

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Hodnocení efektivnosti investice

Investment efficiency rating

STUDIJNÍ PROGRAM

Řízení rozvojových projektů

STUDIJNÍ OBOR

Projektové řízení inovací v podniku

VEDOUCÍ PRÁCE

doc. RNDr. Ing. Hana Scholleová Ph.D.

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení:	Valenta	Jméno:	Pavel	Osobní číslo:	411001
Fakulta/ústav:	Masarykův ústav vyšších studií (MÚVS)				
Zadávací katedra/ústav:	Oddělení ekonomických studií				
Studijní program:	Řízení rozvojových projektů				
Studijní obor:	Projektové řízení inovací v podniku				

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:	Hodnocení efektivity investice		
Název diplomové práce anglicky:	Investment efficiency rating		
Pokyny pro vypracování:	<p>CÍL: Cílem DP je provést zhodnocení ekonomické efektivity rekonstruovaného objektu. PŘÍNOS: Přínosem práce je odpověď na otázku, zda projekt rekonstrukce objektu je životaschopný. OSNOVA: 1. Úvod; 2. Teoretická část - investice a zdroje jejich financování, posuzování efektivity investic; 3. Praktická část - historie objektu, hodnocení ekonomické efektivity investičního záměru, riziko spojené s investičním projektem; 4. Závěr</p>		
Seznam doporučené literatury:	<ol style="list-style-type: none">1) FOTR, Jiří a Ivan SÓUČEK. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-0939-2.2) SYNEK, Milošlav. Manažerská ekonomika. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.3) SCHOLLEOVÁ, Hana. Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy. 1. vyd. Praha: Grada, 2008. 256 s. ISBN 978-80-247-2424-9.4) VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. vyd. Praha: Ekopress, 2008. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.		
Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:	doc. RNDr. Ing. Hana Scholleová Ph.D., MÚVS ČVUT v Praze, oddělení ekonomických studií		
Jméno a pracoviště konzultanta(ky) diplomové práce:			
Datum zadání diplomové práce:	5.12.2016	Termín odevzdání diplomové práce:	8.1.2018
Platnost zadání diplomové práce:	31.8.2018		
			
Podpis vedoucí(ho) práce	Podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry	Podpis děkana(ky)	

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

<u>10.9.2018</u>	
Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)

VALENTA, Pavel. Hodnocení efektivnosti investice. Praha: ČVUT 2018. Diplomová práce.
České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v přiloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 12. 01. 2018

Podpis:

Poděkování

Rád bych tímto poděkoval vedoucí této diplomové práce,
paní doc. RNDr. Ing. Haně Scholleové, Ph.D
za odborné vedení a cenné rady.

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je zhodnotit investici do rekonstrukce historické nemovitosti a následného provozu jako nájemné ubytování, a dát investorovi doporučení, zda projekt realizovat.

V první části práce autor zpracovává teoretickou základnu pro hodnocení investičního projektu, jsou zde popsány manažerské finance, rizika projektu, životní cyklus a fáze projektu.

V druhé části je již hodnocen konkrétní projekt, a to rekonstrukce nemovitosti. V úvodu jsou popsány předpoklady realizace projektu, rozsah rekonstrukce a návrh dispozičního řešení bytových jednotek. Součástí praktické části je analýza vstupů, zařízení, analýza trhu, analýza rizik a finanční analýza.

Na základě všech získaných informací je celý projekt vyhodnocen a v diplomové práci se nachází doporučení investorovi, zda projekt realizovat.

Klíčová slova

Investice, hodnocení investic, čistá současná hodnota, projekt, finance, společnost, investiční riziko, formy financování, finanční analýza

Abstract

The aim of the thesis is to evaluate an investment in refurbishment to historical property and subsequent maintenance as rental accommodation, and to give investors a recommendation on whether to implement the project.

In the first part of thesis the author processes the theoretical basis for the evaluation of investment project. There are described managerial finance, risk of project, life cycle and phase of project.

The second part is focused on the evaluation of my project – refurbishment property. There are describe the initial assumptions of the project, range of refurbishment and design of apartments. The thesis contains analysis of the inputs, analysis market, analysis of risks and financial analysis. Based on this information the author evaluates the investment project and forms recommendations for the investor.

Key words

Investment, investment evaluation, net present value, project, finance, company, risk investment, forms of financing, financial analysis

Obsah

1	Podnik a finance	8
1.1	Cíle podniku	8
1.2	Typy podniků a podnikatelů	9
1.3	Manažerské finance	13
1.4	Finanční analýza	14
2	Investiční rozhodování	18
2.1	Investiční principy	18
2.2	Klasifikace investic	19
2.3	Investiční strategie	21
2.4	Projekt	22
2.5	Životní cyklus a fáze projektu	24
2.6	Investiční riziko	31
2.7	Analýza rizik	31
2.8	Zdroje financování investic	33
3	Klasické metody hodnocení investic	37
3.1	Statické metody	37
3.2	Dynamické metody	39
4	Charakteristika situace a investičního záměru	43
4.1	Stručná charakteristika situace	43
4.2	Podrobný popis stavby	43
4.3	Předpoklady realizace projektu	45
4.4	Rozsah rekonstrukce	48
4.5	Dispoziční řešení	49
4.6	Návrh fasády	54
4.7	Časový harmonogram projektu	54
4.8	Analýza vstupů, zařízení, technologií	56
4.9	Analýza trhu	63
4.10	Analýza rizik projektu	66
4.11	Finanční analýza	70
5	Hodnocení záměru klasickými metodami	77
5.1	Čistá současná hodnota	77
5.2	Vnitřní výnosové procento	78
5.3	Doba návratnosti	78
5.4	Metoda anuit	79
6	Závěr	81

7	Seznam použité literatury.....	83
8	Seznam obrázků	86
9	Seznam grafů.....	86
10	Seznam tabulek.....	87
11	Přílohy.....	88

Úvod

Investiční činnost představuje významný faktor rozvoje každé ekonomiky. Zabezpečení prosperity a úspěchu společnosti v současných podmínkách není snadnou záležitostí. Jedním z podstatných předpokladů splnění určitého cíle lze označit správně zvolenou strategii, promyšlenou a kvalitně naplánovanou přípravu a bezchybnou realizaci projektu. Úspěšně provedený projekt může významně zvýšit hodnotu podniku. Na druhou stranu špatně investované finanční prostředky mohou vést k poklesu hodnoty či úplnému zániku společnosti. A proto se správné investiční rozhodování řadí mezi nejdůležitější činnosti společnosti. Rozhodnutí, zda realizovat či nepokračovat v investičním projektu, spočívá v hodnocení ekonomické efektivity vybraného projektu, u kterého se především hodnotí výnosnost, riziko a likvidita projektu. Důkladná příprava a plánování investičních projektů zvyšuje budoucí úspěch realizace. Společně s hodnocením projektů se jedná o velmi časově náročnou činnost. Investiční činnost je spojena s nejistotou budoucích výnosů, a proto je důležité, aby byl projekt správně řízen. Pro uskutečnění investičního projektu je důležité se rozhodnout, jaký způsob financování investor využije. Existují zdroje interní a externí.

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit investiční projekt, který měl za cíl zrekonstruování prvního patra historické nemovitosti v centru města Žatce a na základě vyhodnocení uvedeného záměru doporučit investorovi, zda projekt realizovat či nikoliv.

Součástí této práce jsou také detailně rozpracované fáze projektu, kde jsou uvedeny veškeré požadavky konkrétní části projektu.

V teoretické části diplomové práce bude rozebírána problematika podniku a financí, detailně budou rozpracovány cíle podniku a také formy podnikání. První kapitolu uzavřou informace o manažerských financích a finanční analýza, která se řadí mezi významné dovednosti každého manažera. Druhá kapitola obsahuje významné poznatky o investičním rozhodování, které je doplněno klasifikací investic a dále investičními strategiemi. Nedílnou součástí druhé kapitoly je investiční projekt včetně jeho životního cyklu.

V praktické části diplomové práce bude aplikování investičního projektu v praxi, konkrétně se jedná o investování finančních prostředků do rekonstrukce čtyř bytových jednotek v historickém domě v centru města Žatce.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Podnik a finance

Většina zemí je toho názoru, že malé a střední podniky jsou významnou složkou ekonomické infrastruktury a snaží se tento podnikatelský sektor podporovat k tomu, aby se celkově tento trh mohl rozvíjet. Malé a střední podniky představují významnou složku v ekonomice každého státu, tudíž je potřeba těmto subjektům věnovat pozornost.

Veber označuje malé a střední podniky jako subjekty, které:

- jsou dynamickým prvkem na trhu,
- mohou pomoci vytvářet zaměstnanecská místa při nízkých nákladech,
- podporují místní rozvoj.

Malé a střední podniky mají největší zastoupení v podnikatelském sektoru. Každým rokem začne podnikat mnoho podnikatelských subjektů. Na druhou stranu řada podnikatelů skončí, jelikož jejich záměr skončí nezdarem. (Veber, 2005, str.11)

Dle mého názoru se v poslední době řada mladých lidí raději nechá zaměstnat, než aby riskovala svůj čas, kapitál, dovednosti a začala podnikat. Myslím si, že je to tím, že v současné době vznikají takové zákony, které spíše mladé podnikatele odrazují od podnikání, což je velká škoda.

1.1 Cíle podniku

Společnosti či podniky se zakládají z důvodu, aby produkovaly výrobky a služby svým zákazníkům a vypomohly všem ostatním, kteří jsou s určitým produktem spojeni. To se dá označit, jako základní poslání podniku. Společnosti ve své podstatě sleduje vytyčený cíl, což označuje jakýsi stav nebo výsledek, který je potřeba dosáhnout. Tento cíl se odvíjí od důvodu, proč byla společnost založena. Jako nejdůležitější cíl podniku lze považovat maximalizaci zisku. Dalším velevýznamným cílem se dá označit zvyšování hodnoty podniku. Jedná se o cíle, které většinou nelze navzájem sloučit, tudíž je na vedení společnosti, který cíl uzná za primární a kterému by se chtěla více věnovat a podporovat ho. Bud' se firma snaží soustředit

na maximalizaci zisku, tím se podnik zajímá o své vlastníky (tzv. shareholder value), nebo se věnuje uspokojení potřeby širších zájmových skupin, kam patří zaměstnanci, dodavatelé, odběratelé, investoři a věřitelé, a tím pracuje na budování hodnoty společnosti a jeho dlouhodobou ziskovost. (Synek, 2012, str. 58-64)

Na druhou stranu cílem podnikání nemůže být pouze dosahování zisku. Sice se jedná o důležitou podmínku, která je z dlouhodobého měřítka nezbytná, ale Veber uvádí důvody, proč by se při podnikání nemělo soustředit pouze na maximalizaci zisku.

Důvody dle Vebera jsou následující:

- Tvorba zisku neboli dosahování zisku vyšších hodnot nepočítá s rizikem. Předpokládá růst zisku při stejné úrovni rizika.
- Velikost zisku je závislá i na způsobu účtování, tím je myšleno např. odpisová metoda, tvorba rezerv, oceňování zásob vlastní výroby.
- Vytvořený zisk ještě hned neznamená, že je společnost likvidní, to znamená, že má dostatek finančních zdrojů na úhradu všech svých závazků.
- Dle analýzy rozhodování menších a středních společností, lze usoudit, že ne všechny podniky mají maximalizaci zisku jako svoji hlavní prioritu. Někteří majitelé firem se snaží svoji firmu prodat, a proto se snaží o navýšení hodnoty svého podniku.

(Veber, 2005, str. 138)

Většina společností se zakládá za účelem zisku, ale nejde pouze o něj. Pro některé firmy je důležité uspokojení potřeb zákazníka, pro další to může být vytvoření nového produktu nebo jeho zlepšení, někdo zase začne podnikat z toho důvodu, že chce být soběstačný a že nechce být zaměstnán.

1.2 Typy podniků a podnikatelů

Na začátku podnikání by se měl každý jednotlivec rozhodnout jaký typ právní formy vybere. Volba není rozhodně definitivní. Později může podnikatel svůj typ podnikání libovolně změnit na jiný. Samozřejmě to přináší mnoho komplikací a dodatečných nákladů, kterým je možno se vyhnout, když se už od začátku vybere vhodný typ podnikatelské formy.

Podle obchodního zákoníku lze vybrat mezi dvěma právními formami:

- podnikání fyzických osob,
- podnikání právnických osob.

(Veber, 2005, str. 65)

V podnikatelské činnosti fyzických osob lze podnikat jako osoba samostatně výdělečně činná jinak OSVČ. Jedná se o podnikatelskou formu, která je zaznamenána v českých zákonech o dani z příjmu, v zákonech o sociálním zabezpečení a také v zákonech o zdravotním pojištění. Typickým představitelem OSVČ může být zemědělec, elektrikář, hostinský nebo také soudní znalec. Jakmile fyzická osoba uvažuje o podnikání, musí získat živnostenské nebo jiné oprávnění, která mu dovoluje provozovat podnikatelskou činnost.

Živnosti se dělí dle zákona na:

- **ohlašovací živnost** – takové živnosti vznikají na základě ohlášení a zápisem do živnostenského rejstříku,

ohlašovací živnosti se dále dělí na:

- řemeslná – získání na základě výučního listu;
- vázaná – získání na základě odborné způsobilosti;
- volná – není potřeba žádná odborná způsobilost, podnikatel si může přibližně vybrat z 80 činností, kterou chce provozovat, patří sem např. velkoobchod a maloobchod, ubytovací služby nebo fotografické služby;

- **koncesovaná živnost** – tyto živnosti vznikají na základě správního rozhodnutí – koncese.

Aby mohl uchazeč podnikat musí splnit podmínky pro získání živnostenského oprávnění, které uvádí živnostenský zákon. Jde o:

- **všeobecné podmínky:**
 - minimální věk 18 let;
 - způsobilost k právním úkonům;
 - bezúhonnost
- **zvláštní podmínky** – odborná a jiná způsobilost, je-li to vyžadováno živnostíí.

V praxi je velmi běžné spojení dvou či více podnikatelských subjektů fyzických osob, které je upraveno občanským zákoníkem, které se nazývá sdružení fyzických osob.

(Srpová, 2010, str. 67)

Právníkové formy podnikání jsou definovány obchodním zákoníkem. Veškeré typy právnických osob musí být zaznamenány v obchodním rejstříku. Podnikání jako právníková osoba je daleko více náročnější než podnikání fyzických osob. Především v administrativě je podnikání složitější. Dříve bylo také zakládání právnických osob spojeno s potřebou mít nějaký počáteční kapitál, v průběhu let se tato podmínka snížila na přijatelnou částku.

Podnikat jako právníková osoba lze jako:

- osobní společnost,
- kapitálová společnost,
- družstvo.

Do osobních společností patří veřejná obchodní společnost a komanditní společnost.

Veřejná obchodní společnost je spojení dvou či více osob, která se zakládá za účelem podnikání právníkové osoby. Společníci této formy podnikání ručí za závazky společnosti solidárně a neomezeně. Společníci jsou si rovni. Všichni si podílí na řízení dané společnosti a dále všichni ručí celým svým majetkem.

Komanditní společnost představuje obchodní společnost, ve kterém jsou dva druhy společníků. Existují zde komanditisté a komplementáři. Komanditista ručí za závazky společnosti pouze do výše svého nesplaceného vkladu, ale komplementář ručí za závazky celým svým majetkem. Komanditista je osoba, která do společnosti vložila majetek, ale do řízení nezasahuje, disponuje pouze kontrolní pravomocí. Komplementář má více pravomocí, například se podílí na řízení společnosti.

Kapitálové společnosti ukládají svým zakladatelům vkladovou povinnost. Na základě výše vkladu se odvíjí velikost obchodního podílu a tím je odvozena i účast na vedení společnosti. Organizační struktura se odvíjí od stanov společnosti, které jsou většinou sepsány při založení společnosti. Obchodní podíl se může převádět na jinou osobu, tudíž zánik jednoho či

více společníků nemusí radikálně ovlivnit společnost. Jako výhodu lze uvést fakt, že kapitálové společnosti mají snadnější přístup ke kapitálu. Mohou si od bank půjčit snadněji a rychleji více peněžních prostředků a tím mohou realizovat více investičních činností. Za nevýhodu lze označit vyšší administrativní zátěž a také dvojitý zdanění, které je zapříčiněno daní ze zisku právnických osob a daní z kapitálových výnosů.

Mezi kapitálové společnosti patří:

- společnost s ručením omezeným,
- akciová společnost.

(Muláčová, Muláč, 2013, str. 30-32)

Společnost s ručením omezeným – s.r.o. je forma kapitálové společnosti, která může být založena jednou fyzickou nebo právnickou osobou. Nejvyšší počet společníků není omezen, dříve platilo, že společnost může mít nanejvýš padesát členů. Minimální výše základního kapitálu činí pouze jedna koruna, dříve byl základní kapitál stanoven na 200 tis. Kč a každý společník musel vložit minimálně 20 000,- Kč. Společnost se zakládá podepsáním společenské smlouvy, pokud je zakládána dvěma či více zakladateli. Pokud je společnost založena pouze jedním zakladatelem, sepisuje se zakladatelská listina. Než je společnost zapsaná v obchodním rejstříku, musí být částečně splaceny vklady. Peněžní prostředky musí být vloženy bankovní účet. Nelze tuto transakci provést v hotovosti. Aby bylo možné podat návrh na zápis společnosti do obchodního rejstříku, musí být splaceno nejméně 30 % každého peněžitého vkladu. Doplátek vkladu musí být uhrazen nejpozději do pěti let.

Akciová společnost představuje významnou právní formu podnikání, která se využívá většinou u společností, které disponují větším kapitálem. Společnost může být založena, stejně jako společnost s ručením omezeným, jednou fyzickou či právnickou osobou. Opět nejvyšší počet společníků není nijak omezen. Základní kapitál akciové společnosti se skládá z určitého počtu akcií o určité jmenovité hodnotě. Dle zákona je určena povinná tvorba a minimální výše základního kapitálu, která je stanovena na dva miliony korun nebo osmdesát tisíc eur. Společnost se zakládá pouhým přijetím stanov, není potřeba sepisovat zakladatelskou

smlouvu. Společnost lze založit dvojím způsobem, monistickou nebo dualistickou. Dualistický systém je používanější a skládá se ze tří složek, a to z valné hromady, představenstva a dozorčí rady.

(Hrdý, Krechovská, 2009, str. 25)

(Obchodní korporace – založení a vznik | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online])

Družstva jsou speciální druhy podnikatelských subjektů, které jsou vytvořena společenstvím osob. Družstvo není primárně vytvořeno za účelem zisku, ale spíše dodává užitek svým členům. Členové mají povinnost uhradit členské příspěvky pro zajištění základního kapitálu. Členové neruší za závazky družstva. Pro založení družstva je potřeba minimálně pět osob. Nejvyšší orgán družstva je členská schůze, kde má každý člen jeden hlas. Výkonným a statutárním orgánem je stanoveno představenstvo.

(Muláčová, Muláč, 2013, str. 37)

1.3 Manažerské finance

„Finance jsou disciplínou, která se zabývá problémem, jak z peněz, které mám dnes získat zítra více. Někdy se v této souvislosti uvádí, že po partnerských vztazích jsou finance, resp. Peníze, hned druhou nejdůležitější hodnotou v lidském životě. Finance proto představují předmět, který zajímá prakticky každého.“ (Kislingerová, 2012, str. 1)

Peněžní prostředky společnosti lze definovat jako část jeho aktiv, které mají podobu hotovosti. Peníze představují stavovou veličinu, která zachycuje stav financí během určitého okamžiku. Mají nejlikvidnější schopnost, jelikož se okamžitě dají použít pro úhradu závazků. Podle toho, kolika peněžními prostředky disponuje společnost či investor, lze posoudit platební schopnost neboli neschopnost k určitému okamžiku. Peněžní prostředky zajišťují platební schopnost, ale nenesou žádné výnosy, maximálně velmi nízké výnosy z termínovaných vkladů v bance. Mimo peněžních prostředků je úzce spojen se vznikem, fungováním, ale i zánikem podniku, podnikový kapitál. Z hlediska ekonomické teorie lze zařadit podnikový kapitál do tří základních vstupů, kam se mimo jiné řadí i půda a práce. Z učebnic o financích lze podnikový kapitál definovat, jako souhrn všech peněz, které byly vloženy do společnosti

vlastníky či jinými subjekty – věřiteli. Podnikový kapitál se nejen dělí dle vlastnických vztahů, ale také dle doby splatnosti, na krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý.

(Valach, 1997, str. 11-13)

Peníze patří a vždy patřily do každodenního života, jsou jak v profesionální životě, tak i v podnikání, a samozřejmostí jsou v soukromém životě. Peněžní prostředky dle definice Kislingerové (Kislingerová, 2012, str. 1-2) lze popsat jako vědu a umění řízení peněz. S penězi jde o propojování institucí, trhů s nástroji tak, aby byl zajištěn pohyb peněžních prostředků mezi danými subjekty, pod kterými si lze představit jednotlivce, společnosti a stát.

Peněžní prostředky celé firmy tvoří část majetku, která v daný moment představuje všechny peníze v hotovosti a všechny vklady, které byly provedeny na bankovní účet. Souhrn těchto prostředků má zajišťovat likviditu společnosti.

Podnikový kapitál je tvořen všemi peněžními prostředky, které jsou vázány v celkovém majetku společnosti k určitému datu. Základní úkolem podnikového kapitálu je zabezpečení obnovy majetku a jeho navýšení, s co možno nejnižšími náklady.

Finanční majetek představuje tu složku firemního majetku, která obsahuje nejen peněžní prostředky, ale také jiná finanční aktiva, jako jsou krátkodobé a dlouhodobé cenné papíry. Pomocí nepeněžních složek finančního majetku se zhodnocují přebytečné peněžních prostředky skrz dividendy, úroky či podíly na zisku.

(Valach, 1997, str. 13-14)

1.4 Finanční analýza

Finanční analýza dle Kislingerové (Kislingerová, 2010, str. 30) se řadí mezi základní schopnosti každého finančního manažera. Každý den je součástí jeho práce, jelikož získané výstupy z finanční analýzy se mohou použít pro strategické a taktické rozhodování o investování a způsobu financování. Poslední dobou roste tlak na transparentnost a relevantnost společnosti, to znamená, že veřejnost chce, aby podnik poskytoval informace, které budou průhledné a veřejné.

Finanční analýza představuje oblast, která je důležitou součástí finančního řízení společnosti, pomocí ní je zajišťována zpětná vazba mezi předpokládanými výsledky a skutečností.

Finanční analýza je propojena s finančním účetnictvím, ze kterého jsou čerpána data pro finanční rozhodnutí.

Mezi základní výkazy finanční analýzy patří:

- rozvaha
- výkaz zisků a ztrát
- cash-flow

Rozvaha patří mezi základní účetní výkazy podniku, informuje vlastníky o tom, jakým majetkem společnosti disponuje a z jakých finančních zdrojů je tento majetek financován. Rozvaha je vždy sestavována k určitému datu a platí pravidlo, že aktiva se musí rovnat pasivum.

AKTIVA	PASIVA
Dlouhodobý majetek	Vlastní kapitál
- Dlouhodobý nehmotný majetek	- Základní kapitál
- Dlouhodobý hmotný majetek	- Kapitálové fondy
- Dlouhodobý finanční majetek	- Rezervní fondy
	- VH minulých let
	- VH běžného účetního období
Oběžná aktiva	Cizí zdroje
- Zásoby	- Rezervy
- Dlouhodobé pohledávky	- Dlouhodobé závazky
- Krátkodobé pohledávky	- Krátkodobé závazky
- Krátkodobý finanční majetek	- Bankovní úvěry
Časové rozlišení	Časové rozlišení

Tabulka č. 1 – Struktura rozvahy

(Knápková, 2013, str. 21)

Výkaz zisků a ztrát neboli výsledovka je dalším základním výkazem finanční analýzy, jeho smyslem je podávat informace o úspěšnosti práce společnosti, o výsledku či zisku, který byl vytvořen během podnikatelské činnosti. Pomocí výsledovky lze zjistit výnosy, které byly dosažené během určitého období a náklady, které jsou s nimi spojené. Za výnosy lze považovat peněžní částky, které společnost dosáhla ze svých veškerých podnikatelských aktivit za dané účetní období a není brán zřetel, zda došlo k jejich inkasu. Pod pojmem náklady si lze představit peněžní částky, které byly utraceny pro získání výnosů, avšak tyto výnosy nemusely být ve stejném období zaplacené.

Cash-flow poskytuje informace o pohybu peněžních prostředků ve společnosti. Princip cash-flow spočívá na příjmech a výdajích, respektive na opravdových hotovostních tocích. Koncepte výkazu peněžních toků pochází z časového nesouladu podnikatelských operací a jejich finančního zachycení. Jde o rozdíly mezi náklady a výnosy a také mezi výdaji a příjmy. Cash-flow lze vypočítat dvěma způsoby, a to metodou přímou nebo nepřímou. Pomocí přímé metody se zaznamenávají příjmy a výdaje společnosti za dané období. Nepřímá metoda pracuje se ziskem, který je upravován o pohyby peněžních prostředků v návaznosti se změnami majetku a kapitálu.

Existuje několik kategorií cash-flow:

- cash-flow z provozní činnosti,
- cash-flow z investiční činnosti,
- cash-flow z finanční činnosti,
- cash-flow celkem.

(Kislingerová, 2010, str.51-59), (Valach, 1997, str. 83-84)

1.4.1 Uživatelé finanční analýzy

Finanční analýza poskytuje informace o finančním stavu podniku nejen svým vlastníkům, ale také všem dalším subjektům, které přicházejí do kontaktu s danou společností. Uživatelé finanční analýzy dle Kislingerové (Kislingerová, 2010, str. 33-34) mohou být externí či interní.

Mezi externí subjekty patří investoři, banky, stát a jeho orgány, odběratelé, dodavatelé a manažeři. K interním subjektům patří manažeři, odboráři a zaměstnanci.

Investoři jsou uživatelé, kteří poskytují společnosti kapitál. Sledují informace z finanční analýzy společností ze dvou důvodů. Prvním důvodem je, že potřebují získat určité množství potřebných informací, dle kterých se mohou rozhodnout, jak ve firmě investovat. Jako druhý důvod lze uvést, že investoři potřebují získat informace o tom, jak společnost naložila s již investovanými zdroji, které podniku poskytli.

Banky vyžadují výstupy z finanční analýzy hlavně z jednoho důležitého důvodu, a to, že chtějí zhodnotit potenciálního či existujícího dlužníka. Na základě toho se banky rozhodují, zda společnosti poskytnou či neposkytnou úvěr, dále také v jaké výši a za jakých podmínek.

Stát soustřeďuje pozornost na správné odvedení daní. Státní orgány shromažďují informace o společnostech k různým statistickým šetřením a dále ke kontrole. Stát pomocí jeho orgánů dokáže poskytnout finanční výpomoc, především jde o dotace, například na rekonstrukci fasády objektu.

Odběratelé a dodavatelé lze pojmenovat jedním názvem, a to obchodními partnery podniku. Dodavatelé především sledují solventnost, likviditu a zadluženost dotčené společnosti. Pro ně je klíčové, aby firma hradila své závazky. Odběratelé sledují, zda je společnost v příznivé situaci. Jde hlavně o ty odběratele, kteří mají pouze jednu dodavatelskou společnost a její bankrot by jim značně omezil výrobu.

Manažeři používají výsledky finanční analýzy k tomu, aby mohli operativně a strategicky řídit společnost. Z důvodu toho, že jsou zaměstnáni ve společnosti, tak mají snadný přístup ke všem podkladům, dokonce i k těm, které jsou neveřejné. Manažeři mají realistický pohled, jak se podniku finančně daří, tyto informace využívají ke své každodenní práci.

Zaměstnanci společnosti mají jistý zájem na tom, aby podnik prosperoval a aby byl finančně stabilní. Už jen kvůli pověsti a dobrému jménu firmy, ale také když se společnosti daří, většinou to má za vliv zvyšování mezd nebo alespoň vyplacení některých odměn.

Finanční analýza by se určitě neměla podceňovat. V poslední době si nelze představit společnost, který by nesestavovala a nevyhodnocovala finanční ukazatele, není to povinnost, ale každé firmě občasná finanční analýza pomůže. Finanční analýza patří primárním dovednostem každého schopného manažera.

2 Investiční rozhodování

„Investice patří k základním podmínkám dlouhodobé prosperity podniku a v dlouhodobém horizontu by podnik měl investovat minimálně do výše odpisů, aby vůbec zajistil obnovu svého majetku. Pro další růst a prosperitu by měl investovat prostředky ještě vyšší.“

(Scholleová, 2012, str. 119)

Pojmem investice lze definovat proces, kdy se snažíme nyní vydat peněžní prostředky k tomu, abychom měli v budoucnosti více. Ve své podstatě vydáme dnes určitou částku svého kapitálu a doufáme, že se nám v budoucnosti náš kapitál zhodnotí a vrátí se ho ještě více.

Investice v sobě skrývá tři složky:

- příjmy – ty jsou zajištěny v případě, že podnikové investice vydělávají více;
- náklady – investiční náklady jsou komplikovanější než jiné náklady a také ovlivňují velikost investic;
- očekávání – investice jsou velká neznámá, rozhodnout se, zda investovat je ovlivněno investorovým očekáváním.

(Liška, Prostějovská, 2007, str. 21-22)

2.1 Investiční principy

Opravdovým cílem investičního manažera je dosažení stanovených finančních cílů. Ty lze stanovit různým způsobem, a ne vždy jde o maximalizaci výnosů. Někdy se investor zajímá pouze o omezení rizika či zabezpečení stabilního příjmu. Většinou platí, že pro vyšší výnosy musíme podstoupit větší riziko. Pro dlouhodobého investora hraje významnou roli časový horizont, protože v krátkodobém horizontu se může investice propadnout např. o 20 % své hodnoty, ale v dlouhodobém měřítku sledovaná investice poroste. Nejméně výhodnou metodou předpovídání výnosů cenných papírů je zjistit si informace o výnosech v minulosti a promítnout je do budoucnosti. Je to špatný úsudek, jelikož se minulost neopakuje. Dalším principem je, že neexistuje bezriziková investice. Ani naše peníze na našich bankovních účtech nejsou zcela v bezpečí, jelikož je tu stále riziko inflace.

(Kohout, 2013, str. 13-15)

2.2 Klasifikace investic

2.2.1 Nástroje peněžního trhu

Mezi nejméně rizikové investice patří nástroje peněžního trhu, které jsou pevně úročené. Nejznámější jsou termínované vklady. V poslední době se stávají populárnější fondy peněžního trhu. Mají podstatnou výhodu, a to likviditu. Investované peněžní prostředky se mohou kdykoliv z fondu vybrat, na rozdíl od vkladů, které jsou po nějakou dobu nedostupné. Jen zde musíme počítat s tím, že reinvestiční riziko je zpravidla vyšší než v případě bankovních vkladů. Mezi další nástroje peněžního trhu patří směnky, obligace s krátkou dobou splatnosti, swapy a buy-sell operace.

2.2.2 Dluhopisy

Dluhopis neboli obligace je cenný papír, se kterým je spojeno právo splacení dlužné částky ve jmenovité hodnotě dluhopisu. Dluhopis je veřejně obchodovatelný a doba splatnosti se měří v letech.

2.2.3 Akcie

Akcie, jinak cenný papír je vlastnický podíl na akciové společnosti, kde máte právo hlasovat na valné hromadě a s právem na dividendu. Existují akcie, které lze veřejně obchodovat, ale existují i akcie neobchodovatelné. Je mnoho typů akcií, akcie na jméno, akcie na majitele, obyčejné akcie a také akcie preferenční, kdy má investor přednostní právo na výplatu dividendy, ale zase má omezené hlasovací právo. Mnoho investorů se snaží analyzovat svoje akciové investice. Chtějí vědět, zda jejich hodnota akcií roste či klesá. Pro analyzování akcií se hojně využívají poměrové ukazatele. Nejčastěji využívaným ukazatelem je poměr P/E. Tento poměr P/E znamená Price/Earnings, tedy podíl ceny akcie k zisku připadající na jednu akcii. Jde tedy o to, kolik korun zaplatí investor za jednu korunu zisku. Čím je P/E větší, tím je akcie dražší.

(Kohout, 2013, str. 1-3)

2.2.4 Nemovitosti

Trh s nemovitostmi je v mnoha případech podobný jako trh s cennými papíry. Obě varianty obchodují s majetkem, u kterého se očekávají budoucí výnosy. V případě akcií jde o dividendy, úroky a majetkové zhodnocení, u nemovitostí jde o nájemné a také pochopitelně o majetkové zhodnocení. Rozdíl mezi nemovitostmi a akciemi není pouze v materiální podstatě, ale spíše v tom, že nehomogenosti trhu nemovitostí. Akcie jedné firmy jsou všechny stejné a chovají se také stejným způsobem. Ale hodnota dvou domů, které mohou vypadat podobně a jsou postaveny od sebe například jen sto metrů, se může vyvíjet zcela odlišně. Značný rozdíl je v tom, že o kursech akcií jsme pravidelně informováni z novin a internetu, o cenách nemovitostí zas tak pravidelně informováni nejsme. Neexistuje žádný kursovní lístek nemovitostí, který by nás informoval o změnách tržní hodnoty domu. Díky tomu, že neexistuje takovýto kursovní lístek, majitelé nemovitostí žijí ve šťastné iluzi, že jejich nemovitost není citlivá na tržní výkyvy, avšak pravda je jiná.

Jak se vypočítává tržní hodnota nemovitostí?

$$\text{Celkový výnos} = \text{Změna tržní hodnoty} + \text{Čisté nájemné}$$

$$\text{Čisté nájemné} = \text{Nájemné} - \text{náklady}$$

$$\text{Tržní hodnota} = \text{Čistý nájem v roce 1} + \text{Čistý nájem v roce 2} + \dots + \text{Čistý nájem v roce } N$$

Kde budoucí čisté nájemné je diskontováno úrokovou mírou a mírou rizika, přičemž N není shora omezeno.

Platí:

$$\text{Diskontní míra} = (1 + \text{Úroková míra}) \cdot (1 + \text{Riziková prémie}) - 1$$

Úroková míra je vždy spojena s obdobím N , tedy důležité jsou všechny úrokové míry, jak krátkodobé, tak i dlouhodobé. Riziková prémie představuje dodatečný výnos, očekávaný investorem v porovnání s bezrizikovou investicí. Jelikož je investice do nemovitosti spojena s jistou nezanedbatelnou mírou rizika, tak investor požaduje vyšší míru výnosu, než kdyby svůj kapitál vložil do banky.

Cena nemovitostí se odvíjí od těchto faktorů:

- Nájemné
- Náklady
- Úrokové sazby
- Riziková prémie

Co určuje ceny nemovitostí? Určitě na prvním místě bude lokalita, ale není to jediná správná odpověď. Dalšími faktory, který ovlivňují cenu nemovitostí je nabídka a poptávka. Za vyšší cenu můžeme prodat nemovitost, o kterou se projevílo zájem více investorů. Naopak, když se snažíme prodat nemovitost za určitou částku a nikdo se nepřihlásí, časem musíme jít s cenou dolů. Nicméně stejně je důležitější lokalita, určitě ceny nemovitostí v Praze budou vyšší než v nějakým menším městě. Jak lze předpokládat, ve větších městech rostou ceny nemovitostí rychleji, jelikož moderní ekonomika založená na službách přiláká více lidí z vyšších příjmových vrstev.

(Kohout, 2013, str. 173-178)

2.3 Investiční strategie

Dlouhodobě úspěšný investor učiní správně, když se snaží diverzifikovat svoje investice do různých tříd, do akcií, obligací a například nemovitostí. Proto je důležitá investiční strategie. Existují různé investiční strategie a rozdělují se na základě toho, jaké je investor schopný akceptovat riziko.

2.3.1 Krátkodobé investiční strategie

Krátkodobá strategie se vymezuje obdobím od jednoho roku až do pěti let. Investor může obchodovat s peněžním trhem, obligacemi a akciemi. Akcie se dají rozdělit na konzervativní, kam spadají stabilní vyspělé trhy, a na agresivní, kam se řadí akcie malých firem, internetové akcie a také akcie riskantních rozvíjejících se trhů.

2.3.2 Konzervativní strategie

V této strategii nepožaduje investor žádný kladný výnos, pouze se stará o minimalizaci výkyvů hodnot svého portfolia. Tato strategie klade absolutní důraz na nástroje peněžního trhu. Investor jen kolem pěti procent investuje do obligací. Konzervativní strategie je vhodná pro investory, kteří se chtějí vyhnout poklesu hodnoty. Dále je tato strategie vhodná i pro investory, kteří kladou důraz na vyšší požadavky na likviditu portfolia.

2.3.3 Vyvážená strategie

Když investor uplatňuje vyváženou strategii většinou požaduje výnosy, které jsou tvořeny z poloviny pevně úročenými nástroji a z poloviny z akcií. Portfolio většinou neobsahuje cizí měny, jelikož jejich úročená je nízké ve srovnání s korunovými nástroji. Vyvážená strategie se lze považovat, jako vyzkoušený a osvědčený přístup investování.

2.3.4 Agresivní strategie

Agresivní strategie není určena pro každého. Tato strategie není vhodná pro investora, který je citlivý na pokles hodnoty investice. V rámci této strategie se investor snaží vložit své prostředky do velmi rizikových projektů, společností a rozvíjejících trhu, které by mu měly vygenerovat vysoké zisky, avšak za stále vysokého rizika.

(Kohout, 2000, str. 165-170)

2.4 Projekt

Pojem projekt vychází z latinského slovesa proicere, které v překladu znamená něco hodit dopředu. Dříve, když slovo projekt bylo převzato do angličtiny, znamenalo pouze plánovat, nikoliv plán realizovat. V současné době má slovo projekt mnoho různých definic. Každý autor použije trochu jinou definici přizpůsobenou svým potřebám a požadavkům.

(Štefánek, 2011, str. 12)

Definice od pana Lišky (Lišky, Prostějovská, 2007, str. 25) je, že: „Projekt je návrh, plán a komplexní vyřešení zamýšleného záměru včetně jeho realizace.“

Jinou definici uvádí autor Štefánek (Štefánek, 2011, str. 12-14). Podle jeho definice je, že: „Projekt je soubor konkrétních aktivit směřujících k naplnění jedinečného cíle. Je vymezen časem, financemi, lidskými a materiálními zdroji. Projekt je realizován projektovým týmem v podmínkách nadprůměrné nejistoty za využití komplexních metod.“

Každý projekt vyžaduje projektové řízení. Řízení projektů je řízením procesu změny a řídit projekt není úplně snadné, je úplně běžné, že se během realizace setkáváme s množstvím překážek, které vedou k menším či větším odklonům z plánované cesty.

Úspěšný projekt neznamena automaticky správně řízený projekt. Někdy je úspěch zaručen štěstím, improvizací a úsilím osob, které se podíleli na realizaci projektu. Samozřejmě platí, že i správně řízené projekty mohou být neúspěšné. Avšak pravděpodobnost projektů se správně nastaveným řízením je daleko vyšší.

(Doležal, Máchal, Lacko, 2009, str. 39)

Dle autorky Prostějovské můžeme projekty rozdělit podle druhů:

- **Výstavbové** – většina projektů, kdy je nutná výstavba nebo rekonstrukce objektů;
- **Výzkumné a vývojové** – týkají se inovací;
- **Technologické** – zavádění nových technologií;
- **Organizační** – změna struktur.

Podle rozsahu:

- **Komplexní** – dlouhodobý projekt spojený s vysokými náklady;
- **Speciální** – střednědobý projekt;
- **Jednoduchý** – krátkodobý projekt zhotovený pouze jednou osobou.

(Liška, Prostějovská, 2007, str. 25)

2.5 Životní cyklus a fáze projektu

Životní cyklus projektu je časový úsek od začátku projektu do jeho ukončení a vyhodnocení včetně následné kontroly. Mezi fáze projektu se řadí příprava, plánování, realizace a ukončení, které je následováno poprojektovou fází, ve které mohou probíhat dokončovací práce.

Projekt lze stanovit za úspěšný, pokud:

- „je projekt funkční;
- jsou splněny požadavky zákazníka;
- jsou uspokojena očekávání všech zúčastněných;
- je výstupní produkt projektu na trhu včas;
- je výstupní produkt v plánované jakosti a ceně;
- je dosahována předpokládaná návratnost vložených prostředků;
- je vliv na životní prostředí a okolí obecně v normě.“

(Doležal, Máchal, Lacko, 2009, str. 36)

2.5.1 Předinvestiční fáze

První fáze projektu se nazývá předinvestiční či předprojektová fáze. V této fázi je především nejdůležitější sběr informací, které se budou následně analyzovat a následně vyhodnocovat. Hlavním cílem je shrnout důležité ekonomické, technické a další vlivy a následně rozhodnout o životaschopnosti projektu. Tato fáze by měla obsahovat **Opportunity studies**, předběžný výběr projektů včetně analýzy variant a hodnocení projektu, kde by se mělo rozhodnout, zda bude projekt realizován či zamítnut.

Součástí předinvestiční fáze je tzv. studie příležitostí neboli Opportunity studies, která má za cíl rozpoznání stupně proveditelnosti a efektivnosti před jejich následným detailnějším zpracováním. Hlavním smyslem je vyhnout se neúčelným výdajům. Důležité je zpracovat a vyhodnotit získané informace o jednotlivých příležitostech v takovém měřítku, které umožní posoudit, zda je určitý projekt nadějný. V této fázi probíhá první rozhodování, které záměry se budou dále analyzovat, které mají určitou perspektivu.

Mezi základní faktory pro vyhodnocování patří:

- Doba návratnosti vloženého kapitálu
- Ekonomický růst podniku
- Minimální požadované zhodnocení vloženého kapitálu

Na základě zjištěných informací se dále zpracovávají předrealizační (Prefeasibility) a realizační studie jinak Feasibility study.

(Liška, Prostějovská, 2007, str. 26-27)

Plánováním projektu se označuje souhrn aktivit, které se zaměřují na tvorbu plánu cesty k naplnění cílů projektu prostřednictvím pracovního úsilí a dostupných zdrojů. Činnosti, které jsou spojené s plánováním projektu, většinou začínají v počátečním období projektu, kdy je potřeba určit předpoklady časového harmonogramu. Proces končí schvalováním procesů plánovací fáze, kdy jsou všechny zdroje rozděleny a správně přiřazeny. Cílem plánování projektu lze označit definici hlavních faktorů a vytvoření plánových dokumentů projektu.

Mezi hlavní projektové dokumenty plánování patří:

- Definice předmětu projektu – dokument, který je základem komunikace mezi projektovým týmem a spotřebitelem,
- Plán projektu – dokument, který slouží pro komunikaci uvnitř projektového týmu.

Z dokumentu definice předmětu projektu vychází další klíčový dokument, kterým je podrobný rozpis prací.

Pomocí podrobného rozpisu prací lze převést projektové cíle do:

- rozpisu úseků práce – obsahuje tvorba organizační struktury projektu, obsazování projektových rolí, mapování rizik,
- časového rozvrhu projektu neboli harmonogramu – ten se skládá ze sledu činností a návaznosti jednotlivých úloh, stanovení doby trvání činností, koordinace úkolů,
- plánu čerpání rozpočtu – jde o součet nákladů jednotlivých činností.

Časový rozpis neboli harmonogram projektu představuje nedílnou složku plánu projektu. Tento rozpis obsahuje veškeré informace o termínech a činnostech, které budou během

realizace probíhat. Časový rozpis usnadňuje pomocí diagramu či harmonogramu přehlednost činností pro lepší řízení projektu. Harmonogram obsahuje důležité milníky a termíny, předpokládané doby trvání, vazby a souslednosti úseků práce.

Pro časový rozpis činnosti lze použít několik metod např.:

- metoda PERT
- metoda kritické cesty
- metoda síťových diagramů
- Ganttovy diagramy

(Svozilová, 2013, str. 109-113)

Součástí předinvestiční fáze je i plánování nákladů a stanovení rozpočtu projektu. Rozpočet projektu je složen ze dvou částí, a to z nákladů a výnosů. Rozpočet lze definovat jako veškerý objem prostředků, které byly přiděleny na realizaci projektu, většinou roztříděný do výdajových kategorií a rozdělený na časové fáze. Plánování rozpočtu se skládá jednak z plánování nákladů a jednak z plánování výnosů. Jakmile jde o ziskový projekt, výnosy převyšují náklady. Pokud není projekt ziskový, měly by být obě složky minimálně na stejné úrovni. Rozpočet je velmi důležitou složkou projektového plánu, zajímá všechny zainteresované strany – od investorů, kteří se zajímají o výnosnost projektu a také jaké budou potřeba náklady, přes manažery, kteří potřebují vědět, kolik finančních prostředků budou mít k dispozici, až po jednotlivé zaměstnance, pro které je stěžejní vyplácená mzda. Na začátku sestavování rozpočtu se nejprve sestaví rozpočet nákladů a k tomu se následně hledají zdroje krytí. Náklady se mohou dělit z různých hledisek. Pro plánování rozpočtu je vhodné rozdělení nákladu na přímé, které souvisejí s realizací projektu a nepřímé, které nejsou lehce přiřaditelné ke konkrétní činnosti.

Přímý náklad	Konkrétní příklad
osobní náklady na pracovníky projektu	- mzdy, zdravotní a sociální pojištění
náklady na materiál	- beton, tvárnice, písek, světla
nákup služeb	- pronájem lešení, vytápěcích přístrojů
cestovné pracovníků	- jízdné, stravné
pořízení hmotného majetku	- nákladní automobily, míchačka
pořízení nehmotného majetku	- nákup software, know-how
náklady na subdodávky	- opravy statického charakteru
Nepřímý náklad	Konkrétní příklad
nepřímé osobní náklady	- část osobních nákladů vedení společnosti
provoz budov	- spotřeba energií, vody, úklid
náklady na podpůrná oddělení	- marketing, účetnictví
daně a poplatky	- část daní a poplatků, které platí podnik

Tabulka č. 2 Přímé a nepřímé náklady

Existuje několik metod stanovení nákladů. V praxi se používají různé metody k oceňování nákladů, některé využívají expertní odhady, jiné zase matematické postupy. Správná volba metody se odvíjí od typu projektu, jeho velikosti a míře složitosti. Pro správné stanovení nákladů poslouží seznam činností a odhad doby, po kterou konkrétní činnost bude trvat. Úspěšnost odhadu nákladů je závislá na správném odhadu času a také na správném odhadu nákladu na jednotku.

Jedním z typů odhadování nákladů je **analogické odhadování**, které využívá historické informace společnosti. Vychází z již realizovaných projektů a aplikuje skutečné náklady do

současného projektu. Jedná se o méně náročný přístup odhadování, ale je také méně přesný.

Dalším způsobem jsou expertní odhady. Manažer projektu se snaží odhadnout náklady na základě předchozích zkušeností a znalostí. Jedná se o způsob, který je nejčastěji využíván v případě, kdy je velmi obtížné zjišťovat ceny z ověřitelných zdrojů.

Poslední variantou, kterou si zde uvedeme je **parametrické modelování**. Tento způsob využívá matematický model, který je založen na známých parametrech, které jsou odlišné dle typu provedené práce. Parametrem se mohou být například náklady na kubický metr betonu či hodinové náklady na nákladní auto s kontejnerem.

Pro předinvestiční činnost je také velmi důležité definovat budoucí stav neboli cíl projektu a také jeho požadavky. Požadavky projektu většinou vycházejí z potřeb zákazníka, které jsou ovlivněny příležitostmi a riziky. Důležitým cílem projektu je poskytnutí přidané hodnoty zainteresovaným stranám. Projektovým cílem je tvorba výstupů v požadovaném časovém horizontu, v rámci stanoveného rozpočtu a v rámci akceptovatelného rizika. Jakmile je investice do projektu odsouhlasena, musí investor projektu vytvořit identifikační listinu, která stanovuje rozsah projektu, jeho cíle, a výstupy, rozpočet, časový rámec, kontrolní body a členství v týmu projektu. Pravidelný proces kontroly projektu umožňuje hodnocení dosažených výsledků a jejich porovnání s cíli a následné stanovení úspěšnosti projektu.

(Doležal, Máchal, Lacko, 2009, str. 58, str. 187-189)

Pro definování cílů se používá mnoho metod, např. metoda SMART, která je složena z počátečních písmen anglických výrazů, které definují charakteristiky cílů. V této práci byl použit SMART princip Máchala:

- **S = specific** – Cíl musí být specifický, příznačný pro množství, kvalitu a dobu zpracování.
- **M = measurable** – Cíl musí být měřitelný na zvolenou jednotku.
- **A = agreed** – Cíl musí být akceptovatelný, všichni pracovníci musí s vymezením cíle souhlasit.

- **R = realistic** – Cíl musí být reálný. O reálnosti je nutné všechny účastníky přesvědčit a motivovat je použitím stimulačních nástrojů.
- **T = trackable** – sledovanost. Sledování cíle při postupování v harmonogramu. Cíl musí mít časový rámeček.

(Máchal, Kopečková, Presová, 2015, str. 96-97)

2.5.2 Investiční fáze

Investiční fáze projektu je po stránce řízení projektu nejnáročnější, jelikož je složena z velkého množství činností a zdrojů, které zabezpečují jejich pokrytí.

Mezi základní činnosti investiční fáze dle Lišky (Lišky, Prostějovská, 2007, str. 28) patří:

- tvorba právní, finanční a organizační základny projektu;
- vypracování projektové dokumentace;
- výběr dodavatele;
- koupě pozemků a stavba budov;
- marketingové činnosti;
- školení personálu;
- kolaudace.

V projektové či investiční fázi je důležitým faktorem čas. Pro minimalizaci časových ztrát se používají nástroje projektového řízení, jako jsou např. metoda PERT či určení kritické cesty.

Všechny zmíněné činnosti investiční fáze jsou aktivity, které jsou obecné pro jakýkoliv druh řízení a řadí se do souboru manažerských technik každého projektového manažera. Řízení v rámci projektu a jeho koordinace je souhrnem všech činností, které se soustředí na výkon, timing a sladění interakcí naplánovaných aktivit v projektu a jejich integraci do výsledné podoby. Jako součást procesní skupiny lze považovat projektovou komunikaci, motivaci jednotlivých členů týmu a také řízení jakosti. Do procesní skupiny rovněž lze zařadit realizaci veškerých změn, které se uskuteční v průběhu projektu a které byly navrženy a schváleny k zapracování.

2.5.3 Provozní fáze

Byla-li řádně ukončena investiční fáze a projekt pokračuje podle původních předpokladů, nacházíme se v počátku provozní fáze.

V tento moment lze projekt rozdělit na:

- krátkodobý pohled – smyslem je uvedení projektu do provozu, tzv. záběhový čas,
- dlouhodobý pohled – vychází z celkové strategie, ze které se generují výnosy a náklady.

Krátkodobý pohled je velmi důležitý, jelikož při tzv. záběhovém času se mohou projevit chyby, které mohou vycházet ze špatně definovaného a následně zpracovaného záměru a celého investičního projektu, které se snažíme vyřešit tak, aby se nepříznivé dopady, co nejvíce minimalizovaly.

(Liška, Prostějovská, 2007, str. 28)

2.5.4 Poprojektová fáze

Projekt nekončí pouze odevzdáním plánovaného výstupu, jež si někdo může mylně myslet. Poprojektová fáze je pro projekt nezbytná a tato fáze může být ukončena pouze tehdy, když jsou splněny všechny úkoly, které byly naplánovány. (Štefánek, 2011, str. 23)

Každá fáze projektu musí být formálně ukončena. Je potřeba ukončovací fázi vyhodnotit a řádně zdokumentovat, musí se zjistit, zda byly dosaženy vytčené cíle a zda se splnila očekávání klientů. Zdali je projekt ukončen, ve kterém byla podepsána smlouva, je třeba i uvažovat o přesunu zodpovědnosti z dodavatele na investora, dále je potřeba vyfakturovat konečné platby. Na konci se ještě vytvoří předávací protokol a následuje proškolení investora s výsledky projektu. Výsledky projektu a z toho získané zkušenosti se mohou použít ke zlepšení budoucích projektů.

2.6 Investiční riziko

„Skutečně bezpečně jsou jen bankovní vklady kryté povinným pojištěním a krátkodobé statní pokladniční poukázky. Konzervativní investor by neměl investovat do jiných nástrojů.“ Opravdového bezpečí našich investic lze zajistit pouze na krátkou dobu. Jakmile roste časový horizont investic, roste i riziko inflace. Jestliže je časový horizont delší než deset let, inflační riziko se stává dominantním faktorem. Protože úrokové sazby akcií nebo vkladů se dostávají pod hodnotu měnové inflace. Investor, který se snaží mít svoje investice v bezpečí pro delší časový úsek, by měl proto připustit vyšší míru rizika investice výměnou za vyšší možnou míru zhodnocení.

(Kohout, 2013, str. 114)

Každá investice představuje jakýsi kompromis mezi rizikem a výnosem. Čím vyšší výnos investor požaduje, tím větší riziko musí odstoupit. Zkušený investor nezkoumá jen výnos z použité strategie, ale také riziko, které je s ní spojené. Jednou z možností, kterou lze účinně praktikovat, která vede ke snížení rizika bez obětování požadovaného výnosu, je diverzifikace. Diverzifikace má za následek snížení rizika a zranitelnosti investic, přičemž k tomu obětujeme jen malou část výnosu. Správně diverzifikované portfolio, které obsahuje cenné papíry, dluhopisy, nemovitosti, mezinárodní investice a hotovostní ekvivalenty, do kterých lze zařadit krátkodobé pokladniční poukázky a fondy peněžního trhu, mohou výrazně snížit kolísání výnosů směrem nahoru i dolů.

(Apostolou, 1993, str. 11-13)

2.7 Analýza rizik

Řízení rizik a příležitostí je nekonečný proces, který je obsažen v každé fázi životního cyklu projektu, od počátku až po ukončení projektu. Znalosti, které se týkají řízení rizik a příležitostí zjištěné při dosažení konce projektu, pomáhají k dalšímu úspěchu budoucích projektů. V procesu celého projektu by měl mít projektový manažer stále na paměti, že se mohou

vyskytnout celé řady překážek a nebezpečí, které by mohly ohrozit budoucí úspěch projektu. Proto musí být projektový manažer, a vlastně i celý jeho tým, ostražitý a připravený na různé nepříznivé vlivy. Manažer by měl připravovat taková opatření, která by eliminovala ohrožení projektu a tím i zvýšila pravděpodobnost úspěchu realizovaného projektu. S rizikovými faktory musí projektový tým pracovat po celé době realizace.

Řízení rizik neboli Risk Management zahrnuje následující procesy:

- identifikace rizik;
- posouzení rizik;
- odezvy na rizika.

Při identifikaci rizik by se manažer měl snažit najít rizika, které mohou ohrozit projekt a takové rizika, co možná nejpodrobněji popsat. Pro identifikaci rizik se často používá metoda brainstormingu. Tato metoda spočívá ve výčtu nebezpečí, nad kterými se poté diskutuje a zjišťuje na základě předchozích zkušeností, jak moc jsou jednotlivá rizika významná.

Při posouzení rizik projektu se většinou manažer či projektový tým snaží odhadnout pravděpodobnost výskytu rizika a následně odhadnout, jaké nepříznivé účinky mohou dopadnout na projekt.

Jakmile projektový manažer vyhodnotil riziko, měl by se rozhodnout, jak bude na určité riziko reagovat. Hlavním cílem je snaha, co možná nejvíce eliminovat celkovou hodnotu všech rizik na přijatelnou úroveň, aby byl projekt bez problému realizovaný. Nejsnadnější řešením, jak na riziko reagovat, je ho pasivně přijmout. Záleží ale na tom, jakou hodnotu rizika je investor ochoten přijmout. Další variantou je na riziko nějakým způsobem zareagovat – ideálně vhodným řešením, které by snížilo hodnotu rizika.

V praxi se využívají následující řešení:

- riziko lze pojistit (přenést riziko na někoho jiného)
- snížit hodnotu rizika (zavedení takových opatření, které riziko sníží)
- vyloučit riziko (najít jiné řešení, které riziko neobsahuje)
- vytvoření rezerv

- tvorba záložního plánu

(Doležal, Máchal, Lacko, 2009, str. 72-77)

2.8 Zdroje financování investic

Finanční řízení má za úkol řádně získávat finanční zdroje, které jsou potřeba pro realizaci projektu. Projektový manažer odpovídá za to, že předá dostačující informace o finančních potřebách finančnímu managementu, že kontroluje platby v rámci projektu a že správně využívá finanční zdroje. Pro úspěšnou realizaci projektu je důležitým aspektem zabezpečení potřebného množství finančních zdrojů, které jsou připraveny v potřebné době a v optimální struktuře. Projektové financování má spíše povahu dlouhodobého financování. Profinancováním projektu krátkodobými zdroji by vyšlo levněji, ale stalo by se takové financování podstatně rizikovější, a proto by se projekty měly raději financovat dlouhodobými zdroji. Financování investičních projektů je odkázáno na dlouhodobé zdroje financování, a to na zdroje vlastní a zdroje cizí. Mezi zdroje vlastní řadíme vlastnictví firmy a jejich vlastníků a mezi zdroje cizí lze zařadit dluhy a jiné závazky. Na financování z vlastních prostředků lze zařadit pro financování projektů především nerozdělený či zadržovaný zisk, odpisy a emise akcií, z cizích prostředků to jsou bankovní úvěry, finanční leasing a podnikové obligace.

Nerozdělený zisk představuje položku, který lze označit jako zůstatek běžného roku, od kterého bylo odečteny následující položky, daň, příděl do fondů, výplaty dividend a podíly na zisku. Za výhodu financování projektu ze zisku lze pokládat skutečnost, že riziko, které by plynulo z vyššího zadlužení, je nižší. Za podstatnou nevýhodu zadržovaného zisku lze považovat nestabilitu takového zdroje financování, navíc zde nelze uplatnit úrokový daňový štít, a tak se tento zdroj stává podstatně dražší.

Dalším používaným finančním zdrojem hojně využívaným jsou **odpisy**. Odpisy představují zdroj financování, které se vytvářejí opotřebením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Výhodou odpisů je, že se považuje za relativně stabilní zdroj financování, který je dokonce daňově uznatelný výdaj a odpisy jsou k dispozici i v případě, že se podnik zrovna nachází ve ztrátě. Za nevýhodu lze považovat fakt, že odpisy jsou k dispozici pouze jako

obnova majetku. Cena investičního majetku je definována legislativní normou pro způsob oceňování. Investiční majetek se oceňuje pomocí cen pořizovacích a cen reprodukčních. Velmi využívaným způsobem financování jsou **bankovní úvěry**. Jde o úvěry, které jsou poskytovány ve formě finančních prostředků komerčními banky, pojišťovny, anebo také penzijními fondy. Bankovní úvěry mají své výhody, mezi které lze zařadit širokou možnost využití, ve vyjednání individuálních podmínek, v daňové uznatelnosti, ale pouze úroků a také nerozšiřování hlasovacích práv, na rozdíl od cenných papírů. Jako nevýhodu bankovních úvěrů lze zařadit fakt, že banky jsou v poskytování dlouhodobých úvěrů stále více a více opatrnější, což vede ke zdlouhavému schvalovacímu procesu. Dále banka vyžaduje včasné hrazení splátek, jinak mohou naskákat penále a tím se může celý úvěr prodražit. Nejčastěji se využívají dodavatelské a hypotekární úvěry. První zmiňovaný úvěr se používá na financování technologických zařízení a strojů i některých nehmotných aktiv. Většinou se využívají na určitou část tržní ceny investice.

Hypotekární úvěry se zřizují na základě zástavy nemovitého majetku investora či společnosti. Tento úvěr se zřizuje na principu refinancování emisí hypotečních zástavních listů, které jsou emitovány bankami. Hypotekární úvěry jsou spláceny měsíčními splátkami, které se nazývají anuity. Pro výši požadovaného úvěru je velmi důležitým faktorem hodnota oceňované nemovitosti. Čím vyšší je hodnota nemovitosti, tím vyšší úvěr může investor získat.

V praxi se využívají dva typy leasingu – **operativní a finanční leasing**. Pouze finanční leasing lze považovat za zdroj financování. Finanční leasing funguje na principu pronájmu majetku s jeho následnou koupí. Jde o dlouhodobý pronájem, který nelze jednoduše zrušit, a končí v tu dobu, kdy je zaplacen poslední pronájem. Po zaplacení posledního pronájmu může nájemce odkoupit daný předmět za přijatelnou cenu, až v té chvíli přechází vlastnické právo z leasingové společnosti na nájemce. Operativní leasing se využívá na krátkodobý pronájem předmětu či majetku. Jakmile pronájem skončí, majetek zůstává pronajímateli. Nájemce se nemusí starat po celou dobu pronájmu o servis, opravy či údržbu, jelikož o to se stará pronajímatel.

Široce využívaným zdrojem financování jsou **podnikové dluhopisy**. Podnikové dluhopisy jsou dluhové cenné papíry, které jsou vydávány podnikatelskými subjekty a které potvrzují závazek emitenta zaplatit majiteli výnosy a uhradit jistinu v požadovaném termínu. Hlavní výhodou financování obligacemi je získání značného počtu finančních prostředků od velkého počtu věřitelů. Tito věřitelé navíc nezískávají kontrolu nad činnostmi podniku a emitování dluhových cenných papírů zvyšuje image podniku.

Zajímavou variantou financování jsou zdroje získané **vydáním akcií**. Existují akcie prioritní a kmenové. **Kmenové akcie** představují pro společnost trvalý přísun cizího zdroje financování, jelikož tyto akcie nejsou splatné. Majitel kmenových akcií má právo požadovat každoročně výplatu dividendy, ale není jisté, v jaké výši a někdy se může stát, že dividendy nebude vyplacena, z důvodu toho, že společnost se rozhodne výjimečně ji nevyplácet. Majitel akcií se může zúčastnit valné hromady a také má předkupní právo na nové akcie při likvidaci podniku.

Prioritní akcie patří mezi dlouhodobé zdroje a mají společné aspekty s kmenovými akciemi a dlouhodobými dluhy. Podobnost s kmenovými akciemi lze najít v tom, že zajišťují část vlastního kapitálu podniku a také nejsou většinou splatné. Na druhou stranu podobnost s dluhopisy představují výplaty stálých dividend. Jde o cenné papíry se stabilním výnosem. Prioritní akcie mají výhodu před kmenovými tím, že mají přednost při výplatě dividend a při možném podílu na likvidačním výnosu společnosti. Princip je v tom, že pokud není dostatečný zisk společnosti v daném roce k výplatě dividend z prioritních cenných papírů, nemůže společnost vyplatit dividendy kmenovým akcionářům.

Poslední možností financování projektů mohou být **dotace**. Dotace je chápána jako finanční úhrada či příspěvek z nějakého rozpočtu. V současné době je vypsáno mnoho různých dotačních titulů. Nejznámější dotační programy jsou fondy Evropské unie, ale dále existují i dotace ze státního rozpočtu, z rozpočtů cizích států, z rozpočtů krajů či měst. Dotace, jakmile je přidělena, splývá s vlastními zdroji, navyšuje vlastně vlastní prostředky. Za významnou výhodu dotací z pohledu zdroje financování lze pokládat ten fakt, že investora nestojí žádné náklady a jsou nevratné a neúročené. Na druhou stranu nevýhodou se stává složitá a

zdlouhavá administrativa a dokládání všech možných papírů a také dodržování striktních podmínek s nakládáním s finančními prostředky.

(Doležal, Máchal, Lacko, 2009, str. 456-459), (Liška, Prostějovská, 2007, str. 49-53)

3 Klasické metody hodnocení investic

V praxi se používá celá řada metod pro správné vyhodnocení investic na základě získaných informací o nich. Aby bylo možné konstatovat, zdali je daná investice výnosná, musíme zjistit efektivitu a zhodnocení vloženého kapitálu. K tomu se využívají metody, které jsou schopny určit takové informace, že tyto informace může poté porovnávat mezi sebou. Tímto způsobem se dá zjistit, která investice může být nejvíce výdělečná.

3.1 Statické metody

Statické metody nepracují s faktorem času. Tyto metody se používají pro krátkodobější projekty s nižší požadovanou mírou návratnosti, rok maximálně dva. Statické metody jsou hojně využívány, právě pro svoji jednoduchost. Jelikož se v těchto metodách nerespektuje čas, dochází k výraznému zkreslení a tím i k nepřesvědčivým výsledkům, které mohou vést k nesprávnému rozhodování.

Mezi statické metody lze zařadit:

1. **Celkový příjem z investice**, jde o součet všech cash-flow, to je:

$$CP = CF_1 + CF_2 + \dots + CF_n = \sum_{i=1}^n CF_i$$

kde CF_i představuje cash-flow v roce i .

2. **Čistý celkový příjem** z investice je celkový příjem, od kterého se odečte počáteční výdaj:

$$NCP = CP - IN = -IN + \sum_{i=1}^n CF_i$$

kde IN představuje počáteční výdaj,

CP je celkový příjem.

3. **Průměrný roční výnos** (anglicky Average Annual Return) je součet všech cash-flow generovaný investicí, který je dělen počtem let životnosti investice.

$$\emptyset CF = \frac{CP}{n}$$

kde CP představuje celkový příjem,
n je počet let životnosti investice.

4. **Průměrná roční návratnost** znamená, kolik procent investice se průměrně vrátí za jeden rok:

$$\varnothing CF = \frac{\varnothing CP}{IN}$$

kde $\varnothing CF$ představuje cash-flow,
IN je investice.

5. **Doba návratnosti** (anglicky Payback Period) je metoda, která nerespektuje faktor času. Tato metoda vypočítává dobu, kdy se kladné peněžní toky rovnají kapitálovým výdajům.

$$0 = -IN + \sum_{t=1} C_t$$

kde C_t představují kapitálové výdaje,
IN je investice.

6. **Průměrná doba návratnosti** (anglicky Average Payback Period) udává za jaký časový úsek by se měla investice splatit.

$$t = \frac{IN}{\varnothing CF}$$

kde t je průměrnou dobu návratnosti,
 $\varnothing CF$ představuje cash-flow,
IN je investice.

(Scholleová, 2012, str.124-126), (Liška, Prostějovská, 2007, str. 41-43)

3.2 Dynamické metody

Dynamické metody počítají s faktorem času, jejich podstatou je diskontování všech veličin, které se použijí při výpočtů. V metodě není zohledněn pouze čas, ale také riziko.

3.2.1 Čistá současná hodnota

Metoda čisté současné hodnoty (anglicky Net Present Value) je základní metoda, která patří mezi dynamické metody hodnocení investic. ČSH porovnává příjmy a výdaje získané z investice, ale pouze v jejich současných hodnotách, to znamená, že diskontuje je podnikovou diskontní mírou, která se snadněji odhaduje pomocí WACC podniku. Jedná se o nejpoužívanější metodu v praxi.

$$\begin{aligned}\check{C}SH &= -IN + \frac{CF_1}{(1 + WACC)} + \frac{CF_2}{(1 + WACC)_2} + \dots + \frac{CF_n}{(1 + WACC)_n} = \\ &= -IN + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + WACC)_i},\end{aligned}$$

kde IN představuje počáteční investiční výdaj

CF_i je cash-flow v roce i

n znázorňuje počet let

WACC jsou vážené náklady na peněžní prostředky

ČSH udává, kolik zisku podnik získá.

Investice je výhodná, když ČSH je větší nebo rovno nule. Pochopitelně funguje princip, že pokud je ČSH vyšší, tím je investice ziskovější, tudíž jestli investor porovnává projekty s různými hodnotami čisté současné hodnoty, měl by vybrat tu s nejvyšší. Je-li ČSH nižší než nula, je projekt ztrátový a investor by měl takový projekt zamítnout.

(Liška, Prostějovská, 2007, str. 43), (Scholleová, 2012, str.132)

3.2.2 Index ziskovosti

Index ziskovosti (anglicky profitability index) je dalším metodou, kterou se dají hodnotit investice. Jedná se o poměrový ukazatel, který vyjadřuje vztah mezi peněžními příjmy z investice a počátečními kapitálovými výdaji. Projekt je přijatelný k realizaci, jestliže je index ziskovosti větší než jedna. Čím větší je hodnota indexu, tím je projekt ekonomicky výhodnější. Index ziskovost umožňuje nejen vyhodnocovat akceptovatelné investice, ale dokonce tyto projekty mezi sebou srovnávat z jiného úhlu pohledu. Velmi častým jevem je kombinování s metodou čisté současné hodnoty. Profitability index není pouze důležitým ukazatelem pro hodnocení a výběr projektů, ale také je vhodný pro společnost, který má na výběr několik investičních projektů, ale nelze všechny provést z důvodu nedostatečných finančních prostředků.

$$PI = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + WACC)^i}}{IN}$$

$$PI = \frac{PV}{IN}$$

kde IN představuje počáteční investiční výdaj

CF_i je cash-flow v roce i

n znázorňuje počet let

WACC jsou vážené náklady na peněžní prostředky

(Kislingerová, 2010, str. 282-283), (Scholleová, 2012, str.135)

3.2.3 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (anglicky Internal Rate of Return) lze definovat jako diskontní sazbu, při které je čistá současná hodnota rovna nule. Vnitřní výnosové procento představuje výnos, který investice generuje během provozu. Pro investici, která trvá déle než dva roky, je obtížně stanovit správný postup výpočtu, a proto se využívá metoda pokusů a omylů. Čím

vyšší je hodnota IRR, tím je investice výhodnější. Investici lze přijmout pouze v případě, že vnitřní výnosové procento je větší než vážené náklady na kapitál neboli WACC.

$$-IN + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + IRR)^i} = 0$$

kde IN představuje počáteční investiční výdaj

CF_i je cash-flow v roce i

n znázorňuje počet let

IRR představuje vnitřní výnosové procento

(Kislingerová, 2010, str. 272-273), (Scholleová, 2012, str.133), (Valach, 1997, str. 191-192)

PRAKTICKÁ ČÁST

4 Charakteristika situace a investičního zá- měru

4.1 Stručná charakteristika situace

Podnikatelský záměr, v podobě rekonstrukce čtyř bytových jednotek, vznikl v hlavě investora Pavla Valenty v roce 2016, když začal podnikat. Investor již podniká ve stejném objektu, provozuje v přízemí restaurační zařízení. Dále se v přízemí objektu nacházejí dva nebytové prostory, které jsou pronajímány jako kadeřnictví a prodejna obuvi. Jelikož majitel chtěl maximalizovat výnos z nemovitosti, rozhodl se zrekonstruovat celé druhé patro. Rozhodl se z toho důvodu, že investice do nemovitostí lze považovat za méně rizikovou než například investice do akcií. Dalším důvodem, proč investovat do nemovitostí, je rostoucí poptávka po bydlení ve městě Žatec. Nedaleko Žatce se nachází průmyslová zóna TRIANGLE, kde funguje v současné době dvanáct společností. Společnosti patří mezi střední a velké podniky a pocházejí z oblastí zpracovatelského průmyslu, technologických center, výzkumu a vývoje.

4.2 Podrobný popis stavby

Objekt se nachází v intravilánu města Žatce – v centru a náleží do památkové zóny. Jedná se o stavbu se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, objekt je částečně podsklepený. Objekt je zastřešený valbovou střechou, respektive dvěma vzájemně propojenými valbovými střechami. Střešní krytinu tvoří pálené tašky v červené barvě. Dům je omítnutý světle béžovou barvou a středně hnědou, místy jsou patrné původní historické nápisy. Fasáda je architektonicky členěna římsami, bosáží především ve 2.NP, nad okny jsou zdobné trojúhelníkové frontony na íónských konzolách. V úrovni podkroví je na čelní fasádě použita atika tvořená pilíři, mezi nimiž prosvítají půdní okna. Okna jsou v celém objektu nová, dřevěná. Půdorys má tvar nepravidelného čtverce a spolu s jednopodlažními přístavbou připomíná půdorysně tvar písmene L. Stavba je zděná, tvořená převážně pálenými cihlami a místy smíšeným zdivem.

První podlaží slouží ke komerčním účelům, nachází se zde provozovna – pivnice a prodejna obuvi. Do všech těchto provozů vede vstup z hlavní ulice – třídy Obránců míru. V prvním podlaží se nachází vstupní chodba k bytovým jednotkám. Přístup je umístěn z nádvoří ze západu. Ze společné chodby je přístup do sklepení, které je propojeno se sousední stavbou. S chodbou je také propojena pivnice a prodejna obuvi.

Do druhého nadzemního podlaží vede tříramenné schodiště osvětlené střešním nadsvětlíkem.

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází 3 bytové jednotky, 1x 1+1, 1x 2+1 a 1x 3+1. Každá bytová jednotka má své vlastní hygienické zázemí a kuchyň.

Bytová jednotka 1+1 je orientovaná na východ, bytová jednotka 2+1 lemuje severní fasádu a místnosti má orientovány na sever, západ a východ. Bytová jednotka 3+1 byla navržena při jižní fasádě, okna má orientována na jih, západ a východ.

Ze druhého podlaží vedou dvě schodiště do podkroví, jedno má vstup umístěný vedle hlavního schodiště a druhé je umístěné na konci chodby – při západní straně objektu. Podkroví je tvořeno dvěma krovky dvou valbových střech.

Z konstrukčního hlediska je stavba v uspokojivém stavu. Stavba je tvořena stěnovým systémem, stropy jsou kombinované dřevěné a klenbové, podlahy v 1.NP tvoří beton, ve 2.NP převážně dřevěná prkna. V hygienickém zázemí je použita keramická dlažba a keramický obklad.

Objekt je napojen na kanalizaci, vodovod, plyn a elektřinu. Vytápění je zajištěno plynovými topidly WAV.

Zastavěná plocha: 406 m²

Obestavěný prostor: cca 4870 m³

Užitná podlahová plocha (interiér 1.NP + 2.NP): 537,8 m²

Stavba je po stránce technické v uspokojivé kondici, nicméně jsou místy patrně statické poruchy projevující se trhlinami ve zdech. V několika místnostech je patrná vztlínající vlhkost, která způsobila odlupování omítky a vizuální defekty na stěnách. Druhé podlaží není delší dobu obýváno, čemuž odpovídá vizuální dojem (praskliny v omítce, obnažené zdi, zastaralé keramické obklady, poškozené podlahy).

V podkroví se nachází několik prasklých pochozích prken, místy chybí i několik kusů. Konstrukce krovu je v pořádku, na střeše je položena nová střešní krytina – pálená taška.

Okna byla v nedávné době vyměněna za nová, dřevěná. Stávající dveře jsou původní, většina ve špatném stavu.

Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu je řešeno ve stávajícím stavu. Větrání stavby je zajištěno přirozenou cestou okenními otvory v každé místnosti. Vytápění stavby je zajištěno plynovými topidly WAV. Osvětlení interiéru je zajištěno stávajícími svítidly. Pitná voda je zajištěna ze stávající vodovodní přípojky. Odkanalizování stavby je zajištěno stávajícím potrubím, které je svedeno do stávající veřejné kanalizace.

4.3 Předpoklady realizace projektu

4.3.1 Technické předpoklady

Pro realizaci objektu bude zpracována projektová dokumentace, díky ní se následně získá stavební povolení. Ještě, než bude zpracována projektová dokumentace, bude nutné celý objekt zaměřit a přenést do elektronické podoby, získané hodnoty budou poté použity pro dokumentaci. Jelikož se dům nachází v památkové zóně města Žatce, musí se národní památkový úřad vyjádřit k požadované rekonstrukci a vydat tzv. Závazné stanovisko, kde se uvádějí podmínky a postupy při realizaci a opravě objektu.

Pro rekonstrukci objektu budou použity standardní dostupné materiály a technologie, které jsou běžné při podobných rekonstrukcích, tudíž nehrozí dlouhá čekací doba na dodávku prací a materiálů.

4.3.2 Organizační předpoklady

Vypracování projektové dokumentace provede projektová společnost, ve které jsou zaměstnání odborníci, kteří mají mnoho zkušenosti s podobnými rekonstrukcemi. Projektová kancelář nabízí mnoho činností, které může zajistit. Jde v první řadě o stavebně technické řešení, které zakreslí projektant. Dále jde o stavebně statické řešení, které řeší statik. Požárně bezpečnostní konstrukční řešení navrhuje hasičský referent. V poslední řadě si lze u

projekční kanceláře objednat i řešení pro vytápění, elektroinstalaci, vodu a kanalizaci. Posledně zmiňované činnosti řeší projektová kancelář subdodávkou.

Jakmile bude vypracována projektová dokumentace a bude vše odsouhlaseno, může se investor pustit do realizace rekonstrukce. Pro rekonstrukci bude nutné vybrat správnou stavební firmu, která má dostatek kvalifikovaných zaměstnanců, kteří odvedou svoji práci v požadovaném časovém horizontu a v požadované kvalitě. V zájmu investora je, aby byla realizace uskutečněna, co možná nejdříve, aby mu investice, co nejdříve přinášela výnos. Dále bude potřeba vybrat firmu na elektroinstalaci, topení, vodu a kanalizaci. Aby investor zajistil, že stavební firma bude rekonstrukci provádět dle předložené projektové dokumentace, může si najmout stavební dozor, který bude kontrolovat, jestli je vše prováděno dle předpisů a v požadované kvalitě.

4.3.3 Ekonomické a finanční předpoklady

Uvažuje se nad několika způsoby financování projektu.

První z možností je financovat projekt ze zisku z jiné podnikatelské aktivity investora, ať už to jsou příjmy z restauračního zařízení nebo příjmy z pronájmu nebytových prostor. Avšak příjmy z těchto činností nejsou v takové výši, aby pokryly celkové náklady rekonstrukce objektu.

Další z možností financování projektu je úvěr, ať už hypoteční či podnikatelský. Velkou výhodou je, že zmiňovaný objekt je ve vlastnictví investora, tudíž se může nemovitost použít jako zástava. Na základě této zástavy může banka poskytnout investorovi výhodné podmínky úvěru.

„Město Žatec zřizuje ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů v platném znění, Fond regenerace Města Žatce.

Účelem Fondu regenerace je pomoc vlastníkům nemovitých kulturních památek v péči o kulturní dědictví zanechané našimi předky na území města Žatce, jakožto i pomoc vlastníkům nemovitostí, které nejsou kulturními památkami, ale leží v Městské památkové rezervaci Žatec nebo Městské památkové zóně Žatec, která je indikativním Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.“

Jelikož se nemovitost nachází v Městské památkové rezervaci v Žatci může investor požádat o dotaci. Město Žatec většinou schvaluje dotace na regeneraci města a poskytuje až 50 % způsobilých výdajů. Dotace se ale vztahují pouze na některé náklady. Většinou se jedná o náklady spojené s rekonstrukcí fasády, výměny oken a opravou střechy.

Rekonstrukce objektu nelze financovat pouze jedním způsobem financování, tudíž bude ideální řešení tyto způsoby skombinovat a zajistit tak bezrizikové financování.

Očekávaná výnosnost investice je určena dle rovnice:

očekávaná výnosnost rizikové investice = výnosnost státních dluhopisů + riziková prémie . β

Očekávaný bezrizikový výnos je předpokládán u desetiletých státních dluhopisů. V současné době dochází k mírnému snížení úrokových sazeb těchto dluhopisů a v posledních letech se pohybují okolo 0,5 %. V Evropě se pohybuje β koeficient pro pronájem nemovitostí kolem 0,84 a riziková prémie činí 5,89 %.

$$r_e = 0,005 + 0,0589 \cdot 0,84$$

$$r_e = 0,0544 = 5,4\%$$

(Kislingerová, Synek, 2015, str. 279)

4.3.4 Právní předpoklady

Stavební povolení stanovuje podmínky, které jsou důležité pro realizaci stavby a její užívání. Na základě získání stavebního povolení lze začít s rekonstrukcí stavby, nikoli před. Jakmile není zasahováno do nosných konstrukcí lze před rekonstrukcí zajít na stavební úřad a provést tzv. Ohlášení stavby. Jedná se o zjednodušený postup, u kterého lze rekonstruovat objekt bez stavebního povolení.

4.3.5 Ekologické a bezpečnostní předpoklady

V současné době není známo, že by v místě stavby byla ochranná a bezpečnostní pásma. Stavba je součástí památkové zóny města Žatce. Nemovitost nespadá do chráněného

území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, zvláště chráněné území, záplavové území apod.). U stavby bude dbáno na dobrou přístupnost všech technických zařízení bezpečnou úpravou komunikačních a únikových prostor. Obsluha všech technických zařízení smí být prováděna pouze zaškolenou obsluhou. Veškerá elektrická zařízení a instalace musí odpovídat platným normám a předpisům. Stavba jako taková nemá negativní vliv na životní prostředí a rovněž nebude mít stavba negativní vliv na přírodu a krajinu.

4.4 Rozsah rekonstrukce

Jak již bylo zmiňováno v předchozích kapitolách, celé přízemí budovy je využíváno, nachází se zde pivnice, kadeřnictví a prodejna obuvi. Aby investor maximalizoval zisk z celé nemovitosti, rozhodl se zrekonstruovat celé druhé patro. Dříve bylo druhé patro obydleno a nacházely se zde tři bytové jednotky. Jelikož je větší zájem o menší byty, investor se rozhodl, že ze tří bytů nakonec vzniknou čtyři. V současné době není druhé patro obydleno a také tomu odpovídá jeho stav. Opadané omítky, křivé stropy, nerovné podlahy, nedostatečné vytápění a mnoho dalších závad, se kterými musí investor počítat, že je bude odstraňovat. V první fázi rekonstrukce dojde k demoličním pracím, které budou obsahovat odstranění všech omítek, vybourání všech potřebných příček a otvorů na budoucí dveře, demontáž rákosových stropů, zkontrolování trámů, které drží podlahy a stropy, případně jejich výměna za kovové trámy. Jelikož jsou v některých místnostech křivé podlahy bude potřeba udělat nové, tudíž se odstraní původní podlaha, odebere se původní nášlapná vrstva až po dřevěné trámy, které se nahradí vhodnou náhradou. Jaká bude skladba podlahy určí až projekční inženýr, ale zpravidla se ze spodu používají ocelové nosníky IPN, na to je položený trapézový plech, který je poté vylit betonem. Nad beton se umísťuje pěnový polystyren, který má tepelně izolační vlastnosti. Poté se polystyren opět vyleje betonem a následně se může pokládat nášlapná vrstva, a to už je na investorovi, kterou vybere. V současné době je na trhu mnoho variant, velmi používanou variantou je plovoucí podlaha.

V celém druhém patře se musí rozvést nová voda a kanalizace, je potřeba nová elektroinstalace včetně nových světel, které budou umístěny do podhledů. Součástí rekonstrukce budou i opravy statického charakteru. Jedná se tedy o kompletní rekonstrukci druhého patra.

Jakmile budou dokončeny stavební práce budou bytové jednotky vybaveny vestavěnými skříněmi, kuchyní včetně spotřebičů kromě lednice a sociálními zařízeními.

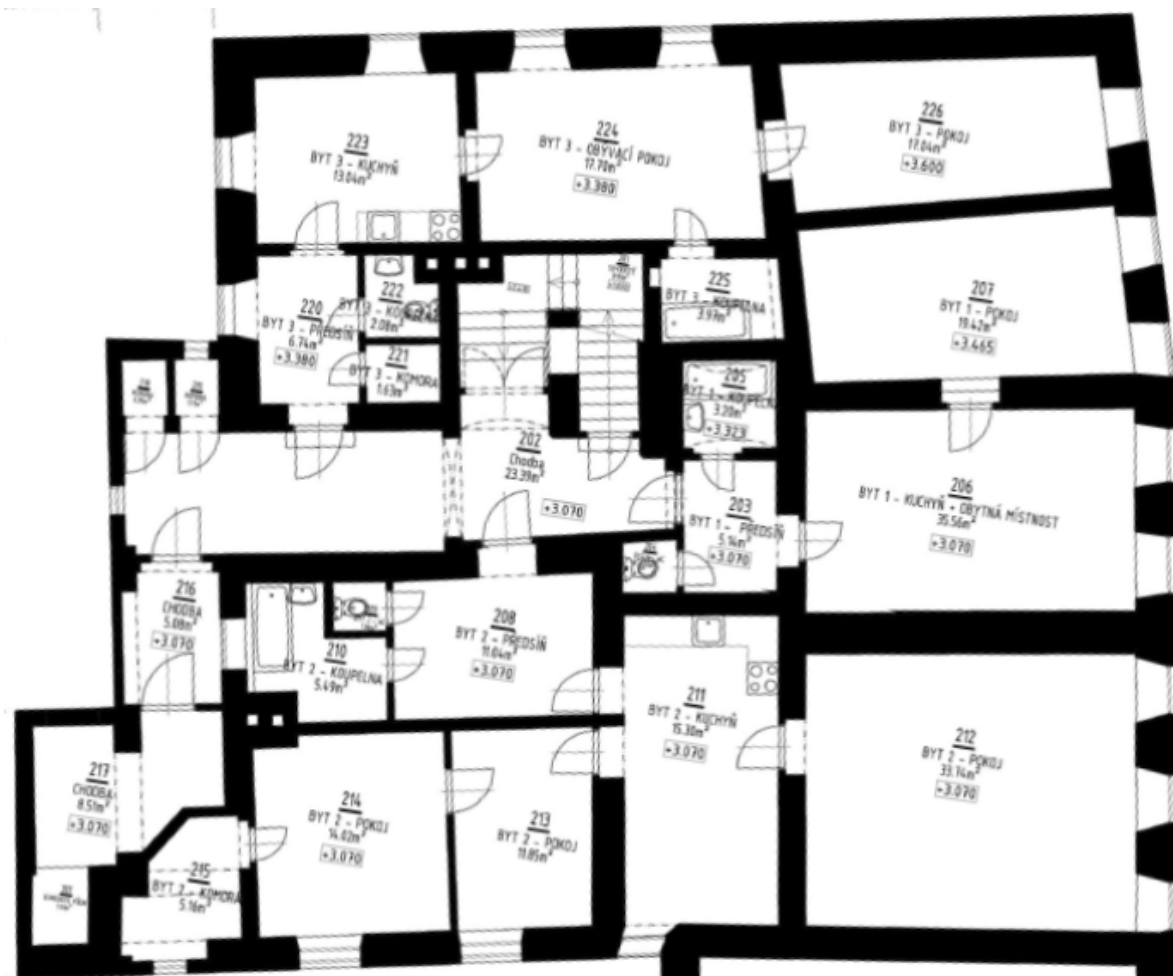
Nemovitost bude opravena i z venkovní části, počítá se s opravou čelní a boční fasády. Jelikož nemovitost leží v Městské památkové rezervaci v Žatci, na fasádu bude poskytnuta dotace ve výši až 50 % z celkových způsobilých výdajů z programu regenerace města. K nemovitosti přiléhá pozemek před domem, který, kdyby se jeho povrch vyrovnal, mohl sloužit, jako místa k parkování.

4.5 Dispoziční řešení

S pomocí projekční kanceláře byly navrženy možnosti dispozičního řešení. Varianty byly uzpůsobeny tak, aby splňovaly požadavky všech dotčených stran. Mezi zainteresované strany patří Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, Městský úřad Žatec, kam patří stavební a vyvlastňovací úřad a v neposlední řadě Národní památkový úřad města Žatec.

4.5.1 Současný stav

V současném stavu se v budově nacházely tři bytové jednotky a dále zbytečně prostorná chodba, která mohla být lépe využita. Tyto tři bytové jednotky byly špatně uspořádány, a proto se investor rozhodl o optimalizaci ploch pro lepší výnosnost jednotlivých bytů. Největší výnosnost a největší zájem představují byty o rozmístění 2+kk a 2+1.



Obrázek č. 1 Současný stav

4.5.3 Varianta B

Ve variantě B se velmi šikovně vymyslelo, že pro průchod na první půdu lze využít z druhé půdy, tudíž se mohlo zbourat dřevěně schodiště a využít částečně chodbu a tím se zvětšily dvě bytové jednotky. Navíc se na chodbě mohla vybudovat technická místnost, ve které se mohou nacházet například čisticí prostředky. Velikost bytů se zvětšila, nejmenší má 46 m² a jedná se o 2+kk, dva byty mají přibližně stejně 60 m² a jejich dispozice je 2+1 a největší byt je 72 m² a jedná se o 3+kk.



Obrázek č. 3 Varianta B

4.5.4 Varianta C

Jako vítěznou variantou, která vyhrála u všech zúčastněných stran, byla varianta C. Varianta C se zamlouvala Městskému památkovému úřadu v Žatci, jelikož by se u této varianty neprováděly v takové míře demoliční práce. Varianta C se nejvíce zamlouvala jednak projekční kanceláři, jednak investorovi. Stejně jako ve variantě B se zde efektivně využil prostor, který byl dříve využit jako chodba. V této variantě vznikly dvě bytové jednotky ve velikosti 53 m² v dispozici 2+kk, dokonce jeden byt 3+1 ve velikosti 61 m² a největší byt v dispozici 3+kk ve velikosti 75 m².



Obrázek č. 4 Varianta C

4.6 Návrh fasády

Fasáda byla navržena pomocí projekční kanceláře. Jak už bylo zmíněno dříve, nemovitost leží v Městské památkové rezervaci v Žatci, tudíž si investor nemůže zvolit fasádu, jak se mu zlíbí, ale vše musí být prodiskutováno s památkovým ústavem.



Obrázek č. 5 Návrh fasády

4.7 Časový harmonogram projektu

Časový harmonogram projektu je velmi důležitou složkou plánování a realizace jednotlivých kroků procesu. Harmonogram slouží k tomu, aby jednotlivé kroky na sebe plynule navazovaly a zamezilo se plýtváním času, další výhodou harmonogramu lze označit lepší orientace nejen pro investora, ale i pro další zainteresované strany. Na úplném začátku projektu se

musí udělat studie proveditelnosti, která nám určí, zda se vyplatí projekt realizovat. Zda nám projekt přinese takové výnosy, které za určitý časový horizont pokryje a následně i převyšší způsobilé výdaje. Jakmile nám studie určí, že je projekt výnosový, přijde na řadu projekční kancelář, které musí nejprve celý objekt zaměřit a následně vypracovat projektovou dokumentaci pro celkovou rekonstrukci celého objektu. Projektová dokumentace slouží jednak pro získání stavebního povolení, jednak lze použít při žádosti o bankovní úvěr. Výběr vhodných dodavatelů služeb a produktů zaručí bezproblémovou rekonstrukci objektu. Ve chvíli, kdy máme vše, co se týče rekonstrukce odsouhlasené, máme dostatek peněžních prostředků, máme vybrané dodatele služeb a výrobků můžeme se pustit do rekonstrukce. Rekonstrukce představuje nejdelší časový úsek harmonogramu projektu, rekonstrukce je odhadována přibližně na šest měsíců. Jakmile bude rekonstrukce dokončena, mohou se jednotlivé bytové jednotky vybavit nábytkem, kuchyní, toaletou a sprchovým koutem. Ve chvíli, kdy budou byty dostatečně vybaveny, přichází na řadu obsazení bytů nájemníky. Výběr vhodných nájemníku se může zdát, jako snadná záležitost, ale opak je pravdou. Jakmile si do bytu investor nastěhuje nevhodné nájemníky – například neplatiče – nebudou mu platit, tudíž nebude inkasovat nájem, tudíž se mu snižuje výnosnost bytové jednotky. Na konci celého procesu je provoz a správa nemovitosti, která obnáší drobné rekonstrukce, řešení problému s nájemníky, opravy, přepisy záloh a energií a přípravy nových smluv.

	2017											2018				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5			
studie proveditelnosti																
zaměření objektu																
projektová dokumentace																
žádost o bankovní úvěr																
stavební povolení																
výběr jednotlivých dodavatelů																
rekonstrukce																
vybavení jednotlivých bytů																
obsazení bytů nájemníky																
provoz a správa																

Tabulka č. 3 Časový harmonogram

4.8 Analýza vstupů, zařízení, technologií

4.8.1 Projekční činnost

Než se investor pustí do rekonstrukce je potřeba počítat s náklady, které souvisejí se zaměřením a s projektovou dokumentací k nemovitosti. Mezi náklady projekční činnosti patří zejména zaměření objektu, stavební část, nová voda a kanalizace, nová elektroinstalace a návrh vytápění. Tyto činnosti tvoří nejnákladnější část projekční činnosti. Celkem jde o částku 179 685 Kč, která tím pádem musí být vynaložena před rekonstrukcí objektu, v tom případě jde o investiční výdaje.

Profese	Cena (Kč)
Zaměření objektu	41 745
Dokladová část	9 680
Stavební část	48 400
Statika	6 050
Voda a kanalizace	24 200
Elektroinstalace	21 780
Vytápění	21 780
Požár. bezpečnostní řešení	3 025
Vedlejší režie	3 025
Celkem	179 685

Tabulka č. 4 Náklady na projekční činnost

4.8.2 Vybavení

Bytové jednotky je nutné vybavit alespoň základními spotřebiči a nábytkem. Jelikož se jedná o nájemní byty, nebudou se bytové jednotky vybavovat věcmi nejvyšší kvality, ale bude použito vybavení základního standardu.

Vybavení	Počet (Ks)	Cena (Kč)	Celkem (Kč)
záchod	4	2 500	10 000
sprchový kout	4	4 550	18 200
umyvadlo	4	1 200	4 800
koupelnový nábytek	4	4 000	16 000
obklady (m ²)	80	250	20 000
dlažba (m ²)	90	280	25 200
plovoucí podlaha (m ²)	220	220	48 400
kuchyňská linka	4	8 000	32 000
varná deska	4	4 500	18 000
digestoř	4	2 000	8 000
dřez	4	1 500	6 000
baterie	8	1 800	14 400
trouba	4	4 000	16 000
vchodové dveře	4	9 000	36 000
interiérové dveře + zárubně	13	3 700	48 100
Celkem			321 100

Tabulka č. 5 Náklady na vybavení

Byty se budou vybavovat výrobky průměrné kvality, záchody se pohybují v cenové relaci od 1 000 Kč až po 5 000 Kč. Zde bude použit záchod stojící, který vyjde na 2500 Kč. Koupelnový nábytek se skládá z jedné závěsné skříňky, zrcadla a umyvadla, celkově tato sestava vyjde na necelých 4000 Kč. Obklady a dlažby se pohybují v rozmezí 100 až 1000 korun za m². Pro nájemní byty budou použity materiály v cenové relaci 250-300 Kč za m². Obdobně je to s plovoucí podlahou, kde se cena pohybuje od 90 až po 500 korun za m². Pro bytové jednotky bude použita podlaha z materiálu, který stojí okolo 220 korun za m². Kuchyně bude vybavena základní kuchyňskou linkou, která lze koupit do 10 000 Kč, dále bude vybavena varnou deskou, troubou a digestoří. Celková výbava kuchyně nepřesáhne 20 000 Kč. Do

každého bytu povedou bezpečnostní dveře, jejichž pořizovací cena bude okolo 10 000 korun. Interiérové dveře budou obložkové a jedny takovéto dveře vyjdou přibližně na 4000 korun.

4.8.3 Náklady na provoz

Jelikož v bytech budou bydlet nájemníci, náklady za energie budou přepsány právě na ně. Do nemovitosti je připojena plynová přípojka, tudíž jednotlivé byty budou vybaveny sestavou plynové kondenzačního kotle s bojlerem na ohřev vody. Náklady na vytápění a ohřev vody budou placeny nájemníky v rámci záloh, které si určí investor, tudíž se tyto náklady nebudou počítat do celkových nákladů na provoz nemovitosti. Do nákladů na provoz lze započítat například pojištění nemovitosti, které ročně vyjde na 13 000 korun. Do dalších nákladů na provoz lze připočítat náklady na drobné opravy. Jelikož bude nemovitost nově zrekonstruovaná nebudou se tyto náklady v současné době promítat do nákladů na provoz.

Náklad	Cena (Kč)
pojištění	13 000

Tabulka č. 6 Náklady na provoz

4.8.4 Náklady na pracovníky

Do nákladů na pracovníky se řadí náklady na stavební dělníky, kteří budou provádět bourací a zednické práce, dále náklady na pracovníky, kteří budou provádět topenářské, instalatérské a elektroinstalační práce. Pro demoliční a stavební práce byla vybrána firma, která má dostatek kvalifikovaných zaměstnanců, odvede svoji práci v požadované kvalitě a v požadovaném časovém období. Jelikož se jedná o starší budovu a rekonstrukce vyžaduje mnoho dalších víceprací, jako jsou opravy stropů, opravy podlah atd., investor se s firmou dohodl, že dělníci budou vypláceni na základě hodinové sazby.

	Činnost	Hodinová sazba (Kč)	Celkem (hod)	Celkem (Kč)
Stavbyvedoucí	řízení projektu	210	960	201 600
Zedník	stavební práce	170	960	163 200
Zedník	stavební práce	170	960	163 200
Zedník	stavební práce	170	960	163 200
Zedník	stavební práce	170	960	163 200
Přidavač	pomocné práce	100	960	96 000
Přidavač	pomocné práce	100	960	96 000
Elektrikář	nová elektroinstalace			36 000
Topenář	topenářské práce			40 000
Instalatér	instalatérské práce			24 000
Celkem				1 146 400

Tabulka č. 7 Náklady na pracovníky

Firma, který bude provádět demoliční a stavební práce, má k dispozici sedm zaměstnanců. Tým zaměstnanců se skládá z pěti zedníků a ze dvou přidavačů. Celý tým řídí stavbyvedoucí, který má celý projekt na starost, má za úkol zajistit všechny potřebný materiál a také rozmístění jednotlivých dělníků, aby byla zajištěna plynulá rekonstrukce. Jelikož je všechna zodpovědnost přenesena na stavbyvedoucího, má také nejvyšší hodinovou sazbu, a to 210 Kč, zedníkům byla stanovena hodinová sazba na 170 Kč a přidavačům na 100 Kč. Počet hodin je stanoven tak, že zedníci pracují 8 hodin denně, pět dní v týdnu, po dobu šesti měsíců, tudíž $8 \times 5 \times 4 \times 6 = 960$ hodin.

Elektrikářské, topenářské a instalatérské práce se nedomlouvají na základě hodinové sazby, ale na práci za jeden byt. Nejdražší budou topenářské práce, protože se bude usazovat přes 20 radiátorů a do každého bytu bude nainstalován plynový kondenzační kotel. Elektrikářské práce budou rovněž drahé, protože se bude dělat kompletně nová elektroinstalace. O něco levnější budou instalatérské práce, jelikož se využijí staré kanalizační trubky, jen se bude nově rozvádět voda po celém objektu.

4.8.5 Náklady na materiál

Do nákladů na materiál se budou primárně řadit náklady stavební, elektroinstalační, topenářské a instalatérské. Stavební materiál bude zajišťován stejnou firmou, která poskytuje investorovi stavební dělníky. Pokud bude investor odebírat všechny materiál od této firmy, bude mu poskytnuta celková sleva ve výši 15 %.

Náklady	Celkem za 1 byt (Kč)
Stavební materiál	72 369
Sádkartonářský materiál	19 370
Elektroinstalační materiál	24 866
Instalační materiál	25 872
Topenářský materiál	69 487
Malířský materiál	8 430
Podlahový materiál	69 626
Materiál na obkládání	5 564
Ostatní	14 950
Rezerva 10 %	28 567
Celkem	314 235

Tabulka č. 8 Náklady na materiál

V tabulce jsou uvedeny celkové materiály dle jednotlivých profesí. Pro ilustraci uvádím detailní kalkulaci stavebního materiálu. Detailní kalkulace nákladů ostatních profesí se nachází v příloze na konci diplomové práce. Nejvíce nákladné položky je stavební materiál, topenářský materiál a materiál na výměnu podlah. Stavebního materiálu bude použito velké množství z důvodu toho, že se musí zadržet veškeré otvory, které dříve sloužily jako dveře, dále je potřeba postavit nové příčky a také je všechny nahodit omítkou. Topenářský materiál obsahuje měděné trubky a také nový plynový kondenzační kotel s výměníkem na ohřev teplé vody. Nákladná bude také renovace podlah, které se musí kompletně vyměnit. Nejd-

ražší složkou na výměnu podlah jsou železné traverzy a dále trapézové plechy, které následně budou vylity betonem. V kalkulaci se počítá i s rezervou ve výši 10 % z celkových nákladů.

Náklady jsou počítány na byt o rozloze 60 m². Celková rozloha nových bytů je 240 m², tudíž použijeme stejnou kalkulaci na všechny čtyři byty.

Stavební materiál	Počet	Jednotka	Cena (Kč)	Celkem (Kč)
tvárnice ytong tl. 75 mm, lepidlo	14	m2	325	4 550
tvárnice ytong tl. 100 mm, lepidlo	16	m2	395	6 320
malta	30	m2	65	1 950
penetrace, sádrová stěrka ROKO COWER, brusivo	180	m2	177	31 860
cementové lepidlo	50	m2	22	1 100
perlina, cementové lepidlo	46	m2	45	2 070
penetrace sokrat	150	m2	6	900
štuk hasit 160	150	m2	25	3 750
alu roh s perlínkou, lepidlo	20	mb	35	700
malta	100	mb	20	2 000
malta	25	mb	25	625
beton	8	mb	18	144
ocelový uw profil	4	ks	25	100
ytong, lepidlo	1	ks	550	550
kari síť, vázací drát	45	m2	350	15 750
Celkem				72 369

Tabulka č. 9 Náklady stavebního materiálu

4.8.6 Náklady na opravu fasády

Jelikož se jedná o rekonstrukci historického domu, který patří do Městské památkové zóny města Žatec, musí investor počítat s tím, že při opravě fasády, by měl dodržet podmínky stanovené právě památkovým ústavem. Pro památkový ústav je žádoucí zachovat v maximální možné míře originální hmotu historické omítky. Historické fasády byly vyráběny na bázi vápenného hydrátu. V tomto případě se jedná o 161 m² opravované plochy fasády. Cena opravy historické fasády stojí přibližně 3000/m².

Oprava fasády	Cena (Kč)
Úprava povrchů vnější	483 000
Lešení a stavební výtahy	46 000
Konstrukce klempířské	20 000
Elektromontáže	8 000
Dokončovací práce	40 000
Zábor	3 000
Celkem	600 000

Tabulka č. 10 Náklady na opravu fasády

4.8.7 Celkové náklady

Tabulka celkových nákladů vyjadřuje sumu všech nákladů, které musí investor vynaložit, aby mohl realizovat investiční projekt. Pro financování způsobilých výdajů se investor rozhodl využít bankovní úvěr, který mu byl nabídnut Komerční bankou. V případě, že by na financování nestačil výše zmiňovaný bankovní úvěr, využije investor vlastní prostředky, které plynou z jeho hlavní podnikatelské činnosti.

Celkové náklady	Cena (Kč)
Projekční činnost	179 685
Náklady na vybavení	321 100
Pojištění nemovitosti	13 000
Drobné opravy	2 000
Náklady na pracovníky	1 146 400
Náklady na materiál	1 256 940
Náklady na opravu fasády	400 000
Celkem	3 319 125

Tabulka č. 11 Tabulka celkových nákladů v Kč

4.9 Analýza trhu

Nemovitost leží ve městě Žatec, který spadá do ústeckého kraje. Ústecký kraj se řadí mezi nejlevnější místa, kde se dá koupit nemovitost. Do ústeckého kraje patří města Chomutov, Most, Louny, Žatec a další. Jako nejlevnější oblast, kde se dá koupit byt, lze považovat město Most, zde lze koupit byt 2+1 za 200 000-300 000 Kč. O trochu dražší bývají byty v Chomutově, kde se dají koupit za 350 000 Kč. Louny a Žatec patří k ústeckým městům, kde jsou byty jedny z nejdražších. Byt 2+1 lze pořídit za necelý milion korun. V tabulce je uvedena také částka za byt 50 m² v Praze, za takovou cenu se v současné době nedá koupit v Praze byt, maximálně někde na okraji Prahy.

	Byty (Kč za m ²)	Byt (50 m ² v Kč)
Ústecký kraj	6 661	333 050
Praha	38 846	1 942 300
Středočeský kraj	18 419	920 950
Plzeňský kraj	15 168	758 400
Karlovarský kraj	11 761	588 050

Tabulka č. 12 Porovnání cen bytů

Zdroj: ČSÚ

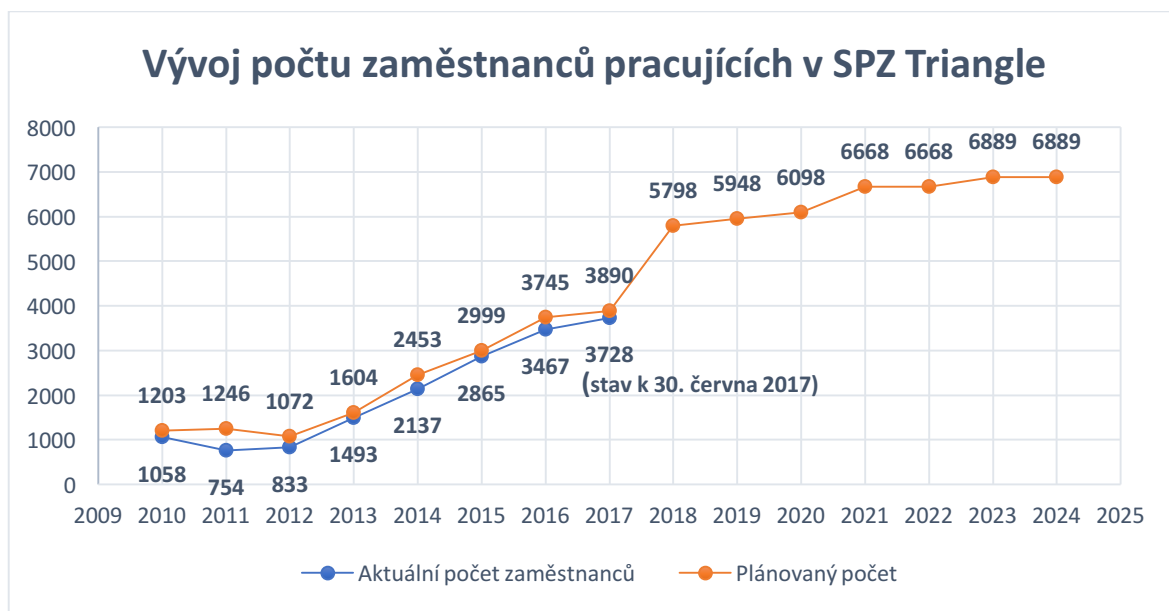
Strategická průmyslová zóna Triangle se rozkládá na pomezí tří ústeckých okresů – Chomutov, Most a Louny. K lokalitě je přivedena silnice třídy I/27 Most – Žatec – Plzeň. Chomutov, Most, Louny jsou vzdáleny od průmyslové zóny přibližně 20 kilometrů. Nejblíže je Žatec, který je vzdálen pouhých 10 kilometrů. Průmyslová zóna Triangle je přednostně určena pro investory, jejichž podnikatelské aktivity jsou spojené se zpracovatelským průmyslem, strategickými službami, technologickými centry nebo z oblasti výzkumu a vývoje. Dále lze v zóně Triangle podnikat v oblasti logistiky, facility managementu, odpadového hospodářství, čerpací stanice a pohonných hmot. Původně místo průmyslové zóny bylo používáno jako vojenské letiště města Žatce. Celková rozloha zóny je 364 hektarů, v současné době je využito 239 hektarů.

Investoři v zóně Triangle Žatec			
Název	Obor podnikání	Počet zaměstnanců k 30.6.2017	Plánovaný počet v roce 2022
Grammer	výroba autosedaček	823	2000
Hitachi AMS	výroba tlumičů	323	500
Hitachi Cable	výroba kabeláže	156	200
Solar Turbines	represe a opravy plyn. turbín	196	450
Yanfeng	výroba int. komponentů	1630	1800
Gestamp	výroba kov. komponentů	433	600
Hargo	výroba granulátu z pryže	0	120
Neturen	výroba drátů pro pružiny	33	40
Gonvarii	výroba komponentů	51	125
Kiswire	výroba ocel. drátů	44	100
Nexen	výroba pneumatik	36	2300
FVE	fotovoltaická elektrárna	3	10

Tabulka č.13 Investoři v zóně Triangle

Zdroj: <http://www.industrialzonetriangle.com/cs/lidske-zdroje>

Jak je patrné z grafu č.1 o vývoji počtu zaměstnanců, kteří by měli pracovat v průmyslové zóně Triangle, do roku 2022 by se tento počet měl téměř zdvojnásobit. Tudíž se dá předpokládat, že téměř 3000 nových zaměstnanců bude hledat nové bydlení. Samozřejmě nebudou tito zaměstnanci hledat nové bydlení pouze v Žatci, ale město Žatec se nachází nejbližší k průmyslové zóně, a tak je pochopitelné, že největší část se ubytuje právě v městě Žatec. Už v současné době je v Žatci nedostatek ubytovacích zařízení, postupem času se tento trend bude zvyšovat a poptávka po bytech bude větší a větší, a tudíž si majitelé bytů budou moci stanovit vyšší částky nájemného.



Graf č. 1 Vývoj počtu zaměstnanců v SPZ Triangle

Zdroj: <http://www.industrialzonetriangle.com/cs/lidske-zdroje>

4.9.1 Analýza konkurence

Mezi konkurenty lze zařadit všechny osoby, které vlastní byt poblíž města Žatce a které ho chtějí pronajmout za účelem zisku. Většina bytů, které jsou nabízeny k prodeji či k pronájmu, jsou ve stavu, kdy je potřebná rekonstrukce. Tudíž nový majitel by musel investovat peněžní prostředky k tomu, aby mohl ve svém novém bytě bydlet. Jak už bylo zmiňováno, poptávka po bytech v Žatci převyšuje nabídku.

Jako další možné konkurenty lze označit ubytovny. V Žatci existují tři ubytovny. Jedná se o jednolůžkové, dvojlůžkové, trojlůžkové a čtyřlůžkové pokoje, které jsou vybaveny postelí, nábytkem a lednicí. Toalety, umývárny a kuchyňky jsou společné pro celé patro. Cena se odvíjí od počtu strávených nocí v ubytovně a také od toho, kolika lůžkový pokoj si ubytovaný vybere. Cena se pohybuje od 150 korun až do 350 korun za jednu noc.

Zdroj: <http://www.levneubytovani.net/misto/zatec/>

4.9.2 Analýza budoucích zákazníků

Jak by měl vypadat ideální zákazník neboli nájemce? Na tuto otázku je jednoduchá odpověď. Ideální nájemce je takový, který se ubytuje v našem ubytovacím zařízení a pravidelně platí nájem, chová se k bytu, jako by byl jeho vlastní, tudíž nepoškozuje ho. V neposlední řadě by bylo nejlepší, kdyby se tento nájemník u nás ubytoval na, co možná nejdelší časový úsek, ideálně navždy. Výměna nájemníku je spojena vždy s dalšími dodatečnými náklady, ať už se jedná o drobnou rekonstrukci, minimálně se jedná o malování nebo příprava nájemní smlouvy s budoucím nájemníkem. Výměna nájemníků není spojena pouze s náklady, ale je také spojena s obětovaným časem, který musíme vynaložit k tomu, abychom našli ideální nájemce. Nové nájemníky lze hledat svépomocí, anebo svěřit práci odborníkům – realitní kanceláři. Samozřejmě v tomto případě je nutné počítat s tím, že si realitní kancelář účtuje provizi za zprostředkování. Tuto provizi platí nový nájemce, zpravidla se jedná o provizi ve výši jednoho nájmu.

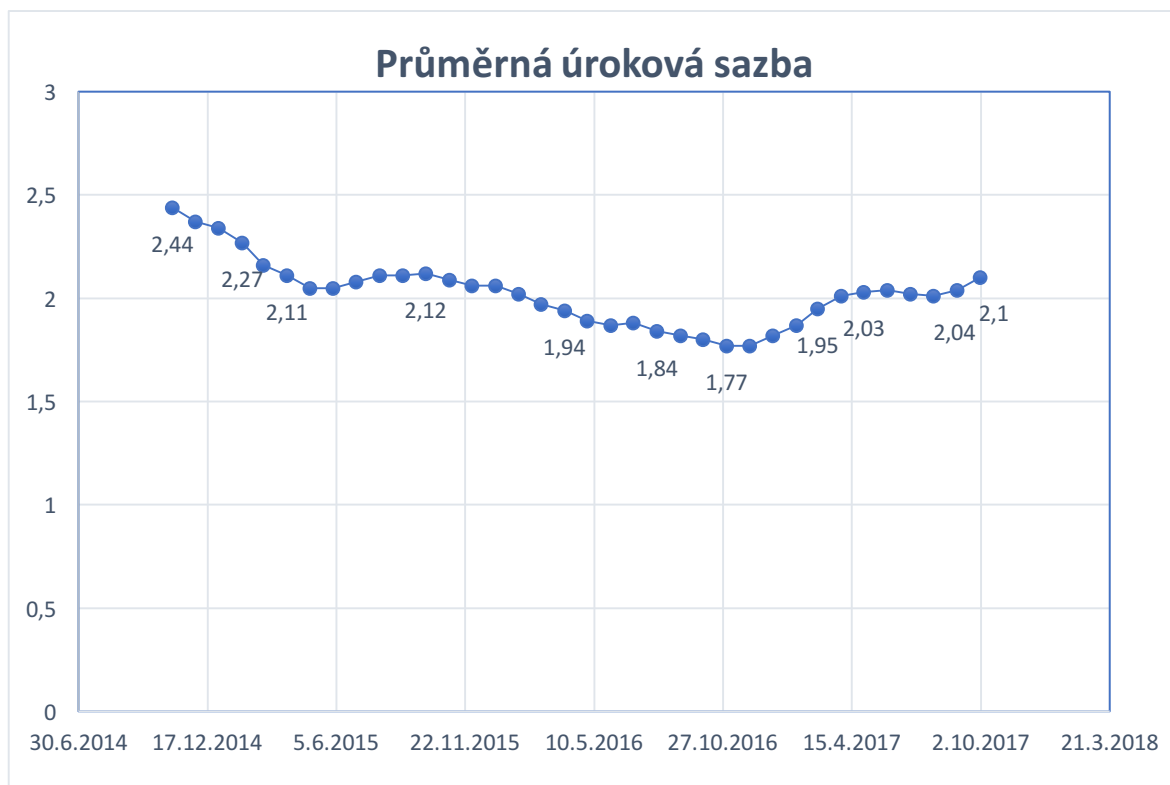
4.10 Analýza rizik projektu

Provoz a správa nemovitostí může přinášet řadu rizik, se kterými musí investor počítat. Investiční byt nepřináší pouze zisk, jak si může někdo mylně myslet. Zisk z investičního bytu bude produkován pouze za předpokladu, že byt bude obsazen nájemcem a ten bude řádně platit. Aby investor maximalizoval zisk je pro něj důležité, aby byl byt obsazen dlouhodobě a nemusel řešit výměnu nájemníků, které přinášejí dodatečné náklady.

4.10.1 Ekonomická rizika

Ekonomika může mít vliv na realizaci projektu. Jakmile je ekonomika v expanzi bankovní instituce jsou vstřícnější k poskytování podnikatelských úvěrů a hypoték. V současné době končí éra levných hypoték, z důvodu toho, že se Česká národní banka rozhodla zvýšit základní úrokové sazby. Důvod, proč se Česká národní banka rozhodla navýšit úrokové sazby, je ten, že ekonomiku už není potřeba stimulovat k růstu a také kvůli tomu, aby banka zpomalila inflaci.

Jak můžeme vidět v grafu průměrné úrokové sazby, skončilo období levných hypoték. Samozřejmě, že i v současné době nelze hypotéky označit za nevýhodné, ale už nejsou tak příznivé, jak byly na konci roku 2016.



Graf č. 2 Vývoj průměrné úrokové sazby

Zdroj: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

V tabulce č. 12 můžeme vidět rozdíl v měsíčních splátkách hypoték a dále kolik celkem investor zaplatí za hypotéku, když se úroková sazba změní. Když se v investorově hlavě zrodil

nápad rekonstrukce bytových jednotek za účelem dalšího pronajímání, úroková sazba byla na svém minimu a dosahovala hodnoty 1,77 a za hypotéku by celkem zaplatil 3 095 599 Kč. Po necelém roce, když se nyní pustí do rekonstrukce, celková hypotéka bude činit 3 215 547 korun, a to je rozdíl 119 948 Korun českých. Do tabulky uvádím také odhadovanou úrokovou sazbu pro rok 2018. V tabulce počítám s modelovým příkladem, kdy si investor půjčí od banky hypotéku v celkové výši 2,5 milionu korun a doba splatnosti je 25 let.

	Úrok (%)	Měsíční splátka (Kč)	Úrok celkem (Kč)	Celkem zaplatím (Kč)
listopad 2016	1,77	10 319	595 599	3 095 599
říjen 2017	2,10	10 718	715 547	3 215 547
2018	2,35	11 028	808 250	3 308 250

Tabulka č. 14 Porovnání hypoték

Zdroj: <https://www.kalkulackahypoteky.cz>

4.10.2 Tržní rizika

Mezi faktory tržního rizika lze zařadit nabídku s poptávkou, která má vliv na obsazenost jednotlivých bytových jednotek. Jakmile by nabídka převyšovala poptávku, tudíž by bylo dostatek ubytovacích zařízení a málo zákazníků, kteří by o byty měli zájem, pak by nezbývalo investorovi nic jiného než nabídnout kvalitnější služby za nižší finanční obnos, tedy nižší nájem. Jak už bylo zmiňováno v předchozích kapitolách, v současné době na trhu převyšuje poptávka nad nabídkou, tudíž je v Žatci mnoho zájemců a nedostatek ubytovacích zařízení, což je pro investora samozřejmě lepší varianta. V tom případě může navýšit cenu nájemného, což zvýší jeho celkový výnos a také si může mezi nájemci vybírat.

4.10.3 Obsazenost

Další rizika spojené s projektem mohou být v obsazenosti, respektive neobsazenosti jednotlivých bytových jednotek. Noční můrou investora je fakt, že by jednotlivé byty nedokázal obsadit, a tudíž by se do nich nikdo neubytoval a pochopitelně za ně neplatil nájemné. To

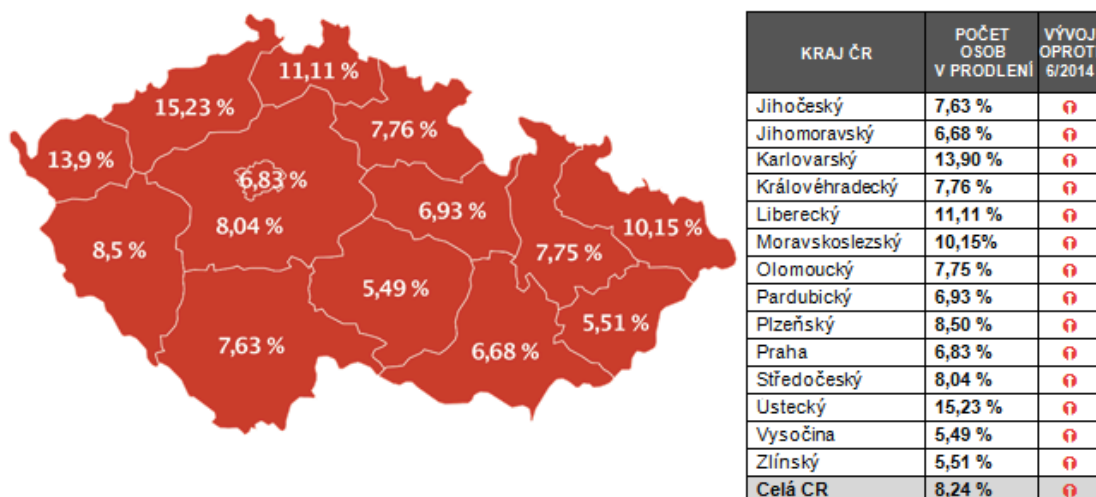
si myslím, že je velmi nepravděpodobné, už jen z toho, důvodu, že ve městě Žatec je nedostatek bytových jednotek. Kdyby nastala situace, že by se investorovi dlouhodobě nedařilo obsadit jednotlivé byty, může si na nalezení vhodných nájemců najít odborníky z řad realitních kanceláří.

Jakmile jsou bytové jednotky obsazeny měl by za ně investor dostávat nájemné. Měl by, ale není to vždy jisté, v České republice existuje mnoho osob, kteří mají závazek po splatnosti, a tudíž se dají označit za dlužníky. Pro investora je velmi obtížné odhalit, kdo je dlužník a kdo není. Existuje zájmové sdružení SOLUS, které může odhalit, zda dotyčná osoba má nějaký dluh.

„SOLUS, zájmové sdružení právnických osob, přispívá v rámci tzv. odpovědného úvěrování k prevenci předlužování spotřebitelů, k prevenci růstu počtu dlužníků v prodlení, ke zvyšování vymahatelnosti stávajících dluhů po splatnosti a rovněž ke snižování potenciální finanční ztráty věřitelů.“

Zdroj: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>

Dle mapy můžeme vidět, že nejvyšší podíl osob se závazkem po splatnosti se nachází právě v Ústeckém kraji, nejhorší bilance je zaznamenána ve městě Most, kde je osob se závazkem po splatnosti zapsáno 18 %. Dále můžeme vyčíst z tabulky, že počet dlužníků roste oproti červnu 2014.



Obrázek č. 6 Podíl počtu osob se závazkem po splatnosti

Zdroj: <https://www.solus.cz/zpravy/zavazek-po-splatnosti-zapsany-v-negativnim-registru-solus-ma-824-dospele-populace-cr/>

4.11 Finanční analýza

Finanční model je sestavován tak, aby předpovídal budoucí peněžní toky, které budou základem pro vyhodnocení investičního záměru. Součástí finanční analýzy bude predikce tržeb, kalkulace nákladů, opotřebení majetku, financování projektu a daňové zatížení během životnosti projektu.

4.11.1 Investiční náklady

Období realizace investičního záměru je spojeno s vysokými počátečními výdaji a nulovými tržbami. Do investičních nákladů patří všechny náklady spojené s rekonstrukcí objektu, tudíž náklady na materiál, náklady na pracovníky, náklady na technologie, náklady na zařízení, náklady na vybavení a náklady na inženýrskou činnost. Celkové náklady jsou vyčísleny v kapitole 4.8.7 Celkové náklady a také v kapitole 4.11.2 Výkaz zisku a ztrát

4.11.2 Výkaz zisku a ztrát

	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021
Výnosy					
Tržby		279 000	372 000	372 000	372 000
Dotace na fasádu		300 000			
Výnosy celkem	0	579 000	372 000	372 000	372 000
Náklady					
Projekční činnost	179 685				
Dělníci	348 800	797 600			
Materiál	356 940	900 000			
Vybavení		321 100			
Pojištění nemovitosti	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Drobné opravy	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Daň z nemovitosti	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Oprava fasády		600 000			
Úroky z úvěru		56 466	54 732	52 956	51 141
Náklady celkem	910 425	2 700 166	79 732	77 956	76 141
Výsledek hospodaření před zdaněním	-910 425	-2 121 166	292 268	294 044	295 859

Tabulka č. 15 Zjednodušený výkaz zisku a ztrát v Kč

4.11.3 Cash-Flow pro vlastníky (FCFE)

Výpočty vychází z budoucích peněžních toků, které bude mít k dispozici pouze investor. Na začátku vyhodnocení investice byl stanoven ukazatel EBITDA, což je zisk před paušálními náklady, odpisy, nákladovými úroky a zdaněním.

Pro výpočet cash-flow je potřeba přičíst zmiňované paušální náklady, které nebyly výdaji a dále přičíst odpisy. Abychom zjistil cash-flow pro vlastníky musíme k peněžním tokům přičíst čerpaný úvěr, ale odečíst splátky úmoru.

	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
EBITDA	-910 425	-2 064 700	347 000	347 000	347 000	347 000
paušální náklady			111 600	111 600	111 600	111 600
(-) Odpisy		35 000	85 000	85 000	85 000	85 000
EBIT	-910 425	-2 099 700	150 400	150 400	150 400	150 400
(-) Nákladové úroky	0	56 466	54 732	52 956	51 141	49 282
EBT	-910 425	-2 156 166	95 668	97 444	99 259	101 118
(-) Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0
EAT	-910 425	-2 156 166	95 668	97 444	99 259	101 118
(+) paušální náklady, které nebyly výdaji			111 600	111 600	111 600	111 600
(+) Odpisy	0	35 000	85 000	85 000	85 000	85 000
CF	-910 425	-2 121 166	292 268	294 044	295 859	297 718
(+) Čerpání úvěru	700 000	1 800 000				
(-) Splátka úmoru		74 970	76 704	78 480	80 295	82 154
FCFE	-210 425	-396 136	215 564	215 564	215 564	215 564

Tabulka č. 16 Cash-flow pro vlastníky v Kč

4.11.4 Predikce tržeb

Tržby představují hrubý příjem, který investor získá od nájemníků, kteří budou ubytováni v nově zrekonstruovaných bytových jednotkách. Celkové tržby budou vycházet z nájmu čtyř bytových jednotek, které jsou různě velké, a tudíž nájem budou rozdílné.

	Dispozice	Velikost (m ²)	Cena za m ² (Kč)	Výše nájmu (Kč)
Byt 1	2 + kk	52,6	133	7 000
Byt 2	2 + kk	53,1	132	7 000
Byt 3	3 + kk	74,75	120	9 000
Byt 4	3 + 1	60,8	131	8 000

Tabulka č. 17 Predikce tržeb

Nájmy jsou určeny na základě srovnání s obdobnými byty ve stejné lokalitě. Jak můžeme vidět v tabulce, cena za m² se pohybuje od 120 do 133 korun. U většího bytu je nižší cena za m², je to dáno tím, že je větší zájem o menší byty, tudíž se u těchto bytů může stanovit vyšší nájem. Celkové tržby z nájmu činí 31 000 Kč.

Jak již bylo zmiňováno v předchozích kapitolách, ve městě Žatec převyšuje poptávka po bytech nad nabídkou, tudíž je ve městě nedostatek bytů. Proto budeme počítat s plnou obsazeností. Jestli půjde vše podle plánu, může investor ubytovat první nájemce od dubna 2018, tudíž za rok 2018 bude inkasovat nájem za 9 měsíců. Další roky se počítá opět s plnou obsazeností.

4.11.5 Odpisy

Odpisy představují sumu, o kterou je majetek opotřebován za určité časové období. Pro odepisování byl zvolen lineární postup, kde je v prvních letech stanovena výše dle odpisových skupin na 1,40 % a v dalších letech je stanovena hodnota na 3,40 %. Odpisy jsou součástí daňového štítu, jelikož se jedná o daňově uznatelnou položku, o kterou se snižuje základ daně. V tomto případě se jedná o technické zhodnocení majetku, tudíž lze využít odpisy z páté odpisové skupiny po dobu 30 let.

	Cena	Odpisová skupina	Odpisová sazba v 1. roce	Odepisovaná částka v 1. roce	Odpisová sazba v dalších letech	Odepisovaná částka v dalších letech	Doba odepisování
Stavební části	2 500 000	5	1,40 %	35 000	3,40 %	85 000	30 let

Tabulka č. 18 Odpisy v Kč

4.11.6 Způsob financování

Existuje několik způsobů financování, pro financování rekonstrukce objektu se investor rozhodl zkombinovat tři způsoby. Jednak pro financování z vlastních zdrojů, financování bankovní úvěrem a financování pomocí dotace od města Žatce z programu na regeneraci města.

Vlastní zdroje

Do vlastních zdrojů lze zařadit zdroje, které jsou tvořeny hlavní podnikatelskou činností investora, která je provozování restauračního zařízení a dále zdroje, které plynou z pronájmu nemovitostí, které rovněž patří do investorova majetku. Vlastní zdroje využije investor pouze tehdy, když budou výdaje větší než poskytnutý úvěr. Jelikož jsou v současné době výhodné diskontní sazby pro cizí kapitál od bank, rozhodl se investor, že si část prostředků vypůjčí od věřitelů v podobě bankovních institucí a využije efekt finanční páky, kdy zvýší rentabilitu vlastního kapitálu použitím kapitálu cizího.

Bankovní úvěr

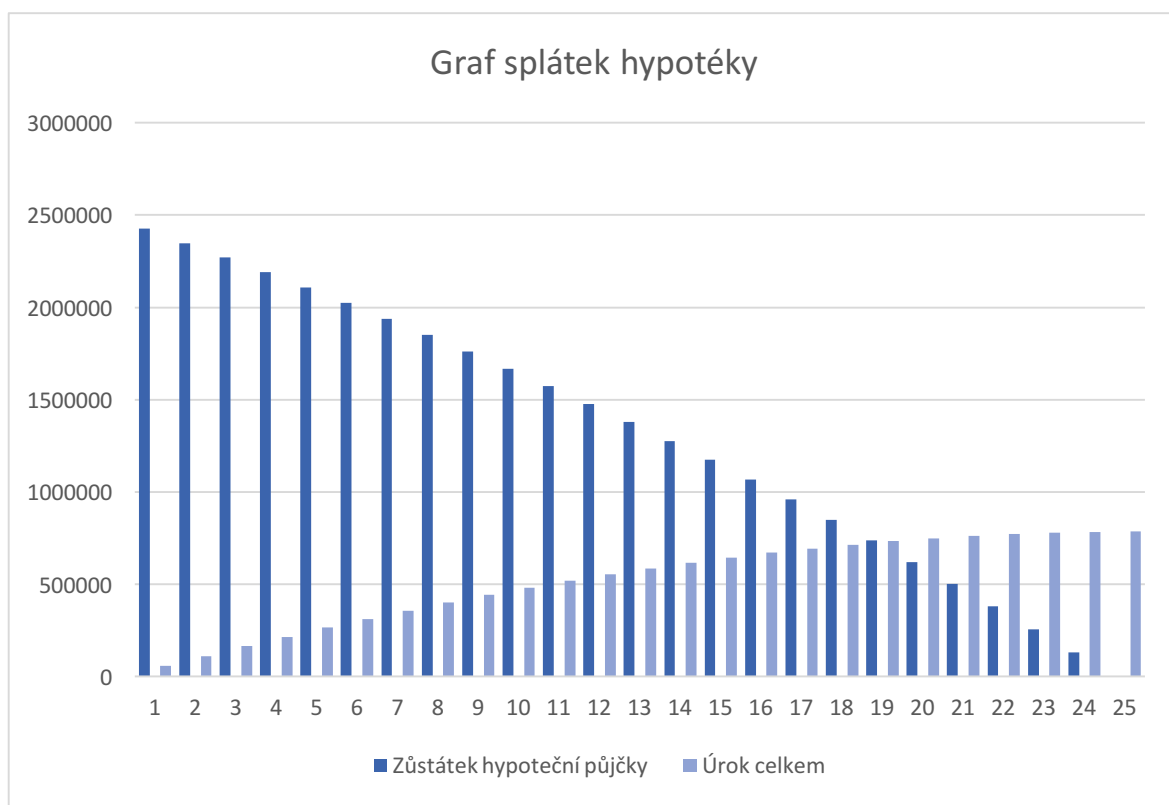
Jak už bylo zmiňováno v předchozích kapitolách v současné době jsou bankovní úvěry a hypotéky velmi výhodné. Banky nabízejí velmi nízké diskontní sazby, na druhou stranu Česká národní banka na to velmi rychle zareagovala a tlačí na ostatní banky, aby zvýšily své úrokové sazby a tím omezila počet uchazečů, kteří žádají o bankovní úvěr. Investor si vybral bankovní úvěr jako jeden ze způsobů financování právě proto, že rekonstrukce objektu je

spojena s vysokými počátečními výdaji a také z důvodu, že úrokové náklady jsou jedním z nástrojů daňové štítu, a tak se jedná o daňově uznatelný náklad, čím se snižuje základ daně.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Suma měsíčních splátek		131 436	131 436	131 436	131 436	131 436
Suma měsíčních úroků		56 466	54 732	52 956	51 141	49 282
Suma měsíčních úmorů		74 970	76 704	78 480	80 295	82 154
Zbytková hodnota úvěru	2 500 000	2 425 030	2 348 326	2 269 846	2 189 551	2 107 397

Tabulka č. 19 Přehled informací ohledně bankovního úvěru v Kč

Investor absolvoval již schůzku s Komerční bankou, jelikož sídlí v Žatci a má u ní vedené některé podnikatelské účty. Investor žádal banku o hypotéku ve výši 2,5 milionu korun na dobu splatnosti 25 let. Banka mu může nabídnout hypotéku s měsíční splátkou 10 953 Kč, úrok činí 2,29 %, na úrocích investor zaplatí 785 858 Kč, tudíž celkově zaplatí 3 285 858 Kč.



Graf č. 3 Přehled splátek hypotéky v Kč

Dotace

Třetím způsobem, který investor použije na financování rekonstrukce objektu, budou dotace, a to od města Žatec z programu na regenerace města. Dotace budou poskytnuty na opravu historické fasády dle podmínek Městského památkového ústavu. Investor již dostal závazné stanovisko, jak postupovat při obnově fasády. Toto stanovisko musí bez výjimky dodržet. Po dokončení opravy fasády přijde na kontrolu referent z Městského památkové ústavu a zkontroluje, zda byly dodrženy všechny podmínky dle závazného stanoviska, pokud ano, bude mít investor nárok na dotaci ve výši až 50 % způsobilých výdajů. O dotaci musel investor žádat předběžně v roce 2017 a tato dotace bude vyplácena na konci roku 2018.

4.11.7 Daňové zatížení

Daň z příjmu fyzických osob

Dle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů jsou příjmy z nájmu jsou jednak příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytu a jednak příjmy z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu. Daň z příjmu v roce 2017 činí 15 %.

Zdroj: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/pronajimatel>

Daň z nemovitých věcí

Dle zákona č. 338/1992 Sb. musí vlastník každý rok zaplatit daň z nemovitosti. Zvláštností této dani je, že se jako jediná musí platit dopředu. Daň z nemovitosti platí ten, kdo je zapsán, jako vlastník nemovitosti na katastrálním úřadě. Jakmile je částka vyšší než 5 000 Kč, tak je daň rozdělena na dvě části, první je splatná do konce května, druhá je splatná do konce listopadu.

Zdroj: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti>

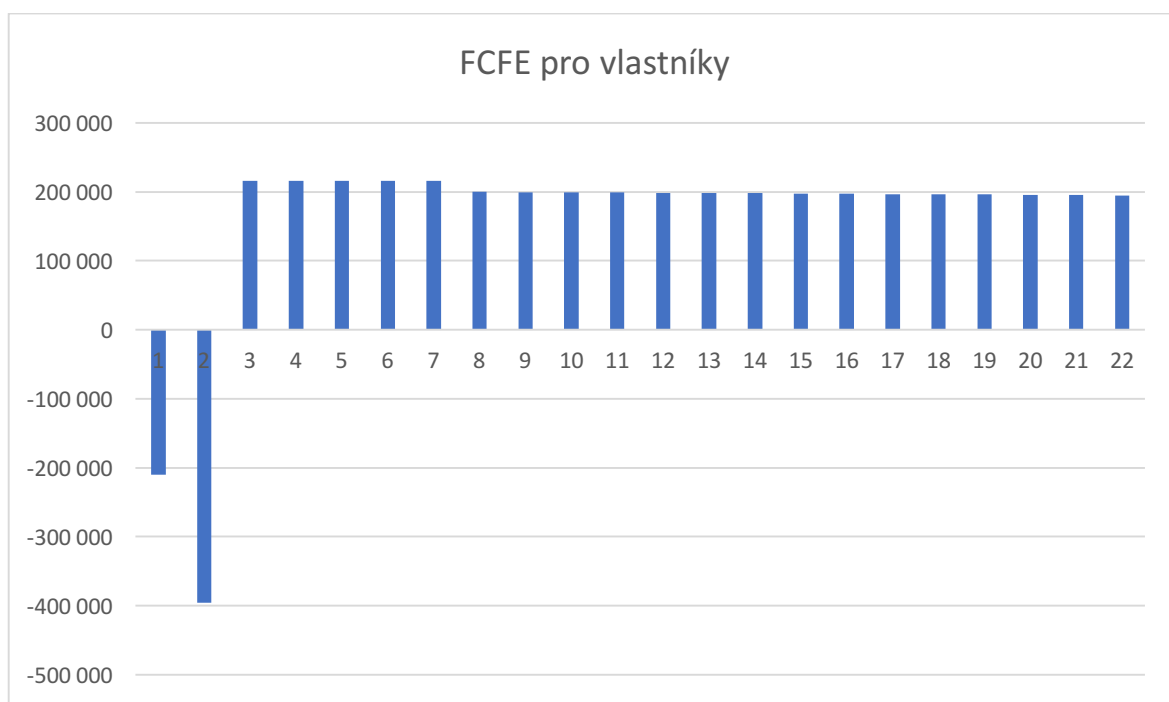
5 Hodnocení záměru klasickými metodami

Jak už bylo uvedeno v teoretické části diplomové práce, existují statické a dynamické metody pro hodnocení investic. Pro krátkodobé investice lze využít statické metody, které nepracují s faktorem času, pro dlouhodobější projekty je vhodnější využít dynamické metody. V této práci se vyhodnocuje projekt, který má dobu životnosti přibližně 30 let, tudíž se ze statických metod využije pouze doba návratnosti, ale z větší části se budou používat dynamické metody, a to čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento.

5.1 Čistá současná hodnota

Mezi základní dynamické metody hodnocení investic patří čistá současná hodnota.

Prvním krokem pro sestavení čisté současné hodnoty je stanovení hodnoty budoucích očekávaných výnosů neboli cash-flow. Dále se ke cash-flow přičte čerpaný úvěr a odečtou splátky úmoru, tím získáme cash-flow pro vlastníky neboli FCFE.



Graf. Č 4 FCFE pro vlastníky v Kč

První roky jsou hodnoty záporné, je to dáno tím, že byly vysoké počáteční výdaje, naopak byl v prvních letech čerpán úvěr, tudíž nejsou záporné hodnoty, tak vysoké. V tabulce můžeme dále vidět, že hodnoty FCFE každý rok klesají, je to dáno tím, že nákladové úroky klesají, naopak splátky úmoru se zvyšují. Daňově uznatelné položky jsou pouze nákladové úroky, tím, že se snižují, tak se zvyšuje daňový základ a tím i zaplacená daň. Parametr r vychází z minimální výnosnosti, která je určena v kapitole 4.3.3. Jelikož investor bude muset podstoupit určitá rizika, která jsou uvedena v kapitole 4.10, byla stanovena hodnota r ve výši 15 %.

Tím hodnota čisté současné hodnoty vyšla na 623 964 Kč. Metoda čistá současné hodnoty je vhodná pro více projektů, když je potřeba se rozhodnout, který firma vybere, zde počítáme ale pouze s jedním projektem. Jakmile vyjde kladná hodnota ČSH je projekt přijatelný, zde vyšla hodnota podstatně vyšší než nula, tudíž lze tento projekt doporučit.

5.2 Vnitřní výnosové procento

Další metodou, která se používá při hodnocení investic, je vnitřní výnosové procento. Vnitřní výnosové procento je metoda, která vyjadřuje relativní výnosnost dané investice během její životnosti při nulové čisté současné hodnotě. Parametr pro čistou současnou hodnotu byl zvolen na hodnotu 15 %. Za takových podmínek vyšlo vnitřní výnosové procento projektu 31 %, tudíž je výsledná hodnota daleko větší, než mohl investor předpokládat. Pro výpočet byl využit program MS Excel s funkcí IRR.

5.3 Doba návratnosti

Jediným zastupitelem statických metod je doba návratnosti neboli doba splacení. Metoda doby návratnosti nám říká, za jakou dobu dosáhnou toky výnosů neboli cash-flow hodnoty, která se rovná počátečním nákladům. Celkové náklady převyšují tři miliony korun, avšak hned první rok už může investor počítat s tržbami z nájmu, za předpokladu, že obsadí nové zřízené bytové jednotky, navíc by měl investor získat tři sta tisíc od města Žatec na rekonstrukci fasády. V tabulce můžeme vidět, že v roce 2029 je dosaženo kladné hodnoty kumulované CF. Od počátku investice musí uběhnout dvanáct let, aby byla investovaná částka

splacena, tudíž jestli se počítá s dobou životnosti projektu 30 let, lze investici opět doporučit.

Rok	CF	Kumulované CF
2017	-910 425	-910 425
2018	-2 121 166	-3 031 591
2019	292 268	-2 739 323
2020	294 044	-2 445 279
2021	295 859	-2 149 420
2022	297 718	-1 851 702
2023	299 619	-1 552 083
2024	285 819	-1 266 264
2025	287 512	-978 752
2026	289 242	-689 510
2027	291 013	-398 497
2028	292824	-105 673
2029	294679	189 006

Tabulka č. 20 CF v Kč

5.4 Metoda anuit

Metoda anuit je založena na výpočtu anuity z čisté současné hodnoty, kde nám výsledek říká, o kolik může klesnout roční cash-flow. Na základě této hodnoty lze dopočítat o kolik může klesnout průměrná obsazenost bytových jednotek. Jedná se o jednoduchou citlivostní analýzu.

$$a = J_0 \cdot \frac{(1+i)^n \cdot i}{(1+i)^n - 1}$$

$$a = 623\,964 \cdot \frac{(1+0,15)^{30} \cdot 0,15}{(1+0,15)^{30} - 1}$$

$$a = 623\,964 \cdot \frac{9,931765}{65,21177}$$

$$a = -95\,029,82$$

Z výpočtů vyplývá, že nám každý rok může klesnout cash-flow o 95 030 Kč a pokud to přepočteme na průměrnou obsazenost, tak tu může investor tolerovat přibližně do 44 %. V tabulce je uveden příklad pro rok 2019.

FCFE roku 2019 (Kč)	Obsazenost (%)
215 564,00	100,00
95 029,82	44,08

Tabulka č. 21 Anuita

6 Závěr

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit investiční projekt, který měl za cíl zrekonstruování prvního patra historické nemovitosti v centru města Žatce a na základě vyhodnocení uvedeného záměru doporučit investorovi, zda projekt realizovat či nikoliv.

Výše zmiňovaný cíl diplomové práce je naplněn v praktické části práce, a to v kapitolách 4. a 5., praktická část je propojena s teoretickou částí, ve které je vytvořena základna pro investiční projekt.

Na začátku čtvrté kapitoly je popsáno pozadí připravovaného projektu, jak nápad vznikl a předpoklady, které jsou nutné pro realizaci projektu. Projekt vznikl z důvodu toho, že se investor snaží maximalizovat zisk ze své nemovitosti. V přízemí provozuje restaurační zařízení a další dva obchodní prostory pronajímá. Aby zvýšil své potenciální výnosy z nemovitosti, rozhodl se zrekonstruovat celé první patro a vybudovat čtyři bytové jednotky, které bude následně pronajímat.

Díky analýzám, které jsou součástí praktické části diplomové práce jsem zjistil, že ve městě Žatec jsou byty nedostatkovým zbožím. Je to dáno tím, že je v současné době velmi nízká nezaměstnanost a mnoho lidí přichází do tohoto města za prací. V okolí města Žatec je mnoho firem, které hledají nové zaměstnance, především zóna SPZ Triangle, které v současné době zaměstnává přes 3000 lidí a do pěti let by měla zaměstnat více jak 6000 lidí. To je hlavní příčina, proč lze očekávat, že do Žatce bude přicházet daleko více lidí, kteří budou hledat nové bydlení.

Na druhou stranu jsou zde určitá rizika, se kterými musí investor počítat. Prvním jsou ekonomická rizika, které jsou spojeny především s poskytnutím bankovní úvěru na financování rekonstrukce. Nejde ani o to, zda bude úvěr poskytnut, úvěr bude kryt zástavou nemovitostí, ale spíše za jakých podmínek bude úvěr investorovi poskytnut. Za necelý rok se zvedly diskontní sazby úroku o více než 0,5 procenta. Druhým rizikem může být problém s obsazeností jednotlivých bytových jednotek, ale jak už bylo několikrát zmiňováno v současné chvíli se tento problém netýká města Žatec, z důvodu toho, že je spíše nedostatek volných nájemních bytů. Třetím rizikem a asi nejvíce závažným může být problém s platební morálkou nových nájemníků. Ústecký kraj je kraj, který má nejvyšší podíl lidí se závazkem po splatnosti. Je ale na investorovi, aby se tomuto riziku vyhnul a nenastěhoval si svých bytů dlužníky.

Investice byla hodnocena dvěma dynamickými metodami a jednou statickou metodou. První dynamickou metodou byla čistá současná hodnota, kde jsme použili FCFE neboli cash-flow pro vlastníky a parametr r , který měl hodnotu 15 %. Životnost investice jsme stanovili na dobu 30 let, úvěr je čerpaný po dobu 25 let. Tím nám vyšla hodnota ČSH 623 964 Kč. Jelikož vyšla hodnota větší než je nula, je projekt akceptovatelný a tudíž ho investorovi lze doporučit. Druhá metoda byla počítána přes vnitřní výnosové procento, jež je rovněž dynamická metoda. Tato metoda vyjadřuje relativní výnosnost dané investice během její životnosti při nulové čisté současné hodnotě. Tím vyšlo vnitřní výnosové procento na 31 %, hodnota je větší než uvedený parametr r , tudíž lze investici doporučit. Jako poslední byla metoda doby návratnosti, která nám říká za jak dlouho se investice splatí. Zde nám vyšlo, že investice se splatí za 12 let.

Vzhledem ke zjištěným výsledkům projektu jsem názoru, že investice je výhodná a lze ji investorovi doporučit. V současné době je investice do nemovitosti jedna z mála, které jsou bezpečné a které nám mohou přinést slušný a stabilní výnos. Navíc z nemovitosti neplyne pouze výnos z pronájmů, ale jakmile se nemovitost zrekonstruuje, vzroste její celková tržní hodnota. Samozřejmě, že existuje celá řada výnosnějších investic, ale zde musí investor počítat s vyšším rizikem. Investor by měl svoje portfolio investic diverzifikovat, avšak v současné chvíli bych investici do nemovitosti doporučil a do budoucna může investor vložit své prostředky do něčeho značně rizikovějšího, což mu může přinést větší výnos.

7 Seznam použité literatury

1. APOSTOLOU, Nicholas G. *Klíče k opatrným investicím*. Praha: Victoria Publishing, 1993. ISBN 80-85605-60-0.
2. ČESKÁ REPUBLIKA, 250/2000 Sb. Zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 23.11.2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-250>
3. Daň z nemovitosti | Peníze.cz. Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně [online]. Copyright © 2000 [cit. 28.12.2017]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti>
4. DOLEŽAL, Jan, Pavel MÁCHAL a Branislav LACKO. *Projektový management podle IPMA*. Praha: Grada, 2009. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-2848-3.
5. Fincentrum Hypoindex - vývoj - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 29.11.2017]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
6. HRDÝ, Milan a Michaela KRECHOVSKÁ. *Finance podniku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. ISBN 978-80-7357-492-5.
7. KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7., aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5064-4.
8. KISLINGEROVÁ, Eva. *Manažerské finance*. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-194-9.
9. KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ a Karel ŠTEKER. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-4456-8.
10. KOHOUT, Pavel. *Nová abeceda financí*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckova edice ABC. ISBN 978-80-7179-361-8.

11. MÁCHAL, Pavel, Martina KOPEČKOVÁ a Radmila PRESOVÁ. Světové standardy projektového řízení: pro malé a střední firmy: IPMA, PMI, PRINCE2. Praha: Grada, 2015. Manažer. ISBN 978-80-247-5321-8.
12. MULAČOVÁ, Věra a Petr MULAČ. Obchodní podnikání ve 21. století. Praha: Grada, 2013. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4780-4.
13. Pronajímatel | Fyzické osoby | Daň z příjmů | Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 28.12.2017]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/pronajimatel>
14. PROSTĚJOVSKÁ, Zita a Václav LIŠKA. Investování pro stavaře. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-35-1.
15. Průmyslová Zóna Triangle - Lidské zdroje průmyslové zóny. Průmyslová Zóna Triangle - Vizualizace zóny [online]. Copyright © 2017 SPZ Triangle, příspěvková organizace [cit. 28.11.2017]. Dostupné z: <http://www.industrialzonetriangle.com/cs/lidske-zdroje>
16. SCHOLLEOVÁ, Hana. Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2012. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4004-1.
17. Informace o činnosti, historii a členské základně sdružení SOLUS. SOLUS - zájmové sdružení právnických osob - registry clientských informací [online]. Copyright © 2017 SOLUS, Všechna práva vyhrazena [cit. 29.11.2017]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>
18. SRPOVÁ, Jitka a Václav ŘEHOŘ. Základy podnikání: teoretické poznatky, příklady a zkušenosti českých podnikatelů. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3339-5.
19. SVOZILOVÁ, Alena. Projektový management. Praha: Grada, 2006. Expert (Grada). ISBN 80-247-1501-5.

20. SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ. Podniková ekonomika. 6., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-274-8.
21. ŠTEFÁNEK, Radoslav. Projektové řízení pro začátečníky. Brno: Computer Press, 2011. ISBN 978-80-251-2835-0.
22. VALACH, Josef. Finanční řízení podniku. Praha: Ekopress, 1997. ISBN 80-901991-6-X.
23. VEBER, Jaromír a Jitka SRPOVÁ. Podnikání malé a střední firmy. Praha: Grada, 2005. Expert. ISBN 80-247-1069-2.
24. Obchodní korporace – založení a vznik | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 31.10.2017]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/obchodni-korporace-zalozeni-a-vznik-ppbi-50403.html#!&chapter=3>

8 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 Současný stav.....	50
Obrázek č. 2 Varianta A.....	51
Obrázek č. 3 Varianta B.....	52
Obrázek č. 4 Varianta C.....	53
Obrázek č. 5 Návrh fasády	54
Obrázek č. 6 Podíl počtu osob se závazkem po splatnosti	69

9 Seznam grafů

Graf č. 1 Vývoj počtu zaměstnanců v SPZ Triangle.....	65
Graf č. 2 Vývoj průměrné úrokové sazby	67
Graf č. 3 Přehled splátek hypotéky v Kč	75
Graf. Č 4 CF pro vlastníky v Kč	77

10 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Struktura rozvahy	15
Tabulka č. 2 Přímé a nepřímé náklady	27
Tabulka č. 3 Časový harmonogram	55
Tabulka č. 4 Náklady na projekční činnost	56
Tabulka č. 5 Náklady na vybavení	57
Tabulka č. 6 Náklady na provoz	58
Tabulka č. 7 Náklady na pracovníky	59
Tabulka č. 8 Náklady na materiál	60
Tabulka č. 9 Náklady stavebního materiálu	61
Tabulka č. 10 Náklady na opravu fasády	62
Tabulka č. 11 Tabulka celkových nákladů v Kč	63
Tabulka č. 12 Porovnání cen bytů	63
Tabulka č. 13 Investoři v zóně Triangle	64
Tabulka č. 14 Porovnání hypoték	68
Tabulka č. 15 Zjednodušený výkaz zisku a ztrát v Kč	70
Tabulka č. 16 Cash-flow pro vlastníky v Kč	71
Tabulka č. 17 Predikce tržeb	72
Tabulka č. 18 Odpisy v Kč	73
Tabulka č. 19 Přehled informací ohledně bankovního úvěru v Kč	74
Tabulka č. 20 CF v Kč	79
Tabulka č. 21 Anuita v Kč	80

11 Přílohy

Stavební materiál				
tvárnice ytong tl. 75 mm, lepidlo	14	m2	325	4 550
tvárnice ytong tl. 100 mm, lepidlo	16	m2	395	6 320
malta	30	m2	65	1 950
penetrace, sádrová stěrka ROKO COWER, brusivo	180	m2	177	31 860
cementové lepidlo	50	m2	22	1 100
perlinka, cementové lepidlo	46	m2	45	2 070
penetrace sokrat	150	m2	6	900
štuk hasit 160	150	m2	25	3 750
alu roh s perlínkou, lepidlo	20	mb	35	700
malta	100	mb	20	2 000
malta	25	mb	25	625
beton	8	mb	18	144
ocelový uw profil	4	ks	25	100
ytong, lepidlo	1	ks	550	550
kari síť, vázací drát	45	m2	350	15 750
Celkem				72 369
Sádrokartonářský materiál				
deska RB 12,5mm, profily. kotvící prvky, tmely	75	m2	205	15 375
deska RBI 12,5mm, profily. kotvící prvky, tmely	5	m2	245	1 225
akustická izolace Knauf Insulation Classic tl. 50 mm	80	m2	32	2 560
akrylát bílý	70	mb	3	210
Celkem				19 370
Elektroinstalační materiál				
kabel CYKY 3x 1,5+B19:F91mm J, hřebíky, sádra-kabel CYKY 3x 1,5mm J	150	mb	16	2 370
kabel CYKY 3x 1,5mm O, hřebíky, sádra	20	mb	16	316
kabel CYKY 3x 2,5mm J, hřebíky, sádra	200	mb	20	3 900
kabel CYKY 5x 2,5mm J, hřebíky, sádra	10	mb	30	302
Kabel CYKY 4x10 B	10	mb	85	850
zemnicí drát žlutozelený CY 2,5mm	20	mb	9	180
koaxiální kabel 75 ohm, sádra	60	mb	16	960
kabel UTP CAT 5E, sádra	60	mb	12	720
elektrický rozvaděč pod omítku Noark PNF 24T	2	ks	850	1 700
hlavní vypínač IS25/3, kabel CYKY 4mm	1	ks	455	455

jednofázový jistič 10A/1/B, kabel CYKY 1,5mm	6	ks	92	552
jednofázový jistič 16A/1/B, kabel CYKY 2,5mm	8	ks	89	712
třífázový jistič 16A/3/B, kabel CYKY 2,5mm	1	ks	331	331
třífázový proudový chránič	1	ks	1 250	1 250
propojovací lišta Z-GV-16/3P-3TE	1	ks	390	390
elektroinstalační krabice KU 68, sádra	50	ks	7	360
zásuvka ABB TANGO 5518A-A2349 B kompletní bílá	15	ks	92	1 380
dvoj-zásuvka ABB TANGO 5513A-C02357 B bílá	20	ks	132	2 640
vypínač ABB Tango jednopólový komplet č.1 bílý	5	ks	125	625
vypínač ABB Tango schodišťový komplet č.6 bílý	2	ks	129	258
zásuvka TV+SAT koncová tango - bílá	3	ks	265	795
zásuvka RJ45 Tango datová 2x RJ45 bílá včetně konektorů	3	ks	235	705
rámeček ABB TANGO 3901A-B10 B jednonásobný	20	ks	18	360
rámeček ABB TANGO 3901A-B20 B dvojnásobný	3	ks	35	105
rámeček ABB TANGO 3901A-B30 B trojnásobný	2	ks	45	90
objímka + žárovka (230V)	5	ks	32	160
bodové svítidlo (průměrná orientační cena)	10	ks	150	1 500
ventilátor (průměrná orientační cena)	2	ks	450	900
Celkem				24 866
Instalační materiál				
ppr trubka pn 20	40	mb	55	2 200
ppr koleno pn 20	25	ks	6	150
ppr odbočka pn 20	5	ks	9	45
ppr spojka pn 20	5	ks	5	25
ppr zátka pn 20	6	ks	5	30
nástěnka ppr - vnitřní závit, sádra	7	ks	68	476
trubka HT 110	3	mb	105	315
koleno HT 110	5	ks	42	210
odbočka HT 110	1	ks	72	72
trubka HT 50	20	mb	35	700
koleno HT 50	15	ks	14	210
odbočka HT 50	5	ks	28	140
zátka HT 50	5	ks	10	50
odbočka HT 110	1	ks	72	72
sádra	60	mb	5	300
odtokový žlab (průměrná orientační cena)	1	ks	2 000	2 000
izolace mirelon - tubex 22 x 6mm	40	mb	10	400
rohový ventil TE-66, těsnění	7	ks	65	455
mosazné prodloužení	7	ks	32	224
baterie stojánková (průměrná orientační cena)	1	ks	700	700
baterie stojánková s bidetovou sprškou	1	ks	2 000	2 000

podomítková baterie sprchová + 2x sprcha - set	1	ks	5 000	5 000
podomítková baterie sprchová + 1x ruční sprcha + přepad s napuštěním	1	ks	4 000	4 000
pračkový sifon venkovní bílý	2	ks	49	98
sprchová skleněná zástěna s otevíravými dveřmi	1	ks	6 000	6 000
Celkem				25 872
Topenářský materiál				
měděná trubka pr. 22 mm	50	mb	125	6 250
měděné koleno pr. 22 mm, cín	16	ks	39	624
měděná odbočka pr. 22 mm, cín	10	ks	46	460
měděná trubka pr. 15 mm	30	mb	75	2 250
měděné koleno pr. 15 mm, cín	36	ks	18	648
měděná odbočka pr. 15 mm, cín	4	ks	25	100
izolace mirelon - tubex 22 x 6mm	50	bm	10	500
izolace mirelon - tubex 15 x 6mm	30	bm	9	255
kondenzační kotel se zásobníkem teplé vody	1	ks	35 000	35 000
sada odkouření pro kotel - dle délky a typu kotle	1	kpł	2 500	2 500
radiátor včetně svorného šroubení (průměrná orientační cena)	5	ks	3 000	15 000
koupelnový radiátor (žebřík) včetně svorného šroubení	1	ks	3 500	3 500
termostatická radiátorová hlavice (průměrná orientační cena)	6	ks	150	900
termostat (průměrná orientační cena)	1	ks	1 500	1 500
Celkem				69 487
Materiál na obkládání				
cementová samonivelační stěrka - MAPEI	8	m2	220,00	1 760
cementové lepidlo	10	m2	25,00	250
penetrace sokrat	24	m2	6,00	144
flexibilní lepidlo knauf, spárovací hmota knauf	16	m2	38,00	608
flexibilní lepidlo knauf, spárovací hmota knauf	8	m2	39,00	312
silikon	40	mb	8,00	320
akrylát bílý	10	mb	3,00	30
DenBraven CH0302 - Tekutá lepenka S-T8	10	m2	185,00	1 850
DenBraven CH0306 - Těsnicí rohová páska PÁS S-T8 120mm	10	mb	29,00	290
Celkem				5 564
Malířský materiál				
fólie, papírová páska šíře 50 mm	100	m2	5	450
penetrace sokrat	200	m2	6	1 200
penetrace sokrat	80	m2	6	480
primalex plus	200	m2	23	4 500

primalex plus	80	m2	23	1 800
Celkem				8 430
Podlahářský materiál				
cementová samonivelační stěrka - MAPEI	7	m2	220	1 540
2x OSB deska s pero drážkou tl. 18 mm (270kč) + liapor (33kč/1cm/1m2)	69	m2	355	24 495
podložka tl. 3 mm z extrudovaného polystyrenu XPS	72	m2	28	2 016
parotěsná fólie + přelepovací páska	72	m2	15	1 080
traverza 180 mm	12,1	m	607	7 345
trapézový plech TR 50/N FeZn tl 0,7mm	40	m2	320	12 800
traverza 140 mm	50	m	407	20 350
Celkem				69 626
Ostatní				
kontejner na stavební suť 3 m3	3	ks	1 850	5 550
kontejner na smíšený stavební odpad 6 m3	2	ks	4 700	9 400
Celkem				14 950
Celkem				285 668
rezerva 10 %				28 567
Celkem				314 234

