *Kolik by podle Vašeho odhadu mohl být minimální počet zaměstnanců minipivovaru a jaké pracovní posty zde zastávají?*

Odpověď: Jeden člověk, který zastává veškerou činnost spojenou s pivem.

2) *Jaká je průměrná výše jejich mezd?*

Odpověď: Nehodlám specifikovat, jelikož bych tím vyzradil výši svého platu.

3) *Kolik činí provozní náklady takového minipivovaru? (energie, suroviny, pohonné hmoty,...)*

Odpověď: To je velmi relativní, záleží kolik pivovar produkuje piva (např. chlazení sklepa běží i když je kapacita pivovaru využita jen z poloviny) a taktéž závisí na druhu vyráběného piva. Dalo by se ale říci, že variabilní náklady (suroviny, energie, doprava) tvoří u běžného českého piva cca 6-7 Kč / 0,5 l produkce piva.

4) *Jaké jsou počáteční náklady takového minipivovaru z hlediska technologického vybavení? (nákup a zřízení technologických zařízení)*

Odpověď: Jako minimum pro prosperující pivovar považuji cca 1,5 mil. Kč. Pokud má ale pivovar "za něcostát" a práce v něm nebude "otročina" tak cca 6 mil. Kč.

5) *Jak velký rozdíl je mezi výrobní a prodejní cenou vašeho piva? (např. v %)*

Odpověď: Záleží jestli je pivo prodáváno přímo v restauraci pivovaru nebo je prodáváno jiným hospodám. Pokud jde ale pivo v sudech ven do cizích, nemáme vyšší marži než cca 25% nákladů.

6) *Jaký druh piva z vaší nabídky je nejprodávanější/nejoblíbenější?*

Odpověď: Největší podíl piva tvoří klasický světlý ležák 12°.

7) *Pořádáte ve vašem pivovaru nějaké společenské a jiné akce? Pokud ano, tak které nejčastěji a které jsou nejoblíbenější?*

Odpověď: Těžko říct.

PŘÍLOHA č. 2 -VARIANTA č. 1 - CashFlow pro Efektivnost

| Investiční fáze | Příjmy z provozů v pivovaru | Výše investičních nákladů | Výše provozních nákladů | Odpisy | Zisk před zdaněním | Daň z příjmu | CF pro efektivnost | diskontované CF | Kumulované disk. CF |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 0 | | 221 211 200 | | | | | -221 211 200 | | -221 211 200 |
| 1 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 2 256 354 | 2 372 046 | 450 689 | 4 177 711 | 4 169 373 | -217 041 827 |
| 2 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 579 676 | -212 462 152 |
| 3 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 570 534 | -207 891 617 |
| 4 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 561 412 | -203 330 206 |
| 5 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 552 307 | -198 777 899 |
| 6 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 543 221 | -194 234 678 |
| 7 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 534 152 | -189 700 526 |
| 8 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 525 102 | -185 175 424 |
| 9 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 516 070 | -180 659 354 |
| 10 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 507 056 | -176 152 298 |
| 11 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 498 060 | -171 654 238 |
| 12 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 489 082 | -167 165 156 |
| 13 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 480 121 | -162 685 035 |
| 14 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 471 179 | -158 213 856 |
| 15 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 462 254 | -153 751 602 |
| 16 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 453 348 | -149 298 254 |
| 17 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 444 459 | -144 853 795 |
| 18 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 435 588 | -140 418 207 |
| 19 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 426 734 | -135 991 473 |
| 20 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 417 898 | -131 573 575 |
| 21 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 409 080 | -127 164 495 |
| 22 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 400 280 | -122 764 215 |
| 23 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 391 497 | -118 372 718 |
| 24 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 382 731 | -113 989 987 |
| 25 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 373 983 | -109 616 004 |
| 26 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 365 253 | -105 250 751 |
| 27 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 356 540 | -100 894 211 |
| 28 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 347 844 | -96 546 367 |
| 29 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 339 166 | -92 207 202 |
| 30 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 330 505 | -87 876 697 |
| 31 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 321 861 | -83 554 836 |
| 32 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 313 234 | -79 241 601 |
| 33 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 304 625 | -74 936 976 |
| 34 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 296 033 | -70 640 943 |
| 35 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 287 458 | -66 353 485 |
| 36 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 278 900 | -62 074 584 |
| 37 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 270 360 | -57 804 225 |
| 38 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 261 836 | -53 542 389 |
| 39 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 253 329 | -49 289 059 |
| 40 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 244 840 | -45 044 220 |
| 41 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 236 367 | -40 807 853 |
| 42 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 227 911 | -36 579 942 |
| 43 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 219 472 | -32 360 469 |
| 44 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 211 050 | -28 149 419 |
| 45 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 202 645 | -23 946 774 |
| 46 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 194 256 | -19 752 518 |
| 47 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 185 885 | -15 566 634 |
| 48 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 177 529 | -11 389 104 |
| 49 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 169 191 | -7 219 913 |
| 50 | 20 220 000 | | 15 591 600 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | 4 160 869 | -3 059 044 |
| 51 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 385 806 | 326 763 |
| 52 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 379 048 | 3 705 811 |
| 53 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 372 304 | 7 078 114 |
| 54 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 365 572 | 10 443 687 |
| 55 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 358 855 | 13 802 541 |
| 56 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 352 150 | 17 154 692 |
| 57 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 345 459 | 20 500 151 |
| 58 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 338 782 | 23 838 933 |
| 59 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 332 118 | 27 171 051 |
| 60 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 325 467 | 30 496 518 |
| 61 | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 318 829 | 33 815 347 |

| | | | | | | | |
|----|------------|------------|-----------|---------|-----------|-----------|------------|
| 62 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 312 205 | 37 127 552 |
| 63 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 305 594 | 40 433 145 |
| 64 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 298 996 | 43 732 141 |
| 65 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 292 411 | 47 024 551 |
| 66 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 285 839 | 50 310 390 |
| 67 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 279 280 | 53 589 671 |
| 68 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 272 735 | 56 862 406 |
| 69 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 266 203 | 60 128 608 |
| 70 | 20 220 000 | 15 591 600 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 3 259 683 | 63 388 292 |

PŘÍLOHA č. 3 - VARIANTA č. 2 - CashFlow pro Efektivnost

| Investiční fáze | Příjmy z provozů v pivovaru | Výše investičních nákladů | Výše provozních nákladů | Odpisy | Zisk před zdaněním | Daň z příjmu | CF pro efektivnost | diskontované CF | Kumulované disk. CF |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 0 | | 221 013 700 | | | | | -221 013 700 | | -221 013 700 |
| 1 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 2 254 340 | 3 529 060 | 670 521 | 5 112 879 | 5 102 673 | -215 911 027 |
| 2 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 510 740 | -210 400 287 |
| 3 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 499 740 | -204 900 547 |
| 4 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 488 763 | -199 411 785 |
| 5 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 477 807 | -193 933 978 |
| 6 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 466 873 | -188 467 104 |
| 7 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 455 961 | -183 011 143 |
| 8 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 445 071 | -177 566 072 |
| 9 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 434 203 | -172 131 869 |
| 10 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 423 356 | -166 708 513 |
| 11 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 412 531 | -161 295 982 |
| 12 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 401 728 | -155 894 255 |
| 13 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 390 946 | -150 503 309 |
| 14 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 380 185 | -145 123 124 |
| 15 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 369 446 | -139 753 677 |
| 16 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 358 729 | -134 394 949 |
| 17 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 348 033 | -129 046 916 |
| 18 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 337 358 | -123 709 558 |
| 19 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 326 705 | -118 382 853 |
| 20 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 316 073 | -113 066 780 |
| 21 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 305 462 | -107 761 319 |
| 22 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 294 872 | -102 466 447 |
| 23 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 284 303 | -97 182 143 |
| 24 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 273 756 | -91 908 388 |
| 25 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 263 229 | -86 645 158 |
| 26 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 252 724 | -81 392 434 |
| 27 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 242 239 | -76 150 195 |
| 28 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 231 776 | -70 918 419 |
| 29 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 221 333 | -65 697 086 |
| 30 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 210 911 | -60 486 175 |
| 31 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 200 510 | -55 285 664 |
| 32 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 190 130 | -50 095 534 |
| 33 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 179 771 | -44 915 764 |
| 34 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 169 432 | -39 746 332 |
| 35 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 159 113 | -34 587 219 |
| 36 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 148 816 | -29 438 403 |
| 37 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 138 539 | -24 299 864 |
| 38 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 128 282 | -19 171 582 |
| 39 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 118 046 | -14 053 536 |
| 40 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 107 830 | -8 945 705 |
| 41 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 097 635 | -3 848 070 |
| 42 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 087 460 | 1 239 390 |
| 43 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 077 306 | 6 316 696 |
| 44 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 067 171 | 11 383 867 |
| 45 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 057 057 | 16 440 924 |
| 46 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 046 963 | 21 487 887 |
| 47 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 036 889 | 26 524 777 |
| 48 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 026 836 | 31 551 612 |
| 49 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 016 802 | 36 568 415 |
| 50 | 11 908 800 | | 6 125 400 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 006 789 | 41 575 203 |
| 51 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 230 722 | 45 805 925 |
| 52 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 222 277 | 50 028 202 |
| 53 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 213 849 | 54 242 051 |
| 54 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 205 439 | 58 447 490 |
| 55 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 197 044 | 62 644 534 |
| 56 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 188 667 | 66 833 201 |
| 57 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 180 306 | 71 013 508 |
| 58 | 11 908 800 | | 6 125 400 | | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 171 963 | 75 185 470 |

| | | | | | | | |
|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 59 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 163 635 | 79 349 106 |
| 60 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 155 325 | 83 504 430 |
| 61 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 147 031 | 87 651 461 |
| 62 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 138 753 | 91 790 214 |
| 63 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 130 492 | 95 920 706 |
| 64 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 122 248 | 100 042 953 |
| 65 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 114 020 | 104 156 973 |
| 66 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 105 808 | 108 262 781 |
| 67 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 097 613 | 112 360 394 |
| 68 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 089 434 | 116 449 827 |
| 69 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 081 271 | 120 531 099 |
| 70 | 11 908 800 | 6 125 400 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 4 073 125 | 124 604 224 |

PŘÍLOHA č. 4 - VARIANTA č. 3 - CashFlow pro Efektivnost

| Investiční fáze | Příjmy z provozů v pivovaru | Výše investičních nákladů | Výše provozních nákladů | Odpisy | Zisk před zdaněním | Daň z příjmu | CF pro efektivnost | diskontované CF | Kumulované disk. CF |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 0 | | 227 813 700 | | | | | -227 813 700 | | -227 813 700 |
| 1 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 2 323 700 | 10 371 700 | 1 970 623 | 10 724 777 | 10 703 370 | -217 110 330 |
| 2 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 11 113 126 | -205 997 204 |
| 3 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 11 090 944 | -194 906 260 |
| 4 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 11 068 807 | -183 837 453 |
| 5 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 11 046 713 | -172 790 740 |
| 6 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 11 024 664 | -161 766 076 |
| 7 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 11 002 658 | -150 763 418 |
| 8 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 980 697 | -139 782 721 |
| 9 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 958 779 | -128 823 941 |
| 10 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 936 906 | -117 887 036 |
| 11 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 915 076 | -106 971 960 |
| 12 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 893 289 | -96 078 671 |
| 13 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 871 546 | -85 207 125 |
| 14 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 849 846 | -74 357 279 |
| 15 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 828 190 | -63 529 089 |
| 16 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 806 577 | -52 722 513 |
| 17 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 785 007 | -41 937 506 |
| 18 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 763 480 | -31 174 026 |
| 19 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 741 996 | -20 432 031 |
| 20 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 720 555 | -9 711 476 |
| 21 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 699 156 | 987 680 |
| 22 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 677 801 | 11 665 481 |
| 23 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 656 488 | 22 321 969 |
| 24 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 635 217 | 32 957 186 |
| 25 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 613 989 | 43 571 175 |
| 26 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 592 804 | 54 163 979 |
| 27 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 571 660 | 64 735 639 |
| 28 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 550 559 | 75 286 198 |
| 29 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 529 500 | 85 815 699 |
| 30 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 508 483 | 96 324 182 |
| 31 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 487 508 | 106 811 690 |
| 32 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 466 575 | 117 278 265 |
| 33 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 445 684 | 127 723 949 |
| 34 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 424 834 | 138 148 783 |
| 35 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 404 026 | 148 552 809 |
| 36 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 383 259 | 158 936 068 |
| 37 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 362 534 | 169 298 603 |
| 38 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 341 851 | 179 640 453 |
| 39 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 321 208 | 189 961 662 |
| 40 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 300 607 | 200 262 269 |
| 41 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 280 047 | 210 542 316 |
| 42 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 259 528 | 220 801 844 |
| 43 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 239 050 | 231 040 894 |
| 44 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 218 613 | 241 259 506 |
| 45 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 198 216 | 251 457 722 |
| 46 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 177 860 | 261 635 583 |
| 47 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 157 545 | 271 793 128 |
| 48 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 137 271 | 281 930 399 |
| 49 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 117 037 | 292 047 436 |
| 50 | 32 684 400 | | 19 989 000 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 10 096 843 | 302 144 279 |
| 51 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 287 046 | 311 431 325 |
| 52 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 268 509 | 320 699 834 |
| 53 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 250 009 | 329 949 844 |
| 54 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 231 546 | 339 181 390 |
| 55 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 213 120 | 348 394 510 |
| 56 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 194 730 | 357 589 240 |
| 57 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 176 378 | 366 765 618 |
| 58 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 158 062 | 375 923 679 |
| 59 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 139 782 | 385 063 461 |
| 60 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 121 539 | 394 185 000 |
| 61 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 103 332 | 403 288 333 |
| 62 | 32 684 400 | | 19 989 000 | | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 085 162 | 412 373 494 |

| | | | | | | | |
|----|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|
| 63 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 067 028 | 421 440 522 |
| 64 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 048 930 | 430 489 452 |
| 65 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 030 868 | 439 520 321 |
| 66 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 9 012 843 | 448 533 163 |
| 67 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 8 994 853 | 457 528 016 |
| 68 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 8 976 899 | 466 504 915 |
| 69 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 8 958 981 | 475 463 896 |
| 70 | 32 684 400 | 19 989 000 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 8 941 099 | 484 404 995 |

PŘÍLOHA č. 5 - VARIANTA č. 1 - CashFlow pro Financování

| | Vlastní zdroje | Cizí zdroje | Příjmy z provozů v pívovaru | Výše investičních nákladů na rekonstrukci | Výše provozních nákladů | Úvěr | Zůstatek | Výše úroku | Úhrada jistiny | Odpisy | Zisk před zdaněním | daň z příjmu | CF Finanční | Kumulované CF |
|-----------------|----------------|-------------|-----------------------------|---|-------------------------|------------|------------|------------|----------------|-----------|--------------------|--------------|-------------|---------------|
| Investiční fáze | 141 211 200 | 80 000 000 | | | | 80 000 000 | 80 000 000 | | | | | | | |
| 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 141 211 200 | 80 000 000 | 20 220 000 | 221 211 200 | 15 591 600 | | 78 028 006 | 1 600 000 | 1 971 994 | 2 256 354 | 772 046 | 146 689 | 909 718 | -140 301 482 |
| 2 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 76 016 573 | 1 560 560 | 2 011 434 | 4 468 466 | -1 400 626 | 0 | 1 056 406 | -139 245 076 |
| 3 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 73 964 910 | 1 520 331 | 2 051 662 | 4 468 466 | -1 360 398 | 0 | 1 056 406 | -138 188 670 |
| 4 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 71 872 215 | 1 479 298 | 2 092 696 | 4 468 466 | -1 319 364 | 0 | 1 056 406 | -137 132 264 |
| 5 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 69 737 665 | 1 437 444 | 2 134 549 | 4 468 466 | -1 277 511 | 0 | 1 056 406 | -136 075 858 |
| 6 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 67 560 425 | 1 394 753 | 2 177 240 | 4 468 466 | -1 234 820 | 0 | 1 056 406 | -135 019 451 |
| 7 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 65 339 639 | 1 351 208 | 2 220 785 | 4 468 466 | -1 191 275 | 0 | 1 056 406 | -133 963 045 |
| 8 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 63 074 438 | 1 306 793 | 2 265 201 | 4 468 466 | -1 146 859 | 0 | 1 056 406 | -132 906 639 |
| 9 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 60 763 933 | 1 261 489 | 2 310 505 | 4 468 466 | -1 101 555 | 0 | 1 056 406 | -131 850 233 |
| 10 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 58 407 218 | 1 215 279 | 2 356 715 | 4 468 466 | -1 055 345 | 0 | 1 056 406 | -130 793 827 |
| 11 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 56 003 369 | 1 168 144 | 2 403 849 | 4 468 466 | -1 008 211 | 0 | 1 056 406 | -129 737 420 |
| 12 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 53 551 442 | 1 120 067 | 2 451 926 | 4 468 466 | -960 134 | 0 | 1 056 406 | -128 681 014 |
| 13 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 51 050 477 | 1 071 029 | 2 500 965 | 4 468 466 | -911 095 | 0 | 1 056 406 | -127 624 608 |
| 14 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 48 499 493 | 1 021 010 | 2 550 984 | 4 468 466 | -861 076 | 0 | 1 056 406 | -126 568 202 |
| 15 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 45 897 489 | 969 990 | 2 602 004 | 4 468 466 | -810 056 | 0 | 1 056 406 | -125 511 795 |
| 16 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 43 243 445 | 917 950 | 2 654 044 | 4 468 466 | -758 016 | 0 | 1 056 406 | -124 455 389 |
| 17 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 40 536 320 | 864 869 | 2 707 125 | 4 468 466 | -704 935 | 0 | 1 056 406 | -123 398 983 |
| 18 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 37 775 053 | 810 726 | 2 761 267 | 4 468 466 | -650 793 | 0 | 1 056 406 | -122 342 577 |
| 19 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 34 958 560 | 755 501 | 2 816 493 | 4 468 466 | -595 567 | 0 | 1 056 406 | -121 286 171 |
| 20 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 32 085 738 | 699 171 | 2 872 823 | 4 468 466 | -539 237 | 0 | 1 056 406 | -120 229 764 |
| 21 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 29 155 459 | 641 715 | 2 930 279 | 4 468 466 | -481 781 | 0 | 1 056 406 | -119 173 358 |
| 22 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 26 166 574 | 583 109 | 2 988 885 | 4 468 466 | -423 175 | 0 | 1 056 406 | -118 116 952 |
| 23 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 23 117 912 | 523 331 | 3 048 662 | 4 468 466 | -363 398 | 0 | 1 056 406 | -117 060 546 |
| 24 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 20 008 276 | 462 358 | 3 109 636 | 4 468 466 | -302 424 | 0 | 1 056 406 | -116 004 139 |
| 25 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 16 836 448 | 400 166 | 3 171 828 | 4 468 466 | -240 232 | 0 | 1 056 406 | -114 947 733 |
| 26 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 13 601 183 | 336 729 | 3 235 265 | 4 468 466 | -176 795 | 0 | 1 056 406 | -113 891 327 |
| 27 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 10 301 213 | 272 024 | 3 299 970 | 4 468 466 | -112 090 | 0 | 1 056 406 | -112 834 921 |
| 28 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 6 935 244 | 206 024 | 3 365 970 | 4 468 466 | -46 091 | 0 | 1 056 406 | -111 778 515 |
| 29 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 3 501 955 | 138 705 | 3 433 289 | 4 468 466 | 21 229 | 4 033 | 1 052 373 | -110 726 142 |
| 30 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | -0 | 70 039 | 3 501 955 | 4 468 466 | 89 895 | 17 080 | 1 039 326 | -109 686 816 |
| 31 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -105 088 803 |
| 32 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -100 490 791 |
| 33 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -95 892 778 |
| 34 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -91 294 765 |
| 35 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -86 696 753 |
| 36 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -82 098 740 |
| 37 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -77 500 728 |
| 38 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -72 902 715 |
| 39 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -68 304 702 |
| 40 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -63 706 690 |
| 41 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -59 108 677 |
| 42 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -54 510 665 |
| 43 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -49 912 652 |
| 44 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -45 314 639 |
| 45 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -40 716 627 |
| 46 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -36 118 614 |
| 47 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -31 520 602 |
| 48 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -26 922 589 |
| 49 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -22 324 577 |
| 50 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 4 468 466 | 159 934 | 30 387 | 4 598 013 | -17 726 564 |
| 51 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | -13 977 560 |
| 52 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | -10 228 556 |
| 53 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | -6 479 552 |
| 54 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | -2 730 548 |
| 55 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 1 018 456 |
| 56 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 4 767 460 |
| 57 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 8 516 464 |
| 58 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 12 265 468 |
| 59 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 16 014 472 |
| 60 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 19 763 476 |
| 61 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 23 512 480 |
| 62 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 27 261 484 |
| 63 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 31 010 488 |
| 64 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 34 759 492 |
| 65 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 38 508 496 |
| 66 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 42 257 500 |
| 67 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 46 006 504 |
| 68 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 49 755 508 |
| 69 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 53 504 512 |
| 70 | | | 20 220 000 | | 15 591 600 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 628 400 | 879 396 | 3 749 004 | 57 253 516 |

PŘÍLOHA č. 6 - VARIANTA č. 2 - CashFlow pro Financování

| Investiční fáze | Zůstatek vlastních zdrojů | | | Výše investičních nákladů na stavbu | Výše provozních nákladů | Úvěr | Zůstatek | Výše úroku | Úhrada jistiny | Odpisy | Zisk před zdaněním | daň z příjmu | CF Finanční | Kumulované CF |
|-----------------|---------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------|------------|------------|----------------|-----------|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| | Vlastní zdroje | Cizí zdroje | Příjmy z pronájmu | | | | | | | | | | | |
| 0 | 141 013 700 | 80 000 000 | | | | | 80 000 000 | | | | | | | |
| 1 | 141 013 700 | 80 000 000 | 11 908 800 | 221 013 700 | 6 125 400 | 78 028 006 | 1 600 000 | 1 971 994 | 2 254 340 | 1 929 060 | 366 521 | 1 844 885 | -139 168 815 | |
| 2 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 76 016 573 | 1 560 560 | 2 011 434 | 4 464 477 | -241 637 | 0 | 2 211 406 | -136 957 409 | |
| 3 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 73 964 910 | 1 520 331 | 2 051 662 | 4 464 477 | -201 408 | 0 | 2 211 406 | -134 746 003 | |
| 4 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 71 872 215 | 1 479 298 | 2 092 696 | 4 464 477 | -160 375 | 0 | 2 211 406 | -132 534 597 | |
| 5 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 69 737 665 | 1 437 444 | 2 134 549 | 4 464 477 | -118 521 | 0 | 2 211 406 | -130 323 190 | |
| 6 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 67 560 425 | 1 394 753 | 2 177 240 | 4 464 477 | -75 830 | 0 | 2 211 406 | -128 111 784 | |
| 7 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 65 339 639 | 1 351 208 | 2 220 785 | 4 464 477 | -32 285 | 0 | 2 211 406 | -125 900 378 | |
| 8 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 63 074 438 | 1 306 793 | 2 265 201 | 4 464 477 | 12 130 | 2 305 | 2 209 101 | -123 691 277 | |
| 9 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 60 763 933 | 1 261 489 | 2 310 505 | 4 464 477 | 57 434 | 10 913 | 2 200 494 | -121 490 783 | |
| 10 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 58 407 218 | 1 215 279 | 2 356 715 | 4 464 477 | 103 645 | 19 692 | 2 191 714 | -119 299 069 | |
| 11 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 56 003 369 | 1 168 144 | 2 403 849 | 4 464 477 | 150 779 | 28 648 | 2 182 758 | -117 116 311 | |
| 12 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 53 551 442 | 1 120 067 | 2 451 926 | 4 464 477 | 198 856 | 37 783 | 2 173 624 | -114 942 687 | |
| 13 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 51 050 477 | 1 071 029 | 2 500 965 | 4 464 477 | 247 894 | 47 100 | 2 164 306 | -112 778 381 | |
| 14 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 48 499 493 | 1 021 010 | 2 550 984 | 4 464 477 | 297 914 | 56 604 | 2 154 803 | -110 623 578 | |
| 15 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 45 897 489 | 969 990 | 2 602 004 | 4 464 477 | 348 933 | 66 297 | 2 145 109 | -108 478 470 | |
| 16 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 43 243 445 | 917 950 | 2 654 044 | 4 464 477 | 400 973 | 76 185 | 2 135 221 | -106 343 248 | |
| 17 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 40 536 320 | 864 869 | 2 707 125 | 4 464 477 | 454 054 | 86 270 | 2 125 136 | -104 218 112 | |
| 18 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 37 775 053 | 810 726 | 2 761 267 | 4 464 477 | 508 197 | 96 557 | 2 114 849 | -102 103 264 | |
| 19 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 34 958 560 | 755 501 | 2 816 493 | 4 464 477 | 563 422 | 107 050 | 2 104 356 | -99 998 908 | |
| 20 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 32 085 738 | 699 171 | 2 872 823 | 4 464 477 | 619 752 | 117 753 | 2 093 653 | -97 905 254 | |
| 21 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 29 155 459 | 641 715 | 2 930 279 | 4 464 477 | 677 209 | 128 670 | 2 082 737 | -95 822 518 | |
| 22 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 26 166 574 | 583 109 | 2 988 885 | 4 464 477 | 735 814 | 139 805 | 2 071 602 | -93 750 916 | |
| 23 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 23 117 912 | 523 331 | 3 048 662 | 4 464 477 | 795 592 | 151 162 | 2 060 244 | -91 690 672 | |
| 24 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 20 008 276 | 462 358 | 3 109 636 | 4 464 477 | 856 565 | 162 747 | 2 048 659 | -89 642 013 | |
| 25 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 16 836 448 | 400 166 | 3 171 828 | 4 464 477 | 918 758 | 174 564 | 2 036 842 | -87 605 171 | |
| 26 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 13 601 183 | 336 729 | 3 235 265 | 4 464 477 | 982 194 | 186 617 | 2 024 789 | -85 580 382 | |
| 27 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 10 301 213 | 272 024 | 3 299 970 | 4 464 477 | 1 046 900 | 198 911 | 2 012 495 | -83 567 887 | |
| 28 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 6 935 244 | 206 024 | 3 365 970 | 4 464 477 | 1 112 899 | 211 451 | 1 999 955 | -81 567 931 | |
| 29 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 3 501 955 | 138 705 | 3 433 289 | 4 464 477 | 1 180 218 | 224 241 | 1 987 165 | -79 580 766 | |
| 30 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | -0 | 70 039 | 3 501 955 | 4 464 477 | 1 248 884 | 237 288 | 1 974 118 | -77 606 648 | |
| 31 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -72 073 844 | |
| 32 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -66 541 039 | |
| 33 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -61 008 235 | |
| 34 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -55 475 430 | |
| 35 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -49 942 625 | |
| 36 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -44 409 821 | |
| 37 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -38 877 016 | |
| 38 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -33 344 212 | |
| 39 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -27 811 407 | |
| 40 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -22 278 602 | |
| 41 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -16 745 798 | |
| 42 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -11 212 993 | |
| 43 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -5 680 189 | |
| 44 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | -147 384 | |
| 45 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 5 385 420 | |
| 46 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 10 918 225 | |
| 47 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 16 451 030 | |
| 48 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 21 983 834 | |
| 49 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 27 516 639 | |
| 50 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 4 464 477 | 1 318 923 | 250 595 | 5 532 805 | 33 049 443 | |
| 51 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 37 733 997 | |
| 52 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 42 418 551 | |
| 53 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 47 103 105 | |
| 54 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 51 787 659 | |
| 55 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 56 472 213 | |
| 56 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 61 156 767 | |
| 57 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 65 841 321 | |
| 58 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 70 525 875 | |
| 59 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 75 210 429 | |
| 60 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 79 894 983 | |
| 61 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 84 579 537 | |
| 62 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 89 264 091 | |
| 63 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 93 948 645 | |
| 64 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 98 633 199 | |
| 65 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 103 317 753 | |
| 66 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 108 002 307 | |
| 67 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 112 686 861 | |
| 68 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 117 371 415 | |
| 69 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 122 055 969 | |
| 70 | | | 11 908 800 | | 6 125 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 783 400 | 1 098 846 | 4 684 554 | 126 740 523 | |

PŘÍLOHA č. 7 - VARIANTA č. 3 - CashFlow pro Financování

| Investiční fáze | Zůstatek vlastních zdrojů | | | | Výše investičních nákladů na stavbu | Výše provozních nákladů | Úvěr | Zůstatek | Výše úroku | Úhrada jistiny | Odpisy | Zisk před zdaněním | daň z příjmu | CF Finanční | Kumulované CF |
|-----------------|---------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|------------|-----------|------------|----------------|-----------|--------------------|--------------|-------------|---------------|
| | Vlastní zdroje | Cizí zdroje | Příjmy z pronájmu | Zůstatek | | | | | | | | | | | |
| 0 | 147 813 700 | 80 000 000 | | | | | 80 000 000 | | | | | | | | |
| 1 | 147 813 700 | 80 000 000 | 32 684 400 | 227 813 700 | 19 989 000 | 78 028 006 | 1 600 000 | 1 971 994 | 2 323 700 | 8 771 700 | 1 666 623 | 7 456 783 | -140 356 917 | | |
| 2 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 76 016 573 | 1 560 560 | 2 011 434 | 4 601 837 | 6 533 003 | 1 241 271 | 7 882 136 | -132 474 781 | | |
| 3 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 73 964 910 | 1 520 331 | 2 051 662 | 4 601 837 | 6 573 232 | 1 248 914 | 7 874 492 | -124 600 289 | | |
| 4 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 71 872 215 | 1 479 298 | 2 092 696 | 4 601 837 | 6 614 265 | 1 256 710 | 7 866 696 | -116 733 593 | | |
| 5 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 69 737 665 | 1 437 444 | 2 134 549 | 4 601 837 | 6 656 119 | 1 264 663 | 7 858 744 | -108 874 850 | | |
| 6 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 67 560 425 | 1 394 753 | 2 177 240 | 4 601 837 | 6 698 810 | 1 272 774 | 7 850 632 | -101 024 217 | | |
| 7 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 65 339 639 | 1 351 208 | 2 220 785 | 4 601 837 | 6 742 355 | 1 281 047 | 7 842 359 | -93 181 858 | | |
| 8 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 63 074 438 | 1 306 793 | 2 265 201 | 4 601 837 | 6 786 770 | 1 289 486 | 7 833 920 | -85 347 939 | | |
| 9 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 60 763 933 | 1 261 489 | 2 310 505 | 4 601 837 | 6 832 074 | 1 298 094 | 7 825 312 | -77 522 627 | | |
| 10 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 58 407 218 | 1 215 279 | 2 356 715 | 4 601 837 | 6 878 285 | 1 306 874 | 7 816 532 | -69 706 094 | | |
| 11 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 56 003 369 | 1 168 144 | 2 403 849 | 4 601 837 | 6 925 419 | 1 315 830 | 7 807 577 | -61 898 518 | | |
| 12 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 53 551 442 | 1 120 067 | 2 451 926 | 4 601 837 | 6 973 496 | 1 324 964 | 7 798 442 | -54 100 076 | | |
| 13 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 51 050 477 | 1 071 029 | 2 500 965 | 4 601 837 | 7 022 534 | 1 334 282 | 7 789 125 | -46 310 951 | | |
| 14 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 48 499 493 | 1 021 010 | 2 550 984 | 4 601 837 | 7 072 554 | 1 343 785 | 7 779 621 | -38 531 330 | | |
| 15 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 45 897 489 | 969 990 | 2 602 004 | 4 601 837 | 7 123 573 | 1 353 479 | 7 769 927 | -30 761 403 | | |
| 16 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 43 243 445 | 917 950 | 2 654 044 | 4 601 837 | 7 175 613 | 1 363 367 | 7 760 040 | -23 001 363 | | |
| 17 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 40 536 320 | 864 869 | 2 707 125 | 4 601 837 | 7 228 694 | 1 373 452 | 7 749 954 | -15 251 409 | | |
| 18 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 37 775 053 | 810 726 | 2 761 267 | 4 601 837 | 7 282 837 | 1 383 739 | 7 739 667 | -7 511 742 | | |
| 19 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 34 958 560 | 755 501 | 2 816 493 | 4 601 837 | 7 338 062 | 1 394 232 | 7 729 174 | 217 433 | | |
| 20 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 32 085 738 | 699 171 | 2 872 823 | 4 601 837 | 7 394 392 | 1 404 934 | 7 718 472 | 7 935 904 | | |
| 21 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 29 155 459 | 641 715 | 2 930 279 | 4 601 837 | 7 451 849 | 1 415 851 | 7 707 555 | 15 643 459 | | |
| 22 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 26 166 574 | 583 109 | 2 988 885 | 4 601 837 | 7 510 454 | 1 426 986 | 7 696 420 | 23 339 879 | | |
| 23 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 23 117 912 | 523 331 | 3 048 662 | 4 601 837 | 7 570 232 | 1 438 344 | 7 685 062 | 31 024 942 | | |
| 24 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 20 008 276 | 462 358 | 3 109 636 | 4 601 837 | 7 631 205 | 1 449 929 | 7 673 477 | 38 698 419 | | |
| 25 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 16 836 448 | 400 166 | 3 171 828 | 4 601 837 | 7 693 398 | 1 461 746 | 7 661 661 | 46 360 080 | | |
| 26 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 13 601 183 | 336 729 | 3 235 265 | 4 601 837 | 7 756 834 | 1 473 799 | 7 649 608 | 54 009 687 | | |
| 27 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 10 301 213 | 272 024 | 3 299 970 | 4 601 837 | 7 821 540 | 1 486 093 | 7 637 314 | 61 647 001 | | |
| 28 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 6 935 244 | 206 024 | 3 365 970 | 4 601 837 | 7 887 539 | 1 498 632 | 7 624 774 | 69 271 775 | | |
| 29 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 3 501 955 | 138 705 | 3 433 289 | 4 601 837 | 7 954 858 | 1 511 423 | 7 611 983 | 76 883 758 | | |
| 30 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | -0 | 70 039 | 3 501 955 | 4 601 837 | 8 023 524 | 1 524 470 | 7 598 937 | 84 482 694 | | |
| 31 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 95 640 317 | | |
| 32 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 106 797 940 | | |
| 33 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 117 955 563 | | |
| 34 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 129 113 186 | | |
| 35 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 140 270 809 | | |
| 36 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 151 428 432 | | |
| 37 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 162 586 055 | | |
| 38 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 173 743 678 | | |
| 39 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 184 901 301 | | |
| 40 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 196 058 924 | | |
| 41 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 207 216 547 | | |
| 42 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 218 374 170 | | |
| 43 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 229 531 793 | | |
| 44 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 240 689 416 | | |
| 45 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 251 847 039 | | |
| 46 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 263 004 662 | | |
| 47 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 274 162 285 | | |
| 48 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 285 319 908 | | |
| 49 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 296 477 531 | | |
| 50 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 4 601 837 | 8 093 563 | 1 537 777 | 11 157 623 | 307 635 154 | | |
| 51 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 317 918 428 | | |
| 52 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 328 201 702 | | |
| 53 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 338 484 976 | | |
| 54 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 348 768 250 | | |
| 55 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 359 051 524 | | |
| 56 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 369 334 798 | | |
| 57 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 379 618 072 | | |
| 58 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 389 901 346 | | |
| 59 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 400 184 620 | | |
| 60 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 410 467 894 | | |
| 61 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 420 751 168 | | |
| 62 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 431 034 442 | | |
| 63 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 441 317 716 | | |
| 64 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 451 600 990 | | |
| 65 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 461 884 264 | | |
| 66 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 472 167 538 | | |
| 67 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 482 450 812 | | |
| 68 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 492 734 086 | | |
| 69 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 503 017 360 | | |
| 70 | | | 32 684 400 | | 19 989 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 695 400 | 2 412 126 | 10 283 274 | 513 300 634 | | |