

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Voráček** Jméno: **Radek** Osobní číslo: **460481**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Studie proveditelnosti rekonstrukce bývalého zemědělského objektu**

Název diplomové práce anglicky:

**Feasibility Study of the Reconstruction of a Former Agricultural Building**

Pokyny pro vypracování:

**Teoretická část:**  
Rešerše literatury a návrh struktury Studie proveditelnosti s definicí obsahu kapitol pro praktickou část.  
**Praktická část:**  
Návrh/studie stavby několika variant využití stavby (STS) - bývalý zemědělský objekt v Táboře - rekonstrukce nebo demolice s následnou novou výstavbou  
Zpracování Studie proveditelnosti pro variantní řešení rekonstrukce zemědělské stavby  
Vyhodnocení a doporučení

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86829-71-2.  
PROSTĚJOVSKÁ, Z. et. al. Management Výstavbových projektů. Česká technika – nakladatelství ČVUT. 2008. ISBN 978-80-01-04142-0  
SIEBER, P. Studie proveditelnosti (metodická příručka). Verze 1.4. Ministerstvo pro místní rozvoj.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**doc. Ing. Jana Frková, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

\_\_\_\_\_

Datum zadání diplomové práce: **28.09.2020** Termín odevzdání diplomové práce: **03.01.2021**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Jiří Mácá, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací.  
Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího práce.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a v práci jsem neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Praze dne .....

.....

Chtěl bych tímto poděkovat paní doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, za její cenné rady, podporu a připomínky během konzultací. Dále bych chtěl poděkovat paní Ing. Ivetě Střelcové, Ph.D. za poskytnutí odborných rad při sestavování položkových rozpočtů, bez kterých by nemohla tato diplomová práce vzniknout.

STUDIE PROVEDITELNOSTI REKONSTRUKCE BÝVALÉHO  
ZEMĚDĚLSKÉHO OBJEKTU

FEASIBILITY STUDY OF THE RECONSTRUCTION OF A FORMER  
AGRICULTURAL BUILDING

## ANOTACE

Předmětem diplomové práce je vytvoření studie proveditelnosti rekonstrukce bývalého zemědělského objektu v Táboře. Práce má dvě části, teoretickou a praktickou. Teoretická část se zabývá obecným popisem studie proveditelnosti, výstavbovým projektem a jeho životními cykly, ekonomickým sledováním projektu a vyhodnocením efektivnosti.

Praktická část diplomové práce se zaměřuje na vytvoření studie proveditelnosti rekonstrukce zmíněného objektu. Součástí studie proveditelnosti je popis variantního řešení, analýza trhu dané lokality, stanovení všech nákladů, výnosů a určení celkového cash-flow, jednotlivě dle variant. V závěru diplomové práce jsou jednotlivé varianty vyhodnoceny z ekonomického hlediska a je stanoveno doporučení optimální varianty.

## KLÍČOVÁ SLOVA

Studie proveditelnosti, zemědělský objekt, rekonstrukce, oceňování nemovitostí, peněžní tok.

## ANNOTATION

The main task of this diploma thesis is the feasibility study of the reconstruction of a former agricultural building. The thesis has two parts, theoretical and practical. The theoretical part describes a general description of the feasibility study, the construction project and its life cycles, the economic monitoring of the project and the evaluation of the effectiveness.

The practical part of the diploma thesis focuses on creating a feasibility study of the reconstruction of the mentioned object. Part of the feasibility study is a description of the variant solution, analysis of the market, determination of all costs, revenues and determination of the total cash flow, individually according to the variants. At the end of the diploma thesis, the individual variants are evaluated from an economic point of view and the recommendation of the optimal variant is determined.

