

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

2017

Adéla Bartošová



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Bartošová</u>	Jméno: <u>Adéla</u>	Osobní číslo: <u>409705</u>
Zadávací katedra: <u>Ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>Management a ekonomika ve stavebnictví</u>		

### II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: <u>Studie proveditelnosti nemovitosti v Unhošti</u>	
Název bakalářské práce anglicky: <u>Feasibility Study of Property in Unhošť</u>	
Pokyny pro vypracování: Úvod Představení záměru Analýza okolí projektu Návrh variant Vyhodnocení a doporučení Závěr	
Seznam doporučené literatury: FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0 VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2	
Jméno vedoucího bakalářské práce:	<u>doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.</u>
Datum zadání bakalářské práce: <u>24.2.2017</u>	Termín odevzdání bakalářské práce: <u>28.5.2017</u> <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 bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

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

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Studie proveditelnosti nemovitosti v Unhošti zpracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí bakalářské práce, *doc. Ing. Zity Prostějovské, PhD.*

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

V Praze dne ...

.....

Adéla Bartošová

## Poděkování

Ráda bych poděkovala paní *doc. Ing. Zitě Prostějovské, PhD.* z katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví za pomoc a odborné vedení při psaní této práce. Dále bych ráda poděkovala také *Městskému úřadu v Unhošti* za poskytnutí materiálů.

# **Studie proveditelnosti nemovitosti v Unhošti**

Feasibility Study of Property in Unhošť

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá návrhem a vyhodnocením variant využití nemovitosti ve vlastnictví města Unhošť. Nejprve je uveden popis a lokalita nemovitosti. V práci se dále pro každou variantu stanovují náklady v investiční fázi a jsou zjišťovány náklady a výnosy v provozní fázi. Provozní náklady a výnosy se sestavují z průzkumů. Náklady v investiční fázi jsou vypočteny pomocí propočtů. Pro každou variantu je vytvořen harmonogram a cash flow. Jednotlivé varianty jsou vyhodnoceny dle ukazatelů čisté současné hodnoty a dále mezi sebou porovnány. V závěru je doporučena nejvýhodnější varianta využití objektu.

## **Abstract**

This thesis deals with proposal and evaluation of options for real estate utilisation which is in possession of Unhošť city. At the beginning of this thesis there are description and real estate locality described. For all the proposals are the costs of investment part specified and the costs and revenues of operational part detected. The operational costs and revenues are result of surveys. Costs of investment part are calculated with formulas. For all proposals the schedule and cash flow are mentioned. Every single option is evaluated based on net present value and then compared with others. In the end of the thesis is the most advantageous option of real estate utilisation recommended.

**Klíčová slova**

Využitelnost, propočet, návratnost, peněžní tok, čistá současná hodnota, rekonstrukce

**Key words**

Usability, calculation, profitability, cash flow, net present value, reconstruction

## Obsah

Úvod .....	8
2 Představení záměru.....	9
2.1 Popis nemovitosti.....	9
2.2 Lokalita nemovitosti .....	10
2.3 Dispoziční řešení.....	11
2.4 Technický stav .....	13
2.5 Napojení na infrastrukturu .....	15
3 Návrh variant .....	16
3.1 Výpočet obestavěného prostoru.....	16
3.2 Varianta A - demolice .....	17
3.2.1 Výpočet investičních nákladů na variantu.....	17
3.2.2 Stanovení výnosů a nákladů v provozní fázi .....	19
3.2.3 Zhodnocení varianty .....	21
3.3 Varianta B – ordinace a byt .....	22
3.3.1 Průzkum zdravotních zařízení v Unhošti.....	23
3.3.2 Stanovení investičních nákladů na variantu .....	24
3.3.3 Stanovení výnosů a nákladů v provozní fázi.....	28
3.3.4 Vyhodnocení varianty.....	29
3.4 Varianta C - sociální byty .....	30
3.4.1 Stanovení investičních nákladů na variantu .....	31
3.4.2 Stanovení výnosů a nákladů v provozní fázi .....	32
3.4.3 Vyhodnocení varianty.....	32
3.5 Posouzení variant.....	33
4 Závěr.....	35
5 Přílohy .....	36
Seznam obrázků.....	40
Seznam tabulek.....	40
Použité zdroje .....	41



## Úvod

Cílem této práce je zhodnocení možného budoucího využití nemovitosti, která je ve vlastnictví města Unhošť. V minulosti tento objekt sloužil jako hospodářské stavení a dnes je objekt prázdný a chátrá.

Nejdříve bude popsán celý objekt, dále bude navazovat lokalita objektu a informace z katastru nemovitostí. Uvedu také dispoziční řešení objektu a jeho současný technický stav.

V další kapitole uvedu tři varianty využití, které v objektu plánuji. První varianta bude uvažovat celkové zbourání objektu a následnou výstavbu zpevněné parkovací plochy. Druhá varianta ukáže rekonstrukci objektu a následné pronajmutí, kde část bude pronajímána jako sociální byt a druhá jako ordinace pro lékaře. Třetí varianta modeluje rekonstrukci a následnou úpravu na dva sociální byty a zázemí pro technické služby.

U každé varianty stanovím investiční náklady pomocí ukazatelových cen a vytvořím celkový propočet nákladů na demolici či rekonstrukci. Dále vytvořím harmonogram, díky kterému zjistím měsíční a roční náklady, které následně budu moci zanást do cash-flow.

Dalším krokem bude stanovení nákladů a výnosů v provozní fázi. Výnosy budu zjišťovat dle průzkumů cen v okolí, za různé druhy pronájmů. Výdaje stanovíme přibližným odhadem a společně s příjmy zaneseme do tabulky cash-flow.

Každou variantu vyhodnotím pomocí přímé metody cash-flow, určením čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta.

Varianty porovnáám dle NPV a vyberu nejvhodnější variantu.

V závěru zhodnotím porovnání variant a doporučím nejvýhodnější variantu pro město Unhošť.

## 2 Představení záměru

V této kapitole bude představena řešená nemovitost. Nejprve bude uveden popis nemovitosti, který doplním fotografiemi stávajícího stavu. Dále bude popsána lokalita a okolí, kde se objekt nachází. Zmíním zde i informace, které zjistím z katastru nemovitostí. Následně bude popsána dispozice, stávající technický stav nemovitosti a jeho napojení na infrastrukturu.

### 2.1 Popis nemovitosti

Řešený objekt se nachází v centru města Unhošť. Jedná se o budovu s téměř obdélníkovým půdorysem. V přízemí je přidružená garáž, která dotváří půdorys tvaru L. Jde o dvoupodlažní dům s pultovou střechou. Dvě stěny sousedí s přílehlými objekty č.p. 37 a č.p. 38.

Obrázek 1: Foto objektu ze dne 19. 4. 2017.

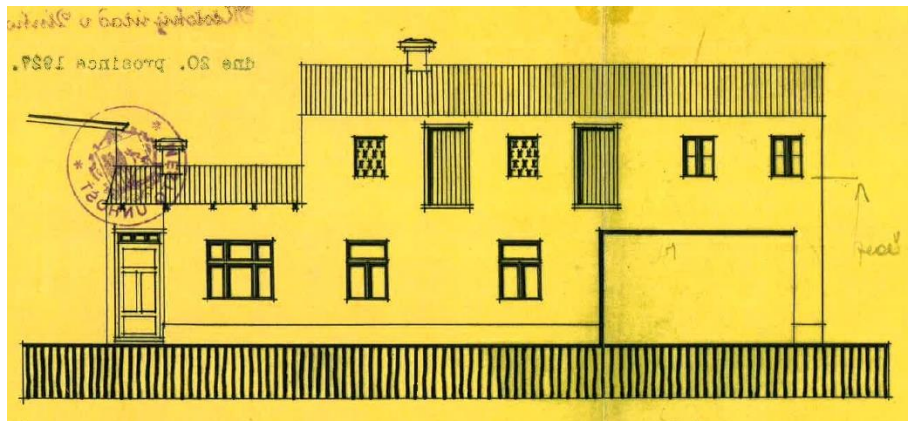


Zdroj: autorka

Objekt se nachází ve dvoře tvořeném objekty č.p. 377, č.p. 36, 37 a 38. Dvůr je tvořen betonovými panely a nyní slouží pouze jako parkovací plocha. Vjezd k objektu je umožněn skrze průjezd budovou č.p. 37.

Původně byl objekt stavěn se záměrem zřízení jednoho bytu v nádvoří domu č. 36 okresní hospodářské záložny v roce 1927 a vždy byl využíván pro hospodářské účely, kvůli jeho umístění ve dvoře.

Obrázek 2: Pohled na budovu z původní dokumentace



Zdroj: MěÚ Unhošť [1].

Dnes je objekt ve vlastnictví města nevyužitý. Avšak dle rozhovoru se starostkou město plánuje částečné využití pro technické zázemí městských úklidových služeb [2]. Technické služby zatím v této době využívají dvě místnosti z objektu, kde jsou umístěny stroje pro údržbu města a boxy se zimním posypem na chodníky.

## 2.2 Lokalita nemovitosti

Unhošť je město ležící jižně nedaleko největšího města Kladna Středočeského kraje a rozkládá se na severozápadním okraji Křivoklátské vrchoviny na hranici rozvodí řek Vltavy a Berounky.

Unhošť se nachází mezi dvěma významnými dálničními tahy a to Karlovy Vary – Praha a Plzeň – Praha. Z Unhoště jsou velmi dobře autobusově dostupná okolní větší města jako je Kladno, Beroun a Rakovník. Dobré autobusové spojení je také s Prahou, kde autobus staví na pražských zastávkách Zličín a Hradčanská. Dostupnost vlaky je o něco horší, neboť vlaková zastávka Unhošť se nachází 2 km od centra města.

Budova se nachází přímo v centru Unhoště, v severovýchodní části Václavského náměstí. Výhodou této oblasti je to, že je zde všechna občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti. V okolí je autobusové nádraží, několik zdravotnických zařízení, obchody s potravinami a smíšeným zbožím, mateřská a základní škola, policejní i hasičská

stanice, bankomaty a několik restaurací. Budova neleží přímo na Václavském náměstí, ale je s ním propojena vjezdem do dvora, ve kterém se objekt nachází.

Obrázek 3: Katastrální mapa.



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz) [3]

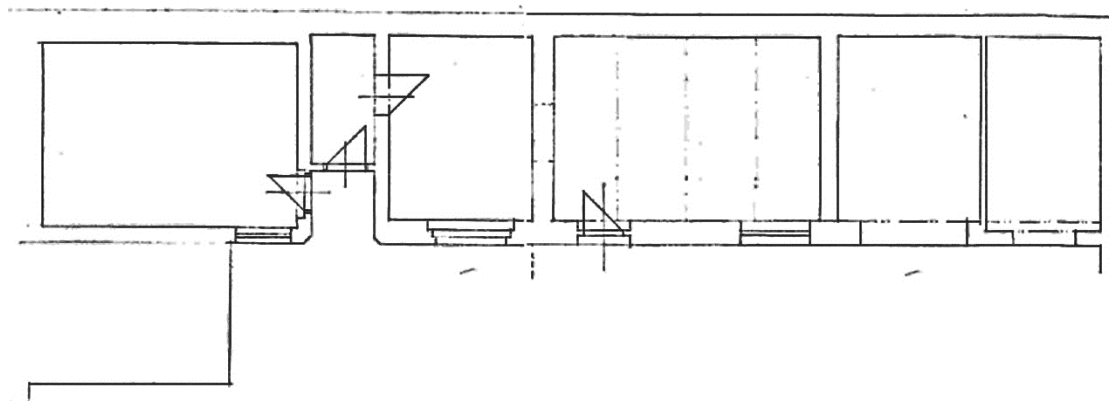
Dále uvedu informace, které jsem zjistila v katastru nemovitostí. Objekt je součástí většího komplexu č.p. 377. Stavba se nachází na pozemku pod parcelním číslem st. 156/2. Tato parcela je uváděna jako zastavěná plocha a nádvoří. Výměra tohoto pozemku je 988 m<sup>2</sup>, avšak část pozemku zaobírá druhá stavba – objekt městského kinosálu a České spořitelny. Pozemek je zaznamenán s adresou Pražská 377, ale z této ulice se nelze k objektu dostat, vstup je zde pouze do budovy kinosálu. Řešený objekt je dopravně dostupný z Václavského náměstí, kde je průjezd na dvůr mezi oběma objekty. Další informací z katastru nemovitostí jsem zjistila, že je objekt v památkově chráněném území [4].

### 2.3 Dispoziční řešení

V přízemí se nachází místnost, ze které se lze dostat do druhého nadzemního podlaží. Vedle je místnost, v současné době využitá jako garáž pro techniku technických služeb města. Dále se zde nachází místnost přístupná ze dvora. Další část objektu tvoří pokoj spojený předsíní, ze které je do objektu vstup. Další částí je místnost, na kterou navazuje další garáž pro technické služby.

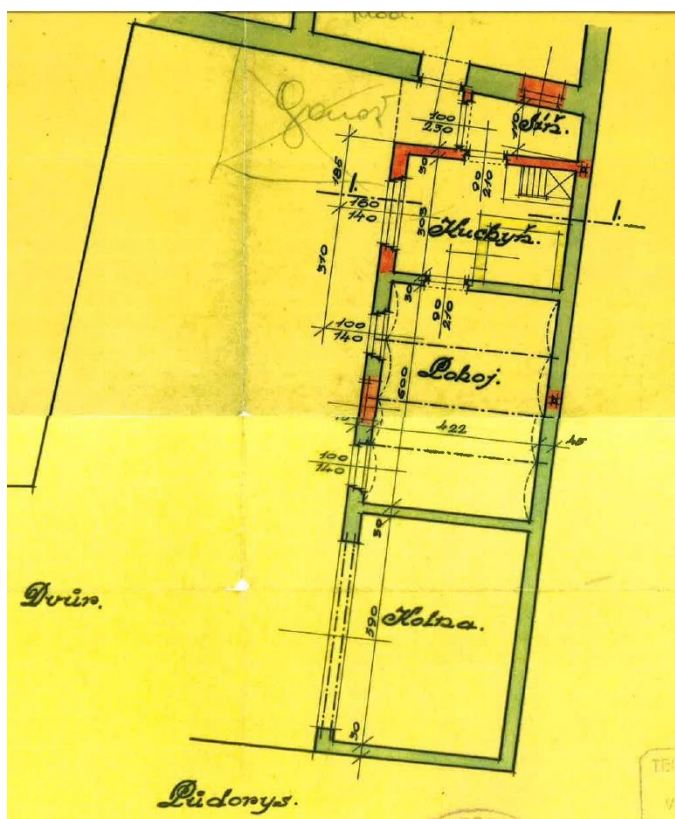
V druhém nadzemním podlaží se nachází pouze jedna místnost, která je částečně rozdělená jednou zdí. Do tohoto prostoru je možný přístup po schodech vedoucích z místnosti v prvním nadzemním podlaží se samostatným vchodem.

Obrázek 4: Stávající dispoziční řešení 1.NP



Zdroj: MěÚ Unhošť [5].

Obrázek 5: Původní dokumentace - půdorys objektu



Zdroj: MěÚ Unhošť [6].

Po návštěvě objektu jsem zjistila, že dispozice je částečně změněna a tedy neodpovídá původním dokumentům z roku 1927, které mi poskytl městský úřad. Dokumentace pro druhé nadzemní podlaží není k dispozici, ale prostor pravděpodobně sloužil jako půdní prostor v celém rozsahu. V minulosti proběhly stavební úpravy, o

kterých nejsou žádné záznamy. Tyto provedené úpravy vedly k tomu, že se původní dokumentace neshoduje se současným stavem.

## **2.4 Technický stav**

Technický stav budovy jsem zjišťovala vlastním průzkumem objektu, ke kterému jsem dostala přístup od zastupitelů města Unhošť. Objekt mi byl zpřístupněn a měla jsem možnost si zdokumentovat stávající technický stav, který dále v této kapitole budu popisovat.

Konstrukční systém budovy je stěnový příčný. Budova je zděná, rozdělená vnitřními nosnými stěnami na čtyři trakty. Výškové členění objektu je na dvě podlaží. Konstrukční výška jednoho nadzemního podlaží je 3,3 m.

Nosnou konstrukcí celé budovy jsou základové pasy, ke kterým nemám potřebnou dokumentaci. Jsou vidět pouze v jediném řezu, kde pomocí měřítka odhadnu jejich hloubku na cca 75 cm a šířku na cca 45 cm. Uvažuji, že pasy jsou po obvodu budovy a také pod vnitřními původními nosnými stěnami.

Svislé obvodové konstrukce jsou vybudovány z vápenopískovcových cihel, skládané na maltové lože. Stěny mají dle dokumentace tloušťku 45cm. V minulosti byly na objektu prováděny stavební úpravy, které jsou znatelné v druhém nadzemním podlaží, kde byla vidět dostavba z pálených cihel i betonu.

Vnitřní svislé konstrukce jsou taktéž zděné z vápenopískovcových cihel. Stěny jsou dostatečně tlusté k tomu, aby plnily nosnou funkci pro stropní konstrukci. Ovšem vlivem pnutí stropu a jeho uložení na obvodových stěnách mají vnitřní stěny pouze dělicí funkci. V minulosti byl objekt doplněn také o cihlové příčky.

Obrázek 6: Současný stav 2. NP.



Zdroj: autorka.

Schodiště do druhého nadzemního podlaží je jednoramenné, přímé, se stálou šířkou stupnice. Konstruktivně je řešeno jako dřevěné schodnicové se dvěma bočními schodnicemi. Rameno je tvořeno zasunutými stupnicemi, podstupnice nejsou.

V objektu se nachází stropy trojího typu. V místnosti, která se podle původní dokumentace nazývá kůlna, se nachází klasický trámový strop, pobitý pouze shora prkny v kolmém směru. Trámy jsou viditelně příznané, kladeny v osové vzdálenosti 900 mm na ocelové traverzy ve tvaru L, které jsou uloženy na obvodovém nosném zdivu. Další stropní konstrukce, která se v objektu nachází, je klenbový strop. Jeho hlavním nosným prvkem jsou ocelové traverzy ve tvaru I, mezi které jsou vyskládány plné pálené cihly do tvaru klenob. Strop je pak shora zarovnan betonovou mazaninou. Třetí stropní konstrukcí je opět trámový strop, ovšem tentokrát zespoda doplněný o záklop, na který je nanášena vápenná omítka. Celková tloušťka stropní konstrukce je 400 mm. Na žádné stropní konstrukci se v druhém nadzemním podlaží nenachází povrchová úprava.

Střecha je na objektu celoplošně pultová s povlakovou krytinou. Krokve v osové vzdálenosti 900 mm jsou uloženy na pozednici a vrcholovou vaznici, které jsou kotveny do vnějších obvodových zdí. Z důvodu velkého rozponu byla do konstrukce přidána středová vaznice, která je nesena sloupky, kotvenými do stropní konstrukce pod nimi. Skladba střešního pláště je příznaná bez záklopu.

## 2.5 Napojení na infrastrukturu

Napojení na infrastrukturu jsem zjišťovala při prohlídce objektu, kde mě doprovázel pan Szabó (pracovník městského úřadu), který mi ukázal stav připojení.

Přípojka k veřejné kanalizační síti je přivedena do dvora, avšak další napojení objektu na přípojku zřejmě není, protože se v objektu nenachází žádné zařizovací předměty ani viditelné zaslepené vývody.

Plyn je veden vně po fasádě protější budovy č.p. 377, ale napojení celého objektu na plynovou přípojku není známo, proto předpokládám, že zde není.

Vodovodní přípojka se také nachází ve dvoře, avšak objekt také není na přípojku napojen. Objekt má navíc k dispozici vlastní studnu, ale nevím, jaký je zde stav vody.

Elektrické rozvody jsou v současné době vedeny z průjezdu v objektu č.p. 36, vně po fasádě objektu č.p. 37 a následně vně po fasádě řešeného objektu. Vnitřní rozvody elektřiny jsou uvnitř objektu rozvedeny od pouze do části prvního nadzemního podlaží [7].



### 3 Návrh variant

Pro studii využitelnosti si stanovím tři varianty možného využití objektu. První varianta zahrnuje demolice celého objektu s následným zpevněním plochy, která vytvoří parkoviště pro nájemníky v budově č.p. 377. V druhé variantě uvažuji zřízení zdravotního zařízení v prvním nadzemním podlaží a v druhém nadzemním podlaží vybuduji bytovou jednotku. Třetí varianta bude nabízet dvě bytové jednotky sociálního bydlení a částečné využití prostoru pro zázemí technických služeb města, které by kromě garáží potřebovaly také hygienické zařízení a místo k odpočinku.

Pro potřeby stanovení investičních nákladů navrhovaných variant je nutné znát obestavěný prostor, abych mohla stanovit propočet nákladů k příslušným variantám. Jako další krok popíšu každou navrženou variantu, sestavím propočet investičních nákladů. Investiční náklady zjistím pomocí sestaveného propočtu a harmonogramu, do kterého přenesu hodnoty z propočtu a zjistím měsíční náklady.

#### 3.1 Výpočet obestavěného prostoru

Pro posouzení variant musím pro každou variantu zvlášť vypracovat propočet na rekonstrukci či bourání. Pro sestavení propočtu potřebuji znát celkový objem obestavěného prostoru. Výpočet provedu dle normy ČSN a použiji dostupnou dokumentaci.

Celkový obestavěný prostor se určuje jako součet objemů základů, podzemní části, nadzemní části a zastřešení objektu [8].

Objem základů vypočítám z dostupné dokumentace. Z původního řezu objektem máme pouze informaci o tom, že pod obvodovými zdmi jsou základové pasy hluboké cca 75 cm a široké 50 cm. Pro výpočet uvažuji, že jsou pasy jak pod obvodovým zdívkem, tak i pod původními zdmi tloušťky alespoň 30 cm. Celková vypočtená délka pasů vyšla 85,9 m. Z těchto údajů zjišťuji, že celkový objem základů je 32,2 m<sup>3</sup>.

Objem obestavěného prostoru 1.NP uvažuji dle výkresu řezu objektu a dle zjištěných rozměrů půdorysu z katastru nemovitostí. Dle katastru nemovitostí jsem změřila plochu půdorysu a pomocí výkresové dokumentace zjistím výšku. Objem 1.NP činí 475,41 m<sup>3</sup>.

Objem 2.NP vypočtu dle původní dokumentace. Pro nedostatek informací o tloušťce střešní konstrukce započítám do tohoto objemu pro zjednodušení i objem střešní konstrukce. Celkový objem této části je 195,19 m<sup>3</sup>.

Celkový obestavěný prostor objektu je 702,8 m<sup>3</sup>.

Jako další krok popíšu každou navrženou variantu, sestavím propočet investičních nákladů. Investiční náklady zjistím pomocí sestaveného propočtu a harmonogramu, do kterého přenesu hodnoty z propočtu a určím měsíční náklady. Pomocí průzkumů okolí stanovím výnosy a náklady v provozní fázi.

Každou variantu nejdříve zvlášť vyhodnotím pomocí cash – flow. Dále porovnáám všechny varianty mezi sebou a sestavím závěr.

## **3.2 Varianta A - demolice**

První varianta, kterou budu modelovat je celková demolice stávajícího objektu a následná úprava na zpevněnou plochu, kterou budou moci využívat pro parkování nájemníci z budovy č.p.377. Nevyplatí se zde budovat placené parkoviště pro občany, neboť se parkoviště nachází na sousedním náměstí. Prvním krokem bude zjištění, zda skutečnost, že se pozemek nachází v památkové zóně může být problém. Informace zjistíme na Magistrátu města Kladna.

Dle informací z rozhovoru s paní Vopičkovou z Magistrátu města Kladna by pro variantu demolice objektu a následné výstavby parkovacích míst muselo být vystaveno potvrzení od statika, že je objekt nebezpečný. Pokud by objekt toto potvrzení nedostal, odbor památkové péče by doporučil rekonstrukci objektu [9]. Nejsem statikem, takže nedokážu odborně zhodnotit stávající stav nemovitosti, ale co se stavu na první pohled týká, můžu usoudit, že hlavní nosné prvky objektu nejsou významně narušeny tak, aby musel být zbourán.

Dále pro tuto variantu vytvořím propočet na celkovou demolici objektu i následné zpevnění terénu. Do nákladů na demolici budu muset uvažovat samotnou demolici, ale také vyklizení stávajících prostor, kde se v současné době v druhém nadzemním podlaží nachází spousta nepořádku, zahrnující stará křesla, prkna a další. Zohlednit musím také přístup do objektu, přes vjezd skrz budovu č.p. 36. Do tohoto průjezdu se nevejde těžká technika a technika větších rozměrů, jako je např. demoliční rameno a podobné.

### **3.2.1 Výpočet investičních nákladů na variantu**

Pro stanovení investičních nákladů na tuto variantu si nejprve označím dům jako stavební objekt SO1 a parkoviště, které vznikne po demolici jako stavební objekt SO2. Investiční náklady pro objekt SO1 vypočtu pomocí software Kros. Budu uvažovat bourání

postupným rozebíráním, protože jak již bylo zmíněno, těžká technika se k objektu nedostane. Dále zohledním ruční odvoz sutí ze stejného důvodu. Započten bude také odvoz sutí do 15 km a poplatek za uložení sutí na skládce.

Tabulka 1: Propočet bouracích prací objektu dle SW Kros.

HSV - Práce a dodávky HSV							1 507 780,88
ozn.	číslo položky	popis položky	m.j.	množství	jedn. Materiál [CZK]	jedn. Množství [CZK]	cena celkem [CZK]
<b>9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání</b>							<b>558 726,00</b>
1	981011416	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 35 % postupným rozebíráním	m3	702,800	0,00	795,00	558 726,00
"obestavěný prostor = 702,8 m2" 702,8				702,800			
<b>997 - Přesun sutě</b>							<b>949 054,88</b>
2	997006512	Vodorovné doprava sutí s naložením a složením na skládku do 1 km	T	477,904	3,15	130,85	64 039,14
3	997006519	Příplatek k vodorovnému přemístění sutí na skládku ZKD 1 km přes 1 km	T	7 168,560	0,00	12,00	86 022,72
" uvažujeme skládku 15 km vzdálenou"				7			
477,904*15				168,560			
4	997013211	Vnitrostaveništní doprava sutí a vybouraných hmot pro budovy v do 6 m ručně	T	477,904	0,00	507,00	242 297,33
5	997013311	Montáž a demontáž shozu sutí v do 10 m	M	6,570	0,00	369,00	2 424,33
"výška budovy = 6,57m " 6,57				6,570			
6	997013321	Příplatek k shozu sutí v do 10 m za první a ZKD den použití	M	197,100	48,00	0,00	9 460,80
" uvažujeme využití schozu 30 dní"				197,100			
6,57*30							
7	997013831	Poplatek za uložení stavebního směšného odpadu na skládce (skládkovné)	T	477,904	1 140,00	0,00	544 810,56

Zdroj: Tabulka sestavena autorem pomocí SW Kros.

Náklady na stavební objekt SO2 určím pomocí Cenových ukazatelů pro stavebnictví pro rok 2017 [10]. Uvažuji, že celkovou půdorysnou plochu původního objektu po demolici zpevním a vybuduji zde dlážděnou plochu, která bude sloužit jako parkoviště pro nájemníky z budovy č.p. 377. Plochu zařídím jako komunikace pozemní s dlážděným krytem a použiji půdorysnou plochu změřenou v katastru nemovitostí.

Tabulka 2: Výpočet nákladů na parkoviště z JKSO.

ozn.	Popis	Ukazatel	Výměra	Cena celkem bez DPH
822.2	Komunikace pozemní, kryt dlážděný	843 Kč	147,5m <sup>2</sup>	124 342,50 Kč

Tabulka vlastní. Zdroj dat: [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz) [10].

Celkové náklady jsem započítala do následující tabulky propočtu investiční fáze projektu. Propočet jsem sestavila dle oddílů, a pro každý oddíl jsem stanovila cenu bez DPH, částku DPH a cenu včetně DPH.

Tabulka 3: Celkový propočet Varianty A.

		Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	138 218,00 Kč	29 025,78 Kč	167 243,78 Kč
B	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
C	Stavební objekty	1 632 123,38 Kč	252 279,06 Kč	1 884 402,44 Kč
	Bytový dům SO1 - demolice	1 507 780,88 Kč	226 167,13 Kč	1 733 948,01 Kč
	SO2 Parkoviště	124 342,50 Kč	26 111,93 Kč	150 454,43 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
E	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
F	Vedlejší náklady (NUS)	81 606,17 Kč	12 240,93 Kč	93 847,09 Kč
G	Ostatní náklady	16 321,23 Kč	3 427,46 Kč	19 748,69 Kč
H	Rezerva	130 569,87 Kč	19 585,48 Kč	150 155,35 Kč
I	Ostatní investice	0	0,00 Kč	0,00 Kč
J	Nehmotný investiční majetek	0	0,00 Kč	0,00 Kč
K	Provozní náklady	0	0,00 Kč	0,00 Kč
L	Kompletační činnost	32 642,47 Kč	4 896,37 Kč	37 538,84 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY DPH			2 031 481,12 Kč bez	
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY			2 352 936,19 Kč s DPH	

Tabulka vlastní, zdroj dat: autorka, SW Kros, [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz) [11].

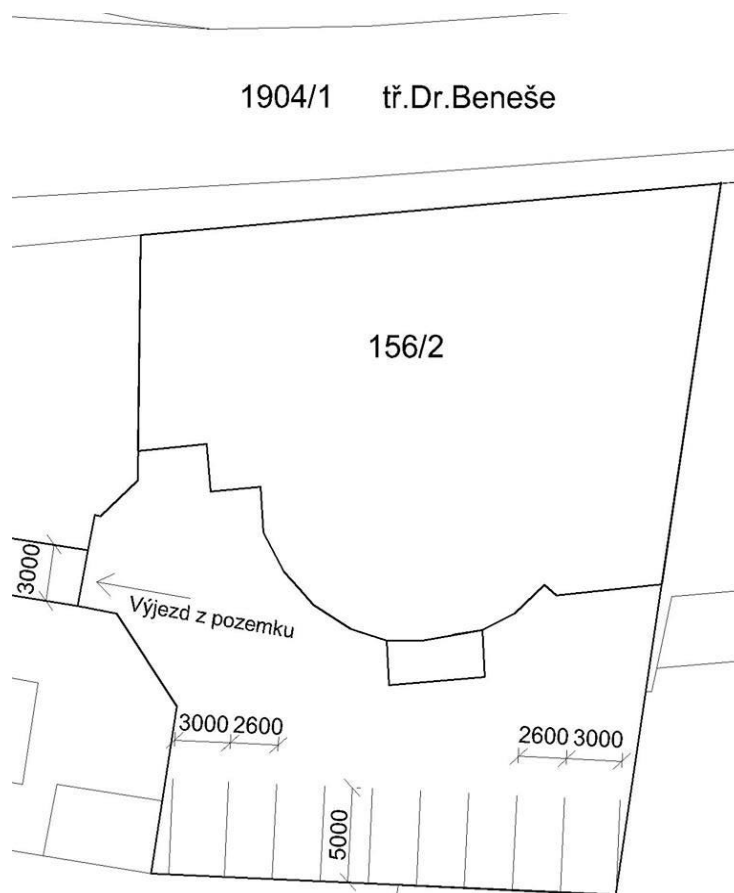
Celkové náklady stavby jsem vložila do spodní části tabulky. Investiční náklady pro tuto variantu jsou 2 031 481,12 Kč bez DPH. Stanovení výdajů a příjmů z provozní fáze bude v následující kapitole 3.2.2.

### 3.2.2 Stanovení výnosů a nákladů v provozní fázi

Výnosy v provozní fázi pro tuto variantu stanovím z předpokládaného pronájmu parkovacích stání pro nájemníky v objektu č.377. Ke stanovení ceny za pronájem jsem udělala průzkum okolí pronájmu parkovacích stání. V době vyhledávání nebyl nalezen vhodný objekt k pronájmu a tak jsem ke stanovení použila informace z placeného veřejného parkování v Unhošti.

Zjistila jsem vlastním průzkumem, že parkování ve všední dny je placené v době 7:00 až 17:00 a to 10 Kč/hod. Počítám, že pracovník by zde musel parkovat alespoň 9 hodin denně, což je 1800 Kč za měsíc. Tato cena by ovšem odpovídala krátkodobému stání, pro které jsou parkovací stání v centru Unhoště určena, a zahrnuje situaci, že místa nejsou neustále využita. Aby se využívání pronájmu parkovacích míst pro nájemníky vyplatilo, musím stanovit cenu nižší. Cenu dlouhodobého parkování na jednom parkovacím místě odhadnu na 500 Kč za měsíc a uvažuji, že budu pronajímat celkem čtyři parkovací místa. Parkovacích míst se na místo zbouraného objektu vejde celkem devět, ale uvažujeme, že jich tolik nájemníci neupotřebí a že zde mohou parkovat například zaměstnanci městského úřadu. Celkem bych tedy na čtyřech parkovacích místech vybrala 2000 Kč za měsíc, což činí 24 000 Kč ročně.

Obrázek 7: Návrh parkovacích míst.



Zdroj: autorka.

Náklady na údržbu budou zahrnovat odklízení sněhu v zimních měsících a odklízení nečistot v průběhu roku - např. spadané listí a podobně. Úklid předpokládám v průměru jednou za měsíc. I když v letních měsících pravděpodobně nebude třeba tak

častého úklidu, tak může být takový průběh zimy, že se tyto náklady přesunou do zimních měsíců. Cenu pro úklid tohoto parkoviště tedy odhaduji na 300 Kč za jeden úklid, celkově tedy 3 600 Kč za rok. Další náklady budou za správu parkoviště, která zahrnuje například vybírání nájmu a podobné služby. Tuto službu odhaduji na 200 Kč za měsíc, což je 2 400 Kč za rok. Celkové náklady na parkoviště činí tedy 6 000 Kč na rok.

### 3.2.3 Zhodnocení varianty

Pro zhodnocení varianty nejprve sestavím harmonogram a tabulku cash – flow, kam zanesu všechny vypočítané náklady na investiční část projektu. Dále do cash – flow zanesu všechny výdaje a příjmy z provozní fáze. Příjmy v provozní fázi sestávají z příjmů za pronájem parkovacích stání pro nájemníky druhé budovy. Výdaje spočívají v základní údržbě parkovacích míst, jako je odklizení sněhu a odstranění nečistot během roku.

Sestavený harmonogram je přiložen v příloze č. 1 a kompletní tabulka cash – flow projektu je v příloze č. 2.

Ve zhodnocení této varianty musím také zahrnout možnost, že objekt nebude možno zbourat, kvůli památkové péči. Tuto situaci by musel zhodnotit statik a také odbor památkové péče. Varianta, kterou by magistrát upřednostňoval spíše než demolici s následnou výstavbou parkoviště, je nahradit jej objektem novým, podobného vzhledu [9]. Tuto skutečnost by však odbor památkové péče magistrátu řešil po osobní návštěvě objektu a poté by vynesl rozhodnutí o dalším postupu.

Tabulka 4: Cash-flow pro začátek varianty A.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Období	1	2	3	4	5
Celkové výdaje	44 434,27	78 862,73	1 943 258,42	131 918,00	132 404,00
Investiční náklady	44 434,27	78 862,73	1 875 541,42	0,00	0,00
Provozní výdaje	0,00	0,00	0,00	1 000,00	6 000,00
Odpisy	0,00	0,00	67 717,00	130 918,00	126 404,00
Daň z příjmu (19%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Celkové příjmy	0,00	0,00	4 000,00	24 000,00	24 000,00
Příjmy z pronájmu parkoviště	0,00	0,00	4 000,00	24 000,00	24 000,00
CF	-44 434,27	-78 862,73	-1 939 258,42	-107 918,00	-108 404,00
KCF	-44 434,27	-123 297,00	-2 062 555,42	-2 170 473,42	-2 278 877,42
DCF	-40 394,79	-65 175,81	-1 456 993,55	-73 709,45	-67 310,36
KDCF	-40 394,79	-105 570,60	-1 562 564,15	-1 636 273,60	-1 703 583,96

Zdroj: autorka.

Cash – flow jsem počítala přímou metodou a započítala jsem příjmy a výdaje od předinvestiční fáze až do konce odepisování majetku. Majetek byl zařazen do páté odpisové skupiny pro odepisování hmotného majetku, to znamená, že doba odepisování je 30 let a začíná v roce 2019, tj. v roce ukončení investiční fáze projektu. Zvolila jsem metodu zrychleného odepisování.

Z cash – flow jsem vypočetla čistou současnou hodnotu NPV = - 2 098 508,79 Kč, která mi vyšla záporná. Znamená to, že tato varianta nedosáhne doby návratnosti a že tuto variantu nedoporučuji. IRR, tj. vnitřní výnosové procento nebylo u této varianty možno vypočítat.

### **3.3 Varianta B – ordinace a byt**

Druhou variantou bude úprava na zdravotnické zařízení v prvním nadzemním podlaží a na sociální bytovou jednotku v druhém nadzemním podlaží.

Plánuji, že oba prostory budu pronajímat soukromým osobám. Úprava bude spočívat v rekonstrukci a následném zvolení vhodné dispozice pro ordinaci. Předpokládám, že byt vybavím kuchyňskou linkou.

Prvním krokem bude průzkum zdravotních zařízení v Unhošti, kde zjistím, zda je zde nepokrytá část zdravotnických služeb. Dalším krokem bude stanovení propočtu na rekonstrukci, abych zjistila investiční náklady. Následně si pomocí průzkumu stanovím možné výnosy plynoucí z pronájmu ordinace a bytové jednotky. Vytvořením cash-flow ukáži, kdy by se případná investice vyplatila či vrátila.

I v této variantě musím zohlednit, že se objekt nachází v památkové městské zóně. Stav nemovitosti by nejdříve musel přijet zhodnotit zástupce památkového ústavu a zástupce Magistrátu města Kladna, kteří by na místě vyhodnotili stav a následně vydali rozhodnutí, jaké části objektu by se mohly rekonstruovat a jak. Pravděpodobně by zasahovali hlavně do úprav vnějšího vzhledu. Jednalo by se o rozhodování ohledně úprav fasádního pláště a také při výměně oken a dveří. S další zvláštní úpravou by musela být řešena střešní konstrukce a následně krytina, neboť krov je spojován dřevěnými kolíky, které naznačují, že by mohlo jít o cenný krov, což vyplynulo z rozhovoru s výše uvedenou pracovnící magistrátu, které jsem předložila mnou pořízené fotografie objektu [9].

### 3.3.1 Průzkum zdravotních zařízení v Unhošti

Pro zjištění, zda je ve městě dostatek stávajících lékařů, nebo nechybí nějaký typ služeb, provedu vlastní průzkum.

V Unhošti se nachází několik zdravotních zařízení. Nachází se zde lékárna, několik praktických lékařů pro dospělé i pro děti a dorost, zubní ordinace a gynekologicko-porodnická praxe. Mezi další ordinace patří jedna ortopedická a také je zde veterinární ordinace. Všechny ordinace jsem seřadila do následující tabulky.

Tabulka 5: Průzkum zdravotnických zařízení v Unhošti.

Druh zařízení	Lékař / Název
Lékárna	Arnika
Praktický lékař pro děti a dorost	MUDr. Preiss Martin
Praktický lékař pro děti a dorost	MUDr. Kindlová Zuzana
Praktický lékař pro dospělé	MUDr. Ječmen Vladimír
Praktický lékař pro dospělé	MUDr. Ječmenová Jana
Praktický lékař pro dospělé	MUDr. Sázavská Linda
Zubní ordinace	MUDr. Janoušek Petr
Zubní ordinace	MUDr. Dvořáčková Kateřina
Gynekologicko- porodnická praxe	MUDr. Pavlásek Vladimír
Gynekologicko- porodnická praxe	MUDr. Pavlásková Jana
Ortopedie	MUDr. Jiříčka Josef
Veterinární ordinace	MVDr. Jana a Jiří Lukášovi

Tabulka vlastní, zdroj dat: [12].

Z provedeného průzkumu jsem zjistila, že zde ordinují dva lékaři pro děti a dorost a tři pro dospělé. Dále jsou zde dvě zubní ordinace a jedna gynekologicko-porodnická. V roce 2013 bylo v České republice celkem 5 331 lékařů pro dospělé. Na jednoho lékaře pak připadalo v průměru 1623 registrovaných pacientů [13]. Unhošť měla ke konci roku 2016 dle statistiky evidence obyvatel a matriky Unhošť 4 531 stálých obyvatel [14]. Když vydělíme počet obyvatel průměrným počtem pacientů, vyjde, že pro obyvatele Unhoště by byli potřeba necelí tři lékaři. Musím brát v úvahu, že několik procent tvoří děti a dorost a uvažuji také, že někteří obyvatelé navštěvují lékaře v místě zaměstnání mimo Unhošť. Z těchto zjištěných informací můžu usoudit, že praktických lékařů je zde dostatek.

Zařízení, které ve městě chybí, a mohlo by být využito, je ordinace očního lékaře/optometristy. Nejbližší oční ordinace se nachází v Kladně, kam pravděpodobně



dojíždí většina místních obyvatel, kteří nevyužívají služeb v blízkosti jejich zaměstnání. Ordinance pro kontrolu zraku by byla pravděpodobně využita staršími lidmi, kteří mohou mít problém se dostat do okolních měst, nebo rodiči s dětmi, kteří mají ztížené možnosti dopravy. Aby byla ordinace plně využita, mohl by se v určitých dnech optometrista střídát s dalším očním lékařem.

### 3.3.2 Stanovení investičních nákladů na variantu

Pro stanovení investičních nákladů opět sestavím propočet, tentokrát na rekonstrukci celého objektu. Pro potřeby propočtu si hlavní objekt tj. budova označím jako SO1. Další objekty, které budu řešit, jsou přípojky kanalizační (SO2), vodovodní (SO3), plynovodní (SO4) a elektrická (SO5). Následuje demolice stávajícího dvora (SO6) a následná úprava dvora (SO7) do zpevněné plochy.

Ke stanovení nákladů na rekonstrukci objektu použiji cenové ukazatele z programu Kros. Zde jsem z nabídky objektů v dané kategorii vybrala nejpodobnější objekt, kterým je rodinný dům dvoubytový. Stavba má také dvě nadzemní podlaží a nejvíce odpovídal její celkový popis.

Dále budu postupovat tak, že si nejprve vypočtu náklady na výstavbu domu, který by se stavěl celý nový a zapíšu si jednotlivé procentní ukazatele pro každý oddíl. Jako další krok si upravím jednotlivá procenta dle následujícího postupu.

V části HSV uvažuji:

- že se nebudou provádět zemní práce
- nebudou se provádět nové základy
- nebudou sestavět nové komunikace
- snížení procenta ukazatelů u svislých konstrukcí (z důvodů, že většina nosných svislých konstrukcí bude stávajících)
- vodorovné konstrukce se změní pouze částečně, protože upraveno musí být zhruba 25% těchto konstrukcí (neboť v části objektu stropní konstrukce téměř chybí a bude třeba i nové schodiště)
- velké navýšení procenta u oddílu ostatních konstrukcí a bourání, kam musím započíst především suť, která vznikne při bouracích pracích (především při odstraňování střešní konstrukce a vnějších omítek).

Oddíl montáží M rozšířím i o ukazatele pro technická zařízení budov. Tento oddíl nechám téměř stejný, protože rozpočtování těchto částí je složité. Proto tyto ukazatele

ponechám, kromě částí, které jsou v původním objektu a v mnou řešeném objektu se nebudou nacházet.

Oddíl PSV také upravím pouze v položkách, které objekt v Unhošti bude mít, na rozdíl od objektu, který jsem si vybrala pro co nejpřesnější určení propočtových nákladů.

Do tabulky si vyznačím oddíly HSV a upravené oddíly PSV a M. Ke každému oddílu uvedu původní procentuální rozložení s původním oceněním. Další sloupec těmto oddílům přiřadí mnou změněná procenta a poslední sloupec této tabulky zobrazí nově oceněné oddíly.

Tabulka 6: Určení ceny rekonstrukce SO1.

	Původní %	Cena za původní objekt	Nové %	Cena za rekonstruovaný objekt
HSV	51,73 %	1 591 622,43 Kč	48,3 %	1 486 088,60 Kč
PSV	25,86 %	795 657,38 Kč	26,47 %	814 425,78 Kč
M	22,41 %	689 508,19 Kč	20,65 %	635 356,72 Kč
Celkem	100%	3 076 788,00 Kč	95,42%	2 935 871,11 Kč

Tabulka vlastní dle SW Kros.

Dle tabulky č. 6 zjistím, že nový objekt, o stejném objemu obestavěného prostoru, postaven celý znovu celý, by stál 3 076 788 Kč. Cena objektu po rekonstrukci vychází téměř stejně vysoká, tj. 2 935 871,11 Kč.

Pro propočet ceny kanalizační a vodovodní přípojky provedu zařídění do JKSO a použiji daný cenový ukazatel. Pro plynovodní a elektrickou přípojku použiji RUSO z programu Kros, kde si vyberu nejpodobnější objekty a použiji jejich cenový ukazatel. Všechny propočty cen těchto přípojek uvádím v následující tabulce.

Tabulka 7: Zařídění SO2 - SO4.

SO	Ozn. ukazatele	Popis	Ukazatel [Kč]	Výměra [m]	Cena celkem
SO2	827.2	Vedení trubní - kanalizační, dálkové, z trub z kameniny	3 209 Kč	11	35 299,00 Kč
SO3	827.1	Vedení trubní - vodovodní, dálkové, z trub z plastických hmot	2 601 Kč	11	28 611 Kč
SO4	RUSO	Přípojka plynová	2 020 Kč	25	50 500,00 Kč
SO5	RUSO	Přípojka NN	2 604 Kč	28	72 912,00 Kč

Tabulka vlastní, zdroj: autorka, SW Kros, [10].

Pro stanovení investičních nákladů na stavební objekt SO6 Demolice stávajícího dvora využiji opět programu Kros. Tentokrát si navolím položky týkající se demolice.

Náklady budou obsahovat rozebrání stávajícího dvorku, naložení a odvoz sutě na skládku do 15 km a také skládkovné za železobetonový odpad. Plochu odstraňovaného dvorku určím pomocí měření plochy v katastru nemovitostí [3].

Tabulka 8: Propočítání ze SW Kros - demolice dvora.

HSV - Práce a dodávky HSV							250 230,50
ozn.	číslo položky	popis položky	m.j.	množství	jedn. Materiál [CZK]	jedn. Množství [CZK]	cena celkem [CZK]
<b>1 - Zemní práce</b>							<b>171 798,00</b>
1	113107136	Odstranění podkladu pl do 50 m <sup>2</sup> z betonu vyztuženého sítěmi tl 150 mm	m <sup>2</sup>	274,000	0,00	627,00	171 798,00
<b>997 - Přesun sutě</b>							<b>78 432,50</b>
2	997006512	Vodorovné doprava suti s naložením a složením na skládku do 1 km	t	62,746	3,15	130,85	8 407,96
3	997006519	Příplatek k vodorovnému přemístění suti na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	941,190	0,00	12,00	11 294,28
" uvažujeme 15 km na skládku" 15*62,746				941,190			
4	997013802	Poplatek za uložení stavebního železobetonového odpadu na skládce (skládkovné)	t	62,746	936,00	0,00	58 730,26

Tabulka vlastní, zdroj dat: SW Kros.

Jako konečnou úpravu dvora, po provedení všech přípojek a odstranění stávajícího krytu dvorku, uvažuji vytvoření dlážděné zpevněné plochy, jejíž ocenění provedu dle ukazatelů JKSO, kde zvolím vhodný typ komunikace. Plochu dvora určím dle výpočtu plochy z katastru nemovitostí [3].

Tabulka 9: Výpočet nákladů na obnovu dvora pomocí JKSO.

SO	Ozn. ukazatele	Popis	Ukazatel [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena celkem
SO7	822.2	Komunikace pozemní, kryt dlážděný	843 Kč	274 m <sup>2</sup>	230 982,00 Kč

Tabulka vlastní, zdroj: www.stavebnistandardy.cz [10].

Vypočtené náklady na stavební objekty této varianty vložím do tabulky celkového propočtu. Jako další krok si vypočtu jednotlivé oddíly propočtu.

Projektové a průzkumné práce zjistím z honorářového řádu [11]. Provozní soubory, stroje, zařízení a inventář, umělecká díla ani nehmotný investiční majetek se zde nevyskytuje. Ostatní investice budou také nulové, protože město pozemek vlastní. Pro vedlejší náklady, ostatní náklady, rezervu a kompletační činnost stanovím procenta z celkových základních rozpočtových nákladů. Do provozních nákladů započítáme

odhadnutou cenu kuchyně do sociálního bytu a vybavení kuchyně pro možnosti zdravotního zařízení.

Tabulka 10: Celkový propoččet na Variantu ordinace + sociální byt.

		Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	469 111,00 Kč	98 513,31 Kč	567 624,31 Kč
B	Provozní soubory	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
C	Stavební objekty	4 275 755,16 Kč	580 420,72 Kč	4 856 175,88 Kč
	SO1 Bytový dům Kanalizační	3 607 220,66 Kč	541 083,10 Kč	4 148 303,76 Kč
	SO2 přípojka Vodovodní	35 299,00 Kč	7 412,79 Kč	42 711,79 Kč
	SO3 přípojka Plynovodní	28 611,00 Kč	6 008,31 Kč	34 619,31 Kč
	SO4 přípojka Elektrická	50 500,00 Kč	10 605,00 Kč	61 105,00 Kč
	SO5 přípojka	72 912,00 Kč	15 311,52 Kč	88 223,52 Kč
	SO6 Demolice dvora	250 230,50 Kč	52 548,41 Kč	302 778,91 Kč
	SO7 Komunikace	230 982,00 Kč	48 506,22 Kč	279 488,22 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
E	Umělecká díla	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
F	Vedlejší náklady (NUS)	213 787,76 Kč	32 068,16 Kč	245 855,92 Kč
G	Ostatní náklady	128 272,65 Kč	26 937,26 Kč	155 209,91 Kč
	a) poplatky	42 757,55 Kč	8 979,09 Kč	51 736,64 Kč
	b) marketing	85 515,10 Kč	17 958,17 Kč	103 473,27 Kč
H	Rezerva	342 060,41 Kč	51 309,06 Kč	393 369,47 Kč
I	Ostatní investice	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
J	Nehmotný investiční majetek	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
K	Provozní náklady	250 000,00 Kč	52 500,00 Kč	302 500,00 Kč
L	Kompletační činnost	85 515,10 Kč	12 827,27 Kč	98 342,37 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY		5 764 502,09 Kč bez DPH		
CELKOVÉ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ STAVBY		6 619 077,86 Kč s DPH		

Tabulka vlastní, zdroj dat: autorka, SW Kros, www.stavebnistandardy.cz [11].

Dalším krokem bude vytvoření harmonogramu pomocí údajů z propočtu. Harmonogram vytvořím od přípravy zakázky až po kolaudaci objektu. Zde se také zobrazí měsíční investiční náklady, ze kterých dále zjistím roční náklady. Tyto náklady pak zanesu do cash – flow, pomocí kterého variantu vyhodnotím.

### 3.3.3 Stanovení výnosů a nákladů v provozní fázi

Výnosy v provozní fázi budou tvořeny nájemným za pronájem nebytových prostor, kde uvažuji vytvoření ordinace a nájemným za byt v druhém nadzemním podlaží. Pro oba prostory provedu průzkum výše nájemného v Unhošti a okolí, podle kterého zjistím průměrnou výši nájemného, za kterou by bylo reálné prostory pronajímat.

Průzkum provádím dle informací dostupných u realitních kanceláří. Nebytové prostory jsem hledala pod heslem kancelář, neboť nebytové prostory zahrnují i sklady a jiné, pro mě nevyhovující typy nemovitostí.

Tabulka 11: Průzkum výše nájemného nebytových prostor.

	Lokalita	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Kč/měs.	Kč/m <sup>2</sup> /měs
Kancelář Unhošť	Unhošť	40	5 000,00 Kč	125,00 Kč
Kancelář Ctiborova	Kladno	18	3 600,00 Kč	200,00 Kč
Kancelář, Hlavní	Velké Přítočno	132	22 000,00 Kč	166,67 Kč
Kancelář, 1. máje	Hostivice	119	12 000,00 Kč	100,84 Kč
Kancelář 2, Hlavní	Velké Přítočno	180	19 000,00 Kč	105,56 Kč
Kancelář 2, 1. máje	Hostivice	120	14 000,00 Kč	116,67 Kč
Kancelář 3, 1. máje	Hostivice	109	9 374,00 Kč	86,00 Kč

Tabulka vlastní, zdroj dat: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [15],[16],[17],[18],[19],[20],[21].

Při průzkumu byla vypočítána průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> za měsíc, která činí 127 Kč. Do průzkumu zahrnujeme i objekty z Kladna, ale pouze z okrajových částí, kde je cena srovnatelná s okolními městy, protože centrum města se nemůže svými službami a dostupností srovnávat s městem jako je Unhošť. Ostatní lokality jsou podobné svou dostupností pro obyvatele i velikostí. Velikost pronajímaného prostoru pro lékařské využití uvažuji celkem 71 m<sup>2</sup>. Měsíční nájem pro tento prostor bude tedy 9 017 Kč/ měsíc.

Stanovení ceny pro bytové jednotky stanovím také dle informací realitních kanceláří. Bytové jednotky vyhledávám v Unhošti, v blízkém okolí a v městech s podobnou velikostí a dopravní dostupností.

Tabulka 12: Průzkum cen pronájmu bytových jednotek.

	Lokalita	m <sup>2</sup>	Kč/měs.	Kč/m <sup>2</sup> /měs
Lidická	Kladno	87	10 000,00 Kč	114,94 Kč
Vítězná	Kladno	46	11 500,00 Kč	250,00 Kč
Generála Selnera	Kladno	51	9 500,00 Kč	186,27 Kč
Na rybníčku	Unhošť	108	9 900,00 Kč	91,67 Kč
Vitry	Kladno	26	9 000,00 Kč	346,15 Kč
Masarykova	Rudná	28	7 000,00 Kč	250,00 Kč
U Větráku	Červený Újezd	30	7 500,00 Kč	250,00 Kč
Kyjevská	Kladno	29	5 100,00 Kč	175,86 Kč
Vítězná	Kladno	30	8 800,00 Kč	293,33 Kč
Nad Běloky	Středokluky	35	8 000,00 Kč	228,57 Kč

Tabulka vlastní, zdroj dat: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)  
 [22],[23],[24],[25],[26],[27],[28],[29],[30],[31].

Při průzkumu jsem vypočítala průměrnou cenu za 1 m<sup>2</sup> za měsíc, která činí 219 Kč. Velikost bytové jednotky v 2.NP je plánována na cca 43 m<sup>2</sup>. Po vynásobení zjištěné průměrné ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahovou plochou 43 m<sup>2</sup>, zjistím výši nájemného. Měsíční nájem pro bytovou jednotku s podlahovou plochou cca 43 m<sup>2</sup> stanovím na 9 417 Kč.

Pro výpočty předpokládám, že oba prostory budou mít stoprocentní obsazenost ihned od kolaudace, neboť plánuji, že budou nabídnuty do realitní kanceláře již v investiční fázi.

Stanovení nákladů v provozní fázi provedu odhadem. Tyto náklady budou například na administrativu budovy, kdy se zajišťuje vybírání nájmu a další funkce. Uvažuji, že poplatek bude měsíčně za jeden byt 250 Kč a ve stejné výši bude poplatek za pronájem lékařské ordinace. Celkem provozní náklady činí 6 000 Kč za rok.

### 3.3.4 Vyhodnocení varianty

Pro vyhodnocení varianty jsem sestavila harmonogram, který je v příloze č. 3, ze kterého zjistím výnosy a náklady varianty B. Tyto hodnoty zanesu do tabulky cash – flow, jejíž část vkládám níže a celá tabulka je v příloze č. 4. Nejvyšší náklady budou v průběhu rekonstrukce objektu. Náklady v provozní fázi vznikají kvůli údržbě objektu, o kterou se bude starat najatá firma. Výnosy budou vznikat z pronájmu bytové jednotky a ordinace.

Při vyhodnocení varianty musím přihlídnout k informaci, že se objekt nachází v památkové městské zóně a že jeho rekonstrukce by musela probíhat pod dohledem odboru památkové péče, který by pravděpodobně určil podmínky vzhledu rekonstruovaného objektu, materiálového řešení nebo i rozsahu prací.

Tabulka 13: Část cash - flow varianty B.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Období	1	2	3	4	5
Celkové výdaje	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 501 209,45	377 491,00
Investiční náklady	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 305 558,45	0,00
Provozní výdaje	0,00	0,00	0,00	3 500,00	6 000,00
Odpisy	0,00	0,00	0,00	192 151,00	371 491,00
Daň z příjmu ( 19%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Příjmy celkem	0,00	0,00	0,00	129 038,00	221 208,00
Příjmy z pronájmu bytu	0,00	0,00	0,00	65 919,00	113 004,00
Příjmy z pronájmu ordinace	0,00	0,00	0,00	63 119,00	108 204,00
CF	-163 776,73	-197 104,14	-3 922 547,96	-1 372 171,45	-156 283,00
KCF	-163 776,73	-360 880,87	-4 283 428,83	-5 655 600,28	-5 811 883,28
DCF	-148 887,93	-162 895,98	-2 947 068,34	-937 211,57	-97 039,45
KDCF	-148 887,93	-311 783,92	-3 258 852,26	-4 196 063,82	-4 293 103,27

Zdroj: autorka.

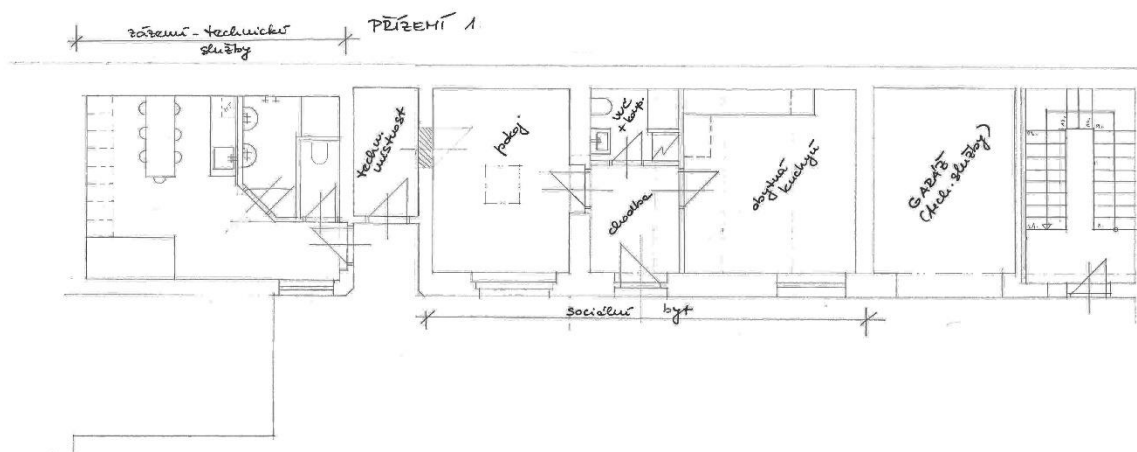
Cash-flow jsem sestavila pro celkovou dobu trvání projektu, tj. od začátku předinvestiční fáze až do konce odepisování majetku. Opět jsem zvolila zrychlené odpisy. Čistá současná hodnota NPV vyšla opět záporně, a to – 4 556 896,40 Kč při diskontní míře 10 %. Vnitřní výnosové procento vyšlo záporné ( IRR= - 5,97%), což ukazuje, že ke konci projektu dosahujeme zisku a snižujeme počáteční investici.

Oba tyto ukazatelé opět ukazují, že projekt nedosáhne dobu návratnosti, a protože je čistá současná hodnota záporná, variantu bych měla zamítnout.

### 3.4 Varianta C - sociální byty

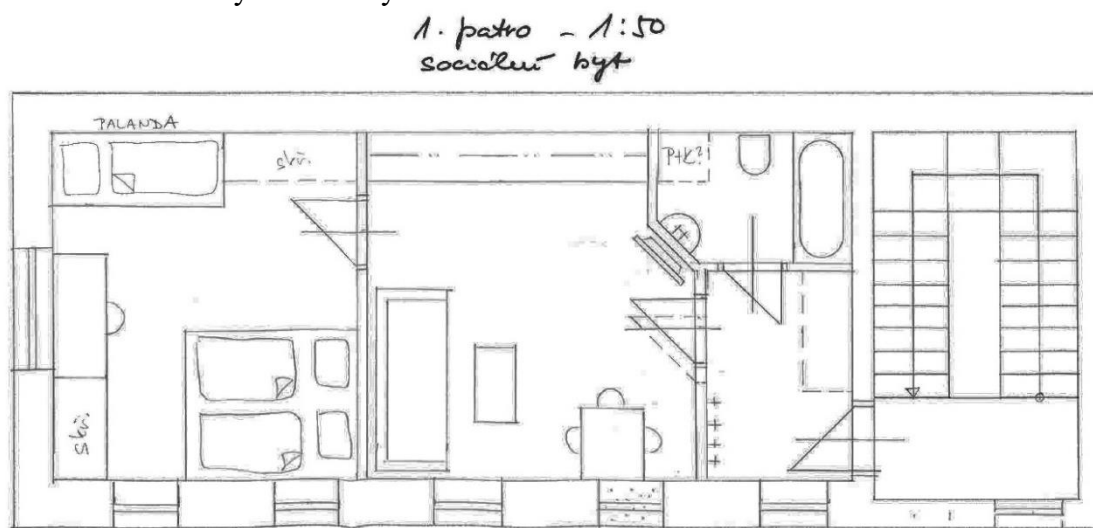
V této variantě budu uvažovat přeměnu objektu na dva sociální byty, o jejichž zřízení v této době uvažuje vedení města. Jeden sociální byt by byl zřízen v prvním nadzemním podlaží a druhý by byl v druhém nadzemním podlaží se samostatným vchodem. V části prostorů v prvním nadzemním podlaží naplánuje město zázemí pro technické služby, pro které město nemá vyhovující prostory [2].

Obrázek 8: Plánovaný sociální byt v 1.NP



Zdroj: MěÚ Unhošť [5].

Obrázek 9: Plánovaný sociální byt v 2.NP



Zdroj: MěÚ Unhošť [32].

Pro tuto variantu mám k dispozici plány možných variant těchto bytů od městského úřadu. V 1.NP je zde zaneseno i případné využití pro technické služby.

### 3.4.1 Stanovení investičních nákladů na variantu

Stanovení investičních nákladů u této varianty není provedeno samostatně. Je předpokládáno, že stavební úpravy by probíhaly ve stejném rozsahu jako u varianty B, proto hodnoty pro propočet přeberu.

Průběh investičních nákladů a jednotlivé části harmonogramu zůstanou taktéž stejné, jako pro variantu B. Tento harmonogram je dostupný v příloze č. 3.



I pro tuto variantu rekonstrukce by mohlo dojít ke zdržení až dva měsíce, které má úsek památkové péče odboru výstavby Magistrátu města Kladna na vydání rozhodnutí. Předpokládám, že rekonstrukce by byla povolena a pouze by se jednalo o vzhledu a provedení fasády, oken a dveří a střešní konstrukce s krytinou, což nebrání realizaci projektu.

### **3.4.2 Stanovení výnosů a nákladů v provozní fázi**

Výnosy v provozní fázi této varianty nastanou z pronájmu dvou sociálních bytů a prostoru pro technické služby. Pro stanovení výnosů z nájmu bytů použiji vytvořený průzkum cen pronájmu bytových jednotek, který jsem sestavila ve variantě B. Pro pronájem místností pro technické služby použiji průzkum cen nájmu nebytových prostor.

Prostor pro technické služby uvažuji veliký cca 52 m<sup>2</sup>. Po vynásobení zjištěnou cenou pro nebytové prostory 127 Kč/ m<sup>2</sup>/ měsíc dostanu výši nájemného 6 708 Kč za měsíc.

Velikost bytové jednotky v 1.NP počítám 39 m<sup>2</sup> podlahové plochy a velikost bytu v 2. NP uvažuji 43 m<sup>2</sup>. Celkem tedy bytové prostory o velikosti 82 m<sup>2</sup>. Vynásobené průměrnou cenou pronájmu 219 Kč dostanu 17 958 Kč/ měsíc.

Celkové výnosy této varianty jsou 24 562 Kč měsíčně, tedy 294 744 Kč ročně.

Náklady v provozní fázi stanovím odhadem. Uvažuji náklady na údržbu objektu, do kterých započítávám náklady na zajištění administrace budovy jako je vybírání nájemného a podobné činnosti. Uvažuji poplatek 250 Kč za byt měsíčně. Tyto náklady jsem stanovila obdobně jako u varianty B na 500 Kč za měsíc, tedy 6 000 Kč. Do těchto nákladů je zahrnut i poplatek za pronájem prostorů technickým službám, vzhledem ke stálé spolupráci s městem a nedostatku vhodných prostor pro jejich zázemí.

### **3.4.3 Vyhodnocení varianty**

Pro tuto variantu sestavím pouze cash – flow, neboť harmonogram pro investiční fázi bude stejný, jako pro variantu s lékařským zařízením, neboť provedené stavební úpravy předpokládám ve stejném rozsahu. Tato varianta se bude lišit ve výši nájemného, pro jehož výpočet jsem použila průzkumy pro bytovou jednotku a nebytové prostory z varianty B.

I u této rekonstrukce, stejně jako ve variantě B, musím předpokládat zásah odboru památkové péče, který by městu navrhl správný postup při rekonstrukci.

Tabulka 14: Cash - flow pro variantu C.

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Období	1	2	3	4	5
Celkové výdaje	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 497 709,45	377 491,00
Investiční náklady	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 305 558,45	0,00
Provozní výdaje	0,00	0,00	0,00		6 000,00
Odpisy	0,00	0,00	0,00	192 151,00	371 491,00
Daň z příjmu (19%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Celkové příjmy	0,00	0,00	0,00	171 934,00	294 744,00
Příjmy z pronájmu bytů	0,00	0,00	0,00	125 706,00	215 496,00
Příjmy z pronájmu TS	0,00	0,00	0,00	46 228,00	79 248,00
CF	-163 776,73	-197 104,14	-3 922 547,96	-1 325 775,45	-82 747,00
KCF	-163 776,73	-360 880,87	-4 283 428,83	-5 609 204,28	-5 691 951,28
DCF	-148 887,93	-162 895,98	-2 947 068,34	-905 522,47	-51 379,38
KDCF	-148 887,93	-311 783,92	-3 258 852,26	-4 164 374,73	-4 215 754,11

Zdroj: autorka.

Tabulka č. 14 znázorňuje část celého cash – flow. Celá tabulka se nachází v příloze č. 5. Po zanesení výnosů a nákladů do této tabulky získáme cash- flow od počátku předinvestiční fáze do konce fáze do konce doby odepisování objektu. Čistá současná hodnota této varianty je opět záporná. Hodnota NPV je v tomto případě - 4 089 879,52 Kč a dává informaci, že ani tato varianta není přijatelná. Dokazuje to i hodnota vnitřního výnosového procenta, která je záporná.

### 3.5 Posouzení variant

Posouzení navrhovaných variant provedu dle výpočtu čisté současné hodnoty projektu a dle vnitřního výnosového procenta. Obě hodnoty jsem zjistila při výpočtu cash – flow přímou metodou u všech variant.

Pro porovnání jsem sestavila tabulku hodnot čistých současných hodnot všech využití. Dále jsem do tabulky zanesla výslednou hodnotu vnitřního výnosového procenta.

Tabulka 15: Porovnání hodnot NPV a IRR.

	NPV	IRR
Varianta A	-2 098 508,79 Kč	-
Varianta B	-4 556 896,40 Kč	-5,97%
Varianta C	-4 089 897,52 Kč	-3,60%

Tabulka vlastní.

Z tabulky je zřejmé, že všechny varianty mají záporné IRR (tj. vnitřní výnosové procento), to znamená, že nelze určit. Hodnota IRR se nezlepší ani změnou diskontní sazby.

Čistá současná hodnota vyšla záporná, z čehož vyplývá, že ani jedna varianta nedosáhne dobu návratnosti. Pokud bych ale měla vybrat nejvýhodnější variantu dle NPV, byla by to varianta A, neboť jejíž hodnota je v absolutní hodnotě nejvyšší. Další v pořadí by byla varianta C a poslední varianta B.

## 4 Závěr

V závěru této práce bych ráda shrnula porovnání variant využití tohoto objektu a doporučila městu nejvhodnější variantu při rozhodování o využití daného objektu.

Při vytváření cash – flow variant předpokládám ideální model stoprocentní obsazenosti. To znamená, že možnost pronájmu vytvořených parkovacích míst či pronájmy bytů a kanceláří nabízím již v investiční fázi projektů. Dále uvažuji, že po kolaudaci budou ihned prostory obsazeny a když by mělo dojít k výměně nájemníků, tak tato výměna bude plynulá, aby nedošlo k situaci, že bude prostor nevyužitý.

Jak již bylo zmíněno v posouzení variant projektu při vyhodnocení čisté současné hodnoty, ani jedna varianta nedosáhne dobu návratnosti. Proto bych doporučila variantu s nejnižší absolutní hodnotou NPV, což je varianta A.

Problém by mohl nastat při konfrontaci s Národním památkovým ústavem. Při variantě A – zbourání objektu by objekt musel být vážně staticky narušený, aby ho památkový ústav povolil zbourat. Ve variantách s rekonstrukcí by bylo městu určeno, jak při rekonstrukci postupovat a muselo by se dodržet několik zásad vnějších úprav, které by navrhl památkový ústav. Mezi takové úpravy by patřil například vzhled střešní krytiny a obvodového pláště a také podmínka dřevěných oken.

Pokud by se město mělo rozhodnout, tak z mého hlediska se jeví jako nejlepší varianta objekt zbourat a vybudovat parkoviště. Tato varianta by ale musela být podmíněna havarijním stavem objektu, aby památkový ústav povolil demolici. Je možné, že by tato překážka mohla způsobit odklad této investice, tak aby objekt zchátral do havarijního stavu a bylo by možné jeho zbourání a další investice.

Nejlépe se jeví varianta nic s objektem nedělat, která ale ze strany města není akceptovatelná. Majitel nemovitosti nemůže dopustit ohrožování zdraví, které hrozí při nezajištění objektu. Proto bude pro město pravděpodobně nejvýhodnější varianta, kdy v objektu vzniknou dva sociální byty, kterými by město přispělo k plnění připravovaného nového Zákona o sociálních službách i přesto, že je tato varianta záporná.

## 5 Přílohy

Příloha č. 1: Harmonogram varianty A

HARMONOGRAM - VARIANTA DEMOLICE OBJEKTU															
NÁKLADY [Kč]	2017									2018					
	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec
VF1 - Příprava zakázky	691,00	691,00													
VF2 - Studie			8984,00	8984,00											
VF3 - Dokumentace pro ÚŘ					6910,67	6910,67	6910,67								
Územní rozhodnutí															
VF4 - Dokumentace pro SP											10136,00	10136,00	10136,00		
Stavební řízení															
VF5 - Dokumentace pro provedení stavby															
VF6 - Dokumentace pro výběr dodavatele															
VF7 - Výběr dodavatele															
SO1 - Bytový dům - demolice															
SO2 - Parkoviště															
VF8 - Autorský a technický dozor															
Rezerva															
Náklady na umístění stavby															
VF9 - Dokončení stavby a kolaudace															
Ostatní náklady	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03
<b>Celkové náklady [Kč]</b>	<b>1235,03</b>	<b>1235,03</b>	<b>9528,03</b>	<b>9528,03</b>	<b>7454,70</b>	<b>7454,70</b>	<b>7454,70</b>	<b>544,03</b>	<b>544,03</b>	<b>544,03</b>	<b>10680,03</b>	<b>10680,03</b>	<b>10680,03</b>	<b>544,03</b>	<b>544,03</b>

2018					2019									
Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen
	12900,33	12900,33	12900,33											
				3225,33	3225,33	3225,33								
							1382,00							
								301556,18	301556,18	301556,18	301556,18	301556,18		
													124342,50	
								2534,00	2534,00	2534,00	2534,00	2534,00	2534,00	2534,00
								21761,65	21761,65	21761,65	21761,65	21761,65	21761,65	21761,65
								13601,03	13601,03	13601,03	13601,03	13601,03	13601,03	13601,03
														2765,00
544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03	544,03
544,03	13444,37	13444,37	13444,37	3769,37	3769,37	3769,37	1926,03	339996,88	339996,88	339996,88	339996,88	339996,88	162783,21	3309,03

Příloha č. 2: Cash – flow varianty A

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Období	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Celkové výdaje</b>	44 434,27	78 862,73	1 943 258,42	131 918,00	132 404,00	127 889,00	123 375,00	118 860,00	114 346,00	109 831,00	105 317,00	100 803,00	96 288,00	91 774,00	87 259,00
Investiční náklady	44 434,27	78 862,73	1 875 541,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní výdaje	0,00	0,00	0,00	1 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Odpisy	0,00	0,00	67 717,00	130 918,00	126 404,00	121 889,00	117 375,00	112 860,00	108 346,00	103 831,00	99 317,00	94 803,00	90 288,00	85 774,00	81 259,00
Daň z příjmu ( 19%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Celkové příjmy</b>	0,00	0,00	4 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
Příjmy z pronájmu parkoviště	0,00	0,00	4 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
CF	-44 434,27	-78 862,73	-1 939 258,42	-107 918,00	-108 404,00	-103 889,00	-99 375,00	-94 860,00	-90 346,00	-85 831,00	-81 317,00	-76 803,00	-72 288,00	-67 774,00	-63 259,00
KCF	-44 434,27	-123 297,00	-2 062 555,42	-2 170 473,42	-2 278 877,42	-2 382 766,42	-2 482 141,42	-2 577 001,42	-2 667 347,42	-2 753 178,42	-2 834 495,42	-2 911 298,42	-2 983 586,42	-3 051 360,42	-3 114 619,42
DCF	-40 394,79	-65 175,81	-1 456 993,55	-73 709,45	-67 310,36	-58 642,63	-50 995,09	-44 252,89	-38 315,52	-33 091,57	-28 501,11	-24 471,80	-20 939,26	-17 847,01	-15 143,70
KDCF	-40 394,79	-105 570,60	-1 562 564,15	-1 636 273,60	-1 703 583,96	-1 762 226,59	-1 813 221,68	-1 857 474,57	-1 895 790,09	-1 928 881,66	-1 957 382,77	-1 981 854,57	-2 002 793,83	-2 020 640,84	-2 035 784,54

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
82 745,00	78 230,00	73 716,00	69 202,00	64 687,00	60 173,00	55 658,00	51 144,00	46 629,00	42 115,00	37 601,00	33 086,00	28 572,00	24 057,00	20 389,83	16 732,68	13 076,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
76 745,00	72 230,00	67 716,00	63 202,00	58 687,00	54 173,00	49 658,00	45 144,00	40 629,00	36 115,00	31 601,00	27 086,00	22 572,00	18 057,00	13 543,00	9 028,00	4 514,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	846,83	1 704,68	2 562,34
24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
-58 745,00	-54 230,00	-49 716,00	-45 202,00	-40 687,00	-36 173,00	-31 658,00	-27 144,00	-22 629,00	-18 115,00	-13 601,00	-9 086,00	-4 572,00	-57,00	3 610,17	7 267,32	10 923,66
-3 173 364,42	-3 227 594,42	-3 277 310,42	-3 322 512,42	-3 363 199,42	-3 399 372,42	-3 431 030,42	-3 458 174,42	-3 480 803,42	-3 498 918,42	-3 512 519,42	-3 521 605,42	-3 526 177,42	-3 526 234,42	-3 522 624,25	-3 515 356,93	-3 504 433,27
-12 784,62	-10 729,12	-8 941,86	-7 390,89	-6 047,86	-4 888,08	-3 889,06	-3 031,39	-2 297,42	-1 671,94	-1 141,20	-693,06	-317,04	-3,59	206,89	378,62	517,37
-2 048 569,17	-2 059 298,28	-2 068 240,14	-2 075 631,03	-2 081 678,89	-2 086 566,97	-2 090 456,03	-2 093 487,42	-2 095 784,85	-2 097 456,79	-2 098 597,99	-2 099 291,04	-2 099 608,08	-2 099 611,68	-2 099 404,78	-2 099 026,16	-2 098 508,79

Příloha č. 3: Harmonogram pro variantu B a C

HARMONOGRAM - VARIANTA REKONSTRUKCE OBJEKTU	2017												2018					2018				
	NÁKLADY [Kč]	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	
VF1 - Příprava zakázky	4 691,00	2 345,50	2 345,50																			
VF2 - Studie	60 984,00			30 492,00	30 492,00																	
VF3 - Dokumentace pro ÚŘ	70 367,00					23 455,70	23 455,70	23 455,70														
VF4 - Dokumentace pro SP	13 205,00										4 401,70	4 401,70	4 401,70									
Stavební řízení																						
VF5 - Dokumentace pro provedení stavby	131 351,00																43 783,70	43 783,70	43 783,70			
VF6 - Dokumentace pro výběr dodavatele	32 838,00																				10 946,00	
VF7 - Výběr dodavatele	4 691,00																					
SO1 - Bytový dům - rekonstrukce	3 607 220,66																					
SO2 - Kanalizační přípojka	35 299,00																					
SO3 - Vodovodní přípojka	28 611,00																					
SO4 - Plynovodní přípojka	50 500,00																					
SO5 - Elektrická přípojka	72 912,00																					
SO6 - Demolice dvora	250 230,50																					
SO7 - Komunikace	230 982,00																					
Provozní náklady	250 000,00																					
VF8 - Autorský a technický dozor	51 602,00																					
Rezerva	342 060,41																					
Náklady na umístění stavby	213 787,76																					
VF9 - Dokončení stavby a kolaudace	9 382,00																					
Ostatní náklady	128 272,65	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	
Celkové náklady [Kč]		5 812,33	5 812,33	33 958,83	33 958,83	26 922,53	26 922,53	26 922,53	3 466,83	3 466,83	3 466,83	7 868,53	7 868,53	7 868,53	3 466,83	3 466,83	3 466,83	47 250,53	47 250,53	47 250,53	14 412,83	

2019												2020				
Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen
10 946,00	10 946,00															
		4 691,00														
			360 722,07	360 722,07	360 722,07	360 722,07	360 722,07	360 722,07	360 722,07	360 722,07	360 722,1	360 722,07 Kč				
											35299					
											28611					
											50500					
											72912					
												125 115,25 Kč	125 115,25			
														115 491,00	115 491,00	
												250 000,00 Kč				
			3 969,38	3 969,38	3 969,38	3 969,38	3 969,38	3 969,38	3 969,38	3 969,38	3969,385	3 969,38 Kč	3 969,38	3 969,38	3 969,38	
			26 312,34	26 312,34	26 312,34	26 312,34	26 312,34	26 312,34	26 312,34	26 312,34	26312,34	26 312,34 Kč	26 312,34	26 312,34	26 312,34	
			16 445,21	16 445,21	16 445,21	16 445,21	16 445,21	16 445,21	16 445,21	16 445,21	16445,21	16 445,21 Kč	16 445,21	16 445,21	16 445,21	
																9 382,00
3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3466,828	3 466,83 Kč	3 466,83	3 466,83	3 466,83	3 466,83
14 412,83	14 412,83	8 157,83	410 915,83	410 915,83	410 915,83	410 915,83	410 915,83	410 915,83	410 915,83	410 915,83	598237,8	786 031,08 Kč	175 309,01	165 684,76	165 684,76	12 848,83

Příloha č. 4: Cash – flow pro variantu B

CASH FLOW PRO VARIANTU ORDINACE + BYTOVÁ JEDNOTKA																
Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Období	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Celkové výdaje	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 501 209,45	377 491,00	364 680,00	351 870,00	339 060,00	326 250,00	313 440,00	300 630,00	287 820,00	275 010,00	262 200,00	249 390,00	
Investiční náklady	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 305 558,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Provozní výdaje	0,00	0,00	0,00	3 500,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	
Odpisy	0,00	0,00	0,00	192 151,00	371 491,00	358 680,00	345 870,00	333 060,00	320 250,00	307 440,00	294 630,00	281 820,00	269 010,00	256 200,00	243 390,00	
Daň z příjmu ( 19%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Příjmy celkem	0,00	0,00	0,00	129 038,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	
Příjmy z pronájmu bytu	0,00	0,00	0,00	65 919,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	
Příjmy z pronájmu ordinace	0,00	0,00	0,00	63 119,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	
CF	-163 776,73	-197 104,14	-3 922 547,96	-1 372 171,45	-156 283,00	-143 472,00	-130 662,00	-117 852,00	-105 042,00	-92 232,00	-79 422,00	-66 612,00	-53 802,00	-40 992,00	-28 182,00	
KCF	-163 776,73	-360 880,87	-4 283 428,83	-5 655 600,28	-5 811 883,28	-5 955 355,28	-6 086 017,28	-6 203 869,28	-6 308 911,28	-6 401 143,28	-6 480 565,28	-6 547 177,28	-6 600 979,28	-6 641 971,28	-6 670 153,28	
DCF	-148 887,93	-162 895,98	-2 947 068,34	-937 211,57	-97 039,45	-80 986,20	-67 050,27	-54 978,83	-44 548,06	-35 559,43	-27 836,93	-21 224,64	-15 584,52	-10 794,47	-6 746,55	
KDCF	-148 887,93	-311 783,92	-3 258 852,26	-4 196 063,82	-4 293 103,27	-4 374 089,47	-4 441 139,74	-4 496 118,57	-4 540 666,63	-4 576 226,06	-4 604 062,98	-4 625 287,62	-4 640 872,14	-4 651 666,62	-4 658 413,16	

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
236 580,00	223 770,00	212 907,12	202 531,02	192 154,92	181 778,82	171 402,72	161 026,62	150 650,52	140 274,42	129 898,32	119 522,22	109 146,12	98 770,02	88 393,92	78 017,82	67 641,72	57 265,62	26 330,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
230 580,00	217 770,00	204 960,00	192 150,00	179 340,00	166 530,00	153 720,00	140 910,00	128 100,00	115 290,00	102 480,00	89 670,00	76 860,00	64 050,00	51 240,00	38 430,00	25 620,00	12 810,00	0,00
0,00	0,00	1 947,12	4 381,02	6 814,92	9 248,82	11 682,72	14 116,62	16 550,52	18 984,42	21 418,32	23 852,22	26 286,12	28 720,02	31 153,92	33 587,82	36 021,72	38 455,62	20 330,76
221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	221 208,00	113 004,00
113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00	113 004,00
108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00	108 204,00
-15 372,00	-2 562,00	8 300,88	18 676,98	29 053,08	39 429,18	49 805,28	60 181,38	70 557,48	80 933,58	91 309,68	101 685,78	112 061,88	122 437,98	132 814,08	143 190,18	153 566,28	163 942,38	86 673,24
-6 685 525,28	-6 688 087,28	-6 679 786,40	-6 661 109,42	-6 632 056,34	-6 592 627,16	-6 542 821,88	-6 482 640,50	-6 412 083,02	-6 331 149,44	-6 239 839,76	-6 138 153,98	-6 026 092,10	-5 903 654,12	-5 770 840,04	-5 627 649,86	-5 474 083,58	-5 310 141,20	-5 223 467,96
-3 345,40	-506,88	1 492,99	3 053,84	4 318,56	5 328,09	6 118,38	6 720,95	7 163,39	7 469,85	7 661,38	7 756,36	7 770,75	7 718,42	7 611,38	7 460,02	7 273,27	7 058,83	3 392,61
-4 661 758,56	-4 662 265,44	-4 660 772,45	-4 657 718,62	-4 653 400,06	-4 648 071,97	-4 641 953,60	-4 635 232,65	-4 628 069,26	-4 620 599,41	-4 612 938,03	-4 605 181,68	-4 597 410,93	-4 589 692,51	-4 582 081,13	-4 574 621,11	-4 567 347,84	-4 560 289,01	-4 556 896,40

Příloha č. 5: Cash – flow pro variantu C

CASH - FLOW PRO VARIANTU DVĚ BYTOVÉ JEDNOTKY																
Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Období	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Celkové výdaje	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 497 709,45	377 491,00	364 680,00	351 870,00	339 060,00	326 250,00	313 440,00	300 630,00	289 135,56	278 759,46	268 383,36	258 007,26	
Investiční náklady	163 776,73	197 104,14	3 922 547,96	1 305 558,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Provozní výdaje	0,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	
Odpisy	0,00	0,00	0,00	192 151,00	371 491,00	358 680,00	345 870,00	333 060,00	320 250,00	307 440,00	294 630,00	281 820,00	269 010,00	256 200,00	243 390,00	
Daň z příjmu ( 19%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 315,56	3 749,46	6 183,36	8 617,26	
Celkové příjmy	0,00	0,00	0,00	171 934,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	
Příjmy z pronájmu bytů	0,00	0,00	0,00	125 706,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	
Příjmy z pronájmu TS	0,00	0,00	0,00	46 228,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	
CF	-163 776,73	-197 104,14	-3 922 547,96	-1 325 775,45	-82 747,00	-69 936,00	-57 126,00	-44 316,00	-31 506,00	-18 696,00	-5 886,00	5 608,44	15 984,54	26 360,64	36 736,74	
KCF	-163 776,73	-360 880,87	-4 283 428,83	-5 609 204,28	-5 691 951,28	-5 761 887,28	-5 819 013,28	-5 863 329,28	-5 894 835,28	-5 913 531,28	-5 919 417,28	-5 913 808,84	-5 897 824,30	-5 871 463,66	-5 834 726,92	
DCF	-148 887,93	-162 895,98	-2 947 068,34	-905 522,47	-51 379,38	-39 477,05	-29 314,67	-20 673,74	-13 361,62	-7 208,12	-2 063,01	1 787,02	4 630,15	6 941,58	8 794,48	
KDCF	-148 887,93	-311 783,92	-3 258 852,26	-4 164 374,73	-4 215 754,11	-4 255 231,16	-4 284 545,83	-4 305 219,57	-4 318 581,19	-4 325 789,30	-4 327 852,31	-4 326 065,29	-4 321 435,14	-4 314 493,56	-4 305 699,07	

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
247 631,16	237 255,06	226 878,96	216 502,86	206 126,76	195 750,66	185 374,56	174 998,46	164 622,36	154 246,26	143 870,16	133 494,06	123 117,96	112 741,86	102 365,76	91 989,66	81 613,56	71 237,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
230 580,00	217 770,00	204 960,00	192 150,00	179 340,00	166 530,00	153 720,00	140 910,00	128 100,00	115 290,00	102 480,00	89 670,00	76 860,00	64 050,00	51 240,00	38 430,00	25 620,00	12 810,00
11 051,16	13 485,06	15 918,96	18 352,86	20 786,76	23 220,66	25 654,56	28 088,46	30 522,36	32 956,26	35 390,16	37 824,06	40 257,96	42 691,86	45 125,76	47 559,66	49 993,56	52 427,46
294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00	294 744,00
215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00	215 496,00
79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00	79 248,00
47 112,84	57 488,94	67 865,04	78 241,14	88 617,24	98 993,34	109 369,44	119 745,54	130 121,64	140 497,74	150 873,84	161 249,94	171 626,04	182 002,14	192 378,24	202 754,34	213 130,44	223 506,54
-5 787 614,08	-5 730 125,14	-5 662 260,10	-5 584 018,96	-5 495 401,72	-5 396 408,38	-5 287 038,94	-5 167 293,40	-5 037 171,76	-4 896 674,02	-4 745 800,18	-4 584 550,24	-4 412 924,20	-4 230 922,06	-4 038 543,82	-3 835 789,48	-3 622 659,04	-3 399 152,50
10 253,13	11 373,88	12 206,12	12 793,05	13 172,39	13 377,03	13 435,60	13 372,96	13 210,68	12 967,38	12 659,14	12 299,77	11 901,12	11 473,31	11 024,92	10 563,23	10 094,38	9 623,47
-4 295 445,95	-4 284 072,07	-4 271 865,94	-4 259 072,89	-4 245 900,50	-4 232 523,48	-4 219 087,88	-4 205 714,92	-4 192 504,24	-4 179 536,86	-4 166 877,73	-4 154 577,95	-4 142 676,83	-4 131 203,52	-4 120 178,60	-4 109 615,37	-4 099 520,99	-4 089 897,52



## Seznam obrázků

Obrázek 1: Foto objektu ze dne 19. 4. 2017.....	9
Obrázek 2: Pohled na budovu z původní dokumentace .....	10
Obrázek 3: Katastrální mapa. ....	11
Obrázek 4: Stávající dispoziční řešení 1.NP .....	12
Obrázek 5: Původní dokumentace - půdorys objektu .....	12
Obrázek 6: Současný stav 2. NP. ....	14
Obrázek 7: Návrh parkovacích míst.....	20
Obrázek 8: Plánovaný sociální byt v 1.NP.....	31
Obrázek 9: Plánovaný sociální byt v 2.NP.....	31

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Propočet bouracích prací objektu dle SW Kros. ....	18
Tabulka 2: Výpočet nákladů na parkoviště z JKSO.....	18
Tabulka 3: Celkový propočet Varianty A. ....	19
Tabulka 4: Cash-flow pro začátek varianty A.....	21
Tabulka 5: Průzkum zdravotnických zařízení v Unhošti. ....	23
Tabulka 6: Určení ceny rekonstrukce SO1. ....	25
Tabulka 7: Zatřídění SO2 - SO4. ....	25
Tabulka 8: Propočet ze SW Kros - demolice dvora. ....	26
Tabulka 9: Výpočet nákladů na obnovu dvora pomocí JKSO. ....	26
Tabulka 10: Celkový propočet na Variantu ordinace + sociální byt.....	27
Tabulka 11: Průzkum výše nájemného nebytových prostor. ....	28
Tabulka 12: Průzkum cen pronájmu bytových jednotek.....	29
Tabulka 13: Část cash - flow varianty B. ....	30
Tabulka 14: Cash - flow pro variantu C.....	33
Tabulka 15: Porovnání hodnot NPV a IRR.....	33

## Použité zdroje

- [1] Původní dokumentace objektu, *Městský úřad v Unhošti*, 1927
- [2] Rozhovor s *Ing. Ivetou Koulovou*, starostkou Unhoště, Unhošť 21.4.2017
- [3] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-4-11]. Dostupné z:  
<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=806683203&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [4] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-4-11]. Dostupné z:  
[http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=qYD-g08sMkZ644JmFHkqMM7-Qxxc7Uh7FvVDwmyK8YBl\\_2CuJeUurdWEiMFq9M\\_AyZ9cC3QAbYItDwQ4KiY7GtIkqu5a\\_b0s6Smg7bLGWa3-0SbqBn7ZKw==](http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=qYD-g08sMkZ644JmFHkqMM7-Qxxc7Uh7FvVDwmyK8YBl_2CuJeUurdWEiMFq9M_AyZ9cC3QAbYItDwQ4KiY7GtIkqu5a_b0s6Smg7bLGWa3-0SbqBn7ZKw==)
- [5] Dokumentace 1.NP, *Městský Úřad v Unhošti*, 2017
- [6] Původní dokumentace objektu, půdorys 1.NP , *Městský Úřad v Unhošti*, 1927
- [7] Rozhovor s *Imrichem Szabó*, zaměstnanec Odboru správy majetku města, Unhošť 21.4.2017
- [8] ČSN 73 4055, 1963. *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. Praha: Český normalizační institut.
- [9] Rozhovor s *Ivanou Vopičkovou*, zaměstnanec Magistrátu města Kladno, úsek památkové péče. Kladno, 18.5.2017.
- [10] STAVEBNISTANDARDY.CZ: *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017* [online]. Česká Republika,2017[cit. 2017-4-12]. Dostupné z:  
[http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2017.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html)
- [11] STAVEBNISTANDARDY.CZ: *Podíl honoráře dle jednotlivých výkonových fází a standard profesních výkonů* [online]. Česká Republika, 2017[cit. 2017-4-12]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)
- [12] MUUNHOST.CZ: *Zdravotnictví* [online]. Unhošť, 2017 [cit. 2017-4-15]. Dostupné z: <http://www.muunhost.cz/index.php/obcan/zdravotnictvi>

- [13] UZIS.CZ: *Činnost zdravotnických zařízení ve vybraných oborech* [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-22]. Dostupné z: <http://www.uzis.cz/category/tematicke-rady/zdravotnicka-statistika/prakticti-lekari-pro-dospele>
- [14] Unhošťské listy, 2017. Unhošť, 2017, č. 2/2017
- [15] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/unhost-unhost-krivoklatska/260821340#img=0&fullscreen=false>
- [16] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/kladno-krocehlavy-cyrilaboudy/1664102748#img=0&fullscreen=false>
- [17] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/velke-pritocno-velke-pritocno-hlavni/2445029724#img=0&fullscreen=false>
- [18] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/hostivice-hostivice-nam--1--maje/2126917980#img=0&fullscreen=false>
- [19] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/velke-pritocno-velke-pritocno-hlavni/2654875996#img=0&fullscreen=false>
- [20] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/hostivice-hostivice-nam--1--maje/2578788700#img=0&fullscreen=false>
- [21] SREALITY.CZ: Pronájem komerčních prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/hostivice-hostivice-nam--1--maje/2310353244#img=0&fullscreen=false>

- [22] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/kladno--/501268828#img=0&fullscreen=false>
- [23] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/kladno-kladno-vitezna/3197448540#img=0&fullscreen=false>
- [24] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/kladno-krocehlavy-general-a-selnera/1279537500#img=0&fullscreen=false>
- [25] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+1/unhost-unhost-na-rybnicku/820715868#img=0&fullscreen=false>
- [26] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/kladno-krocehlavy-vitry/2197959004#img=0&fullscreen=false>
- [27] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/rudna-rudna-masarykova/4107612508#img=0&fullscreen=false>
- [28] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/cervenyy-ujezd-cervenyy-ujezd-u-vetraku/2737123676#img=0&fullscreen=false>
- [29] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/kladno-kladno-kyjevska/2550477148#img=0&fullscreen=false>
- [30] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/kladno-kladno-vitezna/347586908#img=0&fullscreen=false>
- [31] SREALITY.CZ: Pronájem bytových prostor [online]. Česká Republika, 2017 [cit. 2017-5-25]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/stredokluky-stredokluky-/3879809372#img=0&fullscreen=false>