## KEY WORDS

Feasibility study, agricultural building, reconstruction, real estimating, cash-flow.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČSN	Česká státní norma
DPH	Daň z přidané hodnoty
THU	Technicko-hospodářský ukazatel
RD	Rodinný dům
RK	Realitní kancelář
PD	Projektová dokumentace
DUR	Dokumentace k územnímu řízení
DSP	Dokumentace ke stavebnímu povolení
DPS	Dokumentace pro provedení stavby
DSPS	Dokumentace skutečného provedení stavby
EIA	Environmental Impact Assessment
SEA	Strategic Environmental Assessment
ZO	Zemědělský objekt
SO	Stavební objekt
CF	Cash-flow

## Obsah diplomové práce

1. Úvod.....	11
2. Teoretická část .....	12
2.1. Výstavbový projekt a jeho fáze .....	12
2.1.1. Obecná charakteristika projektu .....	12
2.1.2. Životní cyklus výstavbového projektu a stavby .....	13
2.1.2.1. Předinvestiční fáze .....	13
2.1.2.2. Investiční fáze .....	14
2.1.2.3. Provozní fáze.....	17
2.1.2.4. Likvidační fáze.....	18
2.2. Ekonomické sledování projektu .....	19
2.2.1. Výnosy a příjmy investičního projektu.....	19
2.2.2. Náklady a výdaje investičního projektu.....	20
2.2.3. Celkové cash flow projektu .....	22
2.2.4. Diskontované cash flow projektu .....	24
2.3. Vyhodnocení efektivnosti projektu .....	25
2.3.1. Statické metody.....	25
2.3.2. Dynamické metody .....	25
2.4. Struktura studie proveditelnosti .....	27
2.4.1. Základní pojmy .....	27
2.4.2. Osnova studie proveditelnosti.....	28
3. Praktická část .....	33
3.1. Představení investičního záměru .....	33
3.1.1. Investiční záměr a popis jeho variant .....	33
3.1.2. Lokalita .....	35
3.1.3. Současný stav budov .....	44
3.2. Analýza trhu .....	52



3.2.1.	Nulová varianta.....	52
3.2.2.	Varianta A – demolice .....	55
3.2.3.	Varianta B – prodej domů.....	56
3.2.4.	Varianta C – pronájem domů.....	59
3.2.5.	SWOT analýza a marketingový mix 4P .....	61
3.3.	Stanovení výnosů – ocenění nemovitostí .....	62
3.3.1.	Nulová varianta.....	63
3.3.2.	Varianta A – demolice .....	65
3.3.3.	Varianta B – prodej domů.....	69
3.3.4.	Varianta C – pronájem domů.....	73
3.4.	Stanovení nákladů.....	76
3.4.1.	Nulová varianta.....	76
3.4.2.	Varianta A – demolice .....	76
3.4.3.	Varianta B – prodej domů.....	79
3.4.4.	Varianta C – pronájem domů.....	81
3.5.	Management projektu a řízení lidských zdrojů .....	82
3.6.	Dopad projektu na životní prostředí .....	82
3.7.	Zajištění zdrojů na financování majetku .....	83
3.8.	Analýza a řízení rizik.....	84
3.9.	Harmonogram projektu.....	85
3.10.	Finanční plán projektu .....	87
3.11.	Závěrečné shrnující hodnocení projektu.....	88
4.	Závěr .....	90
	Seznam obrázků.....	92
	Seznam grafů .....	92
	Seznam tabulek .....	93
	Seznam vzorců.....	94

Seznam příloh .....	94
Seznam použité literatury .....	95

# 1. Úvod

Při rozhodování o realizaci investičních stavebních projektů musí být přihlédnuto ke všem aspektům, které by mohly danou realizaci ovlivnit. Ať už jde o aspekty, které ovlivní realizaci finančně, termínově či kvalitativně, je nutné, ještě před zahájením jakýchkoliv činností, vytvořit studii, která tyto aspekty zohlední. Právě tím se zabývá studie proveditelnosti. Bez jejího vytvoření se stává investiční projekt velmi riskantní a může tak, v nejhorším případě, vytvořit nemalou finanční ztrátu. Každá studie proveditelnosti, mimo jiné, zkoumá různé scénáře a varianty ze všech podstatných hledisek. Lehce se může stát, že vybraná varianta bude z hlediska technického či termínového optimální, nicméně z hlediska ekonomického bude velmi ztrátová. Cílem studie proveditelnosti je vyhodnocení jednotlivých variant a výběr přijatelného řešení. Dobře zpracovaná studie tedy vytváří podklad pro samotné investiční rozhodování.

V rámci teoretické části se bude tato diplomová práce zabývat obecným popisem studie proveditelnosti, výstavbovým projektem a jeho životními cykly, ekonomickým sledováním projektu a vyhodnocením efektivnosti.

V rámci praktické části se bude práce zabývat studií proveditelnosti rekonstrukce bývalého zemědělského objektu v Táboře. Studie proveditelnosti bude zahrnovat popis vybrané lokality, popis současného stavu budov, popis investičního záměru a jeho variant, vytvoření analýzy trhu nejbližšího okolí, stanovení všech nákladů a výnosů, vytvoření harmonogramu a finančního plánu a v neposlední řadě vyhodnocení jednotlivých variant projektu.

Hlavním cílem této práce je vytvoření studie proveditelnosti pro projekt bývalého zemědělského objektu v Táboře, návrh několika variant využití objektu a jejich následné vyhodnocení.

Dílním cílem práce poté bude ocenění zemědělských budov včetně přilehlých pozemků.

## 2. Teoretická část

### 2.1. Výstavbový projekt a jeho fáze

V první kapitole se diplomová práce bude zabývat teoretickým popisem typického stavebního projektu v soukromém sektoru. Nejprve budou objasněny jednotlivé obecné pojmy, následně práce bude popisovat jednotlivé fáze výstavbového projektu.

#### 2.1.1. Obecná charakteristika projektu

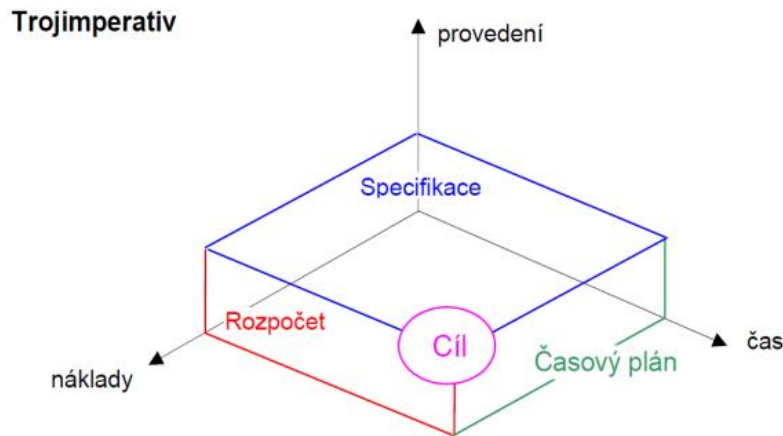
Pojem „projekt“ definuje ČSN ISO 10 006 (010333) jako „jedinečný proces sestávající se z řady koordinovaných a řízených činností s daty zahájení a ukončení, prováděný pro dosažení cíle, který vyhovuje specifickým požadavkům, včetně omezení daných časem, náklady a zdroji.“ [5]

Definice „výstavbového projektu“ je obdobná. Výstavbový projekt je komplexní, jedinečný, konečný proces přeměny investičního záměru v provozuschopnou stavbu, která je prostředkem k dosažení cíle. Výstavbový projekt je definován časem, náklady, jakostí, vztahem ke svým cílům, prostředím, změnami a specifickou organizací. Všechny činnosti probíhající ve výstavbovém projektu je nutno plánovat, organizovat, financovat, kontrolovat a vyhodnocovat. Zjednodušeně řečeno, je nutné všechny probíhající procesy řídit, a to během celého životního cyklu projektu. [1] [4]

Cíle, kterých má výstavbový projekt dosáhnout, lze řadit do 4 kategorií. Jedná se o cíle věcné, časové, ekonomické a mimoekonomické.

- Věcné cíle – jsou vymezené kvantitativními a kvalitativními údaji. Jedná se například o velikost užitné plochy ( $m^2$ ).
- Časové cíle – jsou určeny časovými milníky, například milníkem zahájení či ukončení projektu.
- Ekonomické cíle – jsou definovány v peněžních jednotkách. Řadíme mezi ně například celkový zisk výstavbového projektu.
- Mimoekonomické cíle – jsou obvykle jsou převáděny na peněžní jednotky. Řadíme mezi ně například veřejný prospěch celého projektu. [1]

*Obrázek 1* zobrazuje trojimperativ výstavbového projektu. Ten v prostorovém zobrazení popisuje vztah mezi plánovanými cíli, a to časovými, ekonomickými a věcnými.



Obrázek 1: Trojimperativ výstavbového projektu [31]

Výstavbový projekt během svého trvání prochází několika fázemi. Souhrnně se tyto fáze označují jako „životní cyklus výstavbového projektu“. Jedná se o fáze předinvestiční, investiční a provozní. Pokud bychom chtěli popisovat i fázi likvidační, mluvíme poté o „životním cyklu stavby“.

Obrázek 2 zobrazuje průběh jednotlivých fází z hlediska životního cyklu výstavbového projektu a životního cyklu stavby.



Obrázek 2: Průběh jednotlivých fází projektu [4]

## 2.1.2. Životní cyklus výstavbového projektu a stavby

V této podkapitole se práce bude zabývat popisem jednotlivých fází výstavbového projektu, zároveň bude popsána i likvidační fáze v životním cyklu stavby.

### 2.1.2.1. Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze začíná prvotní myšlenkou o projektu a končí rozhodnutím, zda daný projekt realizovat či nikoli. V předinvestiční fázi by měly být zodpovězeny otázky „co“,

„kdy“, „kde“, „za kolik“ a „proč“ by se mělo realizovat. Definují se tedy jednotlivé cíle projektu. [1] [4]

Poté, co jsou tyto otázky zodpovězeny, vytvoří se několik architektonických studií a návrhů. Ty jsou následně posouzeny nejen z hlediska technického, ale i z hlediska ekonomického, termínového, rizikového a z hlediska veřejného prospěchu. Nástrojů pro posouzení jednotlivých návrhů je mnoho. Nejčastěji se využívá technicko – ekonomická studie, studie příležitosti, předinvestiční studie a studie proveditelnosti. Dílčím cílem předinvestiční fáze je stanovení vítězného návrhu a posouzení, zda je vybraný návrh životaschopný a konkurenceschopný, a stanovení, zda je projekt realizovatelný. [4]

Pokud jsou splněny předchozí požadavky, je možné v projektu pokračovat. Ze strany investora dochází v této fázi k výběru a následnému odkupu pozemků. Investor mimo jiné stanovuje způsob organizace a řízení projektu. Na základě zpracovaného odhadu výše pořizovacích nákladů stavby si investor předběžně zajišťuje financování výstavbového projektu. [1] [4]

Důležitým milníkem předinvestiční fáze je získání územního rozhodnutí. To přidělí místní stavební úřad na základě žádosti a na základě dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR). Pokud se jedná o projekt, který by potenciálně mohl být škodlivý vzhledem k životnímu prostředí (industriální hala, továrna, spalovna), musí se k žádosti o územní rozhodnutí přiložit studie Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tzv. EIA (Environmental Impact Assessment), a její souhlasné stanovisko. [4] [32]

Poté, co projekt získá kladné územní rozhodnutí, končí předinvestiční fáze. [4]

### **2.1.2.2. Investiční fáze**

Investiční fáze se dělí na dvě etapy, které se během průběhu fáze prolínají. Jedná se o etapu přípravnou a etapu realizační. V investiční fázi výstavbového projektu se vyjasňují a zpřesňují již dříve zmíněné otázky „kdy“, „za kolik“, „jak“ a přidává se další otázka „kdo“ bude projekt realizovat. Otázky „co“ a „kde“ se bude realizovat byly přesně zodpovězeny již v předinvestiční fázi. [1] [4]

#### **1) Etapa přípravná**

První etapa investiční fáze, etapa přípravná, začíná po získání kladného územního rozhodnutí. Ihned po dosažení tohoto milníku zahajuje projektant/architekt práce na dokumentaci pro stavební povolení (DPS). Na základě této dokumentace může být

zahájena další inženýrská činnost. Ta zajišťuje například vyjádření od dotčených orgánů státní správy, získání kladného stanoviska od majitelů sousedních pozemků a další dokumentaci. Cílem inženýrské činnosti je získání stavebního povolení od místního stavebního úřadu. Pokud stavební úřad vydá souhlasné stanovisko, stavba je povolena a může být legálně realizována. [1] [4]

Na základě stavebním úřadem odsouhlasené dokumentace pro stavební povolení může projektant/architekt pokračovat ve zpřesňování požadavků v projektové dokumentaci a vyhotovit tak dokumentaci k provedení stavby (DPS), někdy označovanou jako realizační dokumentace stavby (RDS). Ta je poté, mimo jiné, obsahem zadávací dokumentace pro získání nabídek od stavebních firem. Zadávací dokumentace dále obsahuje obchodní podmínky, platební podmínky, technické požadavky, textový popis standardů či slepý rozpočet. [1] [4]

Po vyhotovení zadávací dokumentace následuje výběr generálního dodavatele stavby. Ve veřejných zakázkách je velmi často hlavním kritériem pro výběr dodavatele nejnižší cena. Ve veřejném sektoru ovšem dalším kritériem může být například časová náročnost, kvalita provedení nebo ukázka vyhotoveného referenčního projektu. Po výběru dodavatele následuje podpis smlouvy o dílo. [1] [4]

## 2) Etapa realizační

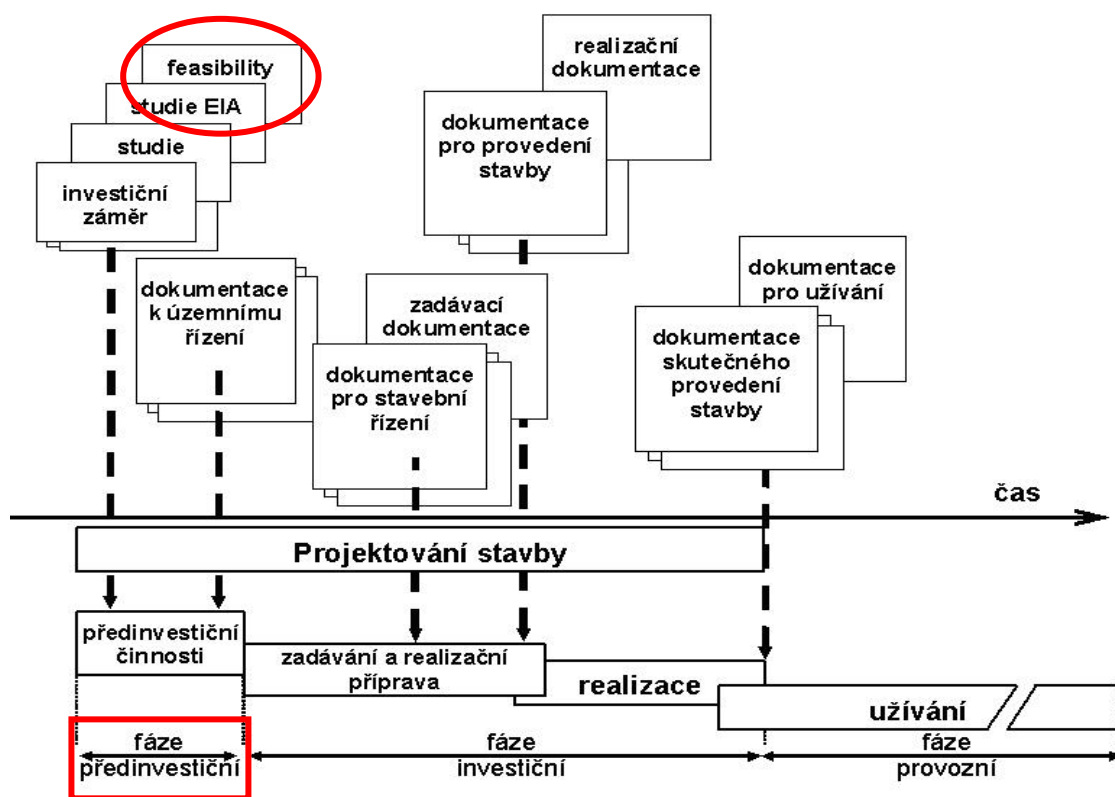
Nyní se výstavbový projekt dostává do druhé etapy investiční fáze – do etapy realizační. Ta se s předchozí etapou stále prolíná, jelikož při realizaci dochází k neustálému zpřesňování požadavků, a to nejen v projektové dokumentaci.

Prvním krokem realizační etapy je předání staveniště. Předání staveniště je právní akt, ve kterém investor předá stavební pozemek, který je v jeho majetku, stavební společnosti, která má zde vybudovat dané dílo, podle dané projektové dokumentace. Investor realizační společnost seznámí s hranicemi pozemku, s přípojnými místy k odběru energií, s ochrannými pásmy a s hlavním vjezdem na pozemek. Tento právní akt je v investiční fázi velmi důležitý, a proto je předání staveniště prvním záznamem ve stavebním deníku. Ten je veden až do posledního dne výstavby. [1] [4]

Realizační společnost na pozemku vybuduje nejprve zařízení staveniště (stavební buňky, sociální zázemí, osvětlení, oplocení atd.) a poté přistupuje k výstavbě daného stavebního objektu. U pozemních staveb se dá výstavba rozdělit na několik milníků. Jedná se například o dokončení výkopových prací, dokončení monolitických konstrukcí,

dokončení hrubé stavby či dokončení interiérů a exteriérů. V průběhu jakýchkoli stavebních prací je nutné držet se dané projektové dokumentace, případně okamžitě komunikovat s projektantem a sdělovat mu změny stavby oproti dokumentaci. Ten musí dané změny do dokumentace zapracovat a vzniká tak dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS). Ta se po dokončení stavebních prací dokládá na místní stavební úřad k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. [1] [4]

Obrázek 3 zobrazuje přehled stupňů projektové dokumentace v průběhu jednotlivých fází stavebního projektu. Červeně je vyznačena fáze, kterou se bude zabývat praktická část této diplomové práce.



Obrázek 3: Přehled projektové dokumentace [1]

Pokud je stavba stavebním úřadem zkolaudovaná, což je hlavním cílem investiční fáze, dochází k předání stavby. Předání stavby je opět právní akt, při kterém dodavatelská společnost předá investorovi již vyhotovené stavební dílo. Investor sepíše seznam vad a nedodělků, které musí realizační společnost během dané lhůty odstranit, a převezme si stavbu do svého provozování. [1] [4]

V tomto okamžiku se životní cyklus výstavbového projektu dostává do následující fáze.



### 2.1.2.3. Provozní fáze

Fáze provozní se opět skládá z dvou etap, a to z etapy ukončení výstavbového projektu a z etapy užívání nemovitosti. První etapa, etapa ukončení výstavbového projektu, je zároveň poslední záležitostí v životním cyklu výstavbového projektu. Druhá etapa, etapa užívání nemovitosti, je tedy první odlišnou záležitostí mezi životním cyklem výstavbového projektu a životním cyklem stavby. Pro přehlednost je zde uveden následující *Obrázek 4*, kde je opět červeně vyznačeno, jakou částí z životního cyklu stavby, se bude tato práce zabývat. [1] [4]

		Životní cyklus stavby						
		Životní cyklus výstavbového projektu						
Účastníci	Předinvestiční fáze		Investiční fáze			Provozní fáze		
	Rozhodování o investici		invest. a realizač. příprava	realizace		ukončení VP, užívání stavby		
Investor	co	cíle	rozhodnutí o inv. (územní řízení)	jak	projektová dok.	kontrola	vyhodnocení projektu	provoz
	jak	strategie		kdy	časový plán			
Investor	kdy	časový horizont	kde	správné řízení	- jakosti	předání a převzetí st. (uvedení do užívání)	finanční vypořádání závazků	opravy
	kde	umístění	Kč	kontrolní rozpočet	- nákladů (dle sml. podmínek)			rekonstrukce
	za kolik	ocenění (propočet)	kdo	finanční zajištění				modernizace
	možnosti financování	studie proveditelnosti						
Dodavatel	kdo	organizace projektu		výběr proj., dodavatel				
		marketingový průzkum		nabídková př. - zprac.nabídky (nabídkový rozpočet výrobní kalkulace časový plán, ...)	smlouva o dílo (stav. povolení)	výrobní příprava - řízení N T J - výr. faktura - podrobné a dílčí plány	odstranění vad a nedodělků	
							záruční servis	
							vyhodnocení stavby	

Obrázek 4: Fáze výstavbového projektu z hlediska přímých účastníků [4]

#### 1) Ukončení výstavbového projektu

První etapou této fáze je etapa ukončení výstavbového projektu. Jedná se o časové období, které trvá od vydání kolaudačního souhlasu až po vyhodnocení projektu. Může se tedy jednat o fázi dlouhou i několik desítek let. [1] [4]

V této etapě je již budova investorem plně užívána. Nicméně, ze začátku této etapy, stále běží záruční lhůta, mohou tedy na nemovitosti probíhat záruční stavební či montážní práce. Dále probíhá ověřování provozní spolehlivosti stavby či se stanovuje tzv. provozní dokumentace. Ta stanovuje podmínky pro užívání stavby, například podmínky údržby či oprav. V provozní fázi životního cyklu výstavbového projektu také probíhá vypořádání všech finančních závazků. Ať už se jedná o vyplacení zádržného stavební firmě či zaplacení pohledávek projektantům a architektům, vše je vypořádáno právě v této fázi.[4]

Pokud investor nechce danou nemovitost užívat sám, probíhá z jeho strany vyhledávání dalších obchodních partnerů, kteří danou nemovitost naplní. Pro hledání těchto partnerů je zejména důležitý marketing a dobré jméno investora. Poté, co investor vhodného

klienta nalezne, je s ním podepsána nájemní, či kupní smlouva. Při podpisu kupní smlouvy je ještě nutné zapsat vklad, a tím změnit majitele, v katastru nemovitostí. Následně se uzavírají smlouvy s danými poskytovateli služeb. Standardně se jedná o smlouvy s dodavateli elektrické energie, pitné vody, zemního plynu či se společností zajišťující úklid či ostrahu. [4] [28]

Na konci této etapy dochází k vyhodnocení a ukončení životního cyklu výstavbového projektu. Vyhodnocení projektu z hlediska ekonomického je popsáno v následující kapitole 2.2. *Ekonomické sledování projektu*.

## 2) Užívání nemovitosti

Jak název napovídá, v této etapě provozní fáze dochází pouze k provozování a užívání nemovitosti. Investor se samozřejmě musí o danou nemovitost starat tak, aby zbytečně nedocházelo ke zkracování její technické životnosti. V této etapě musí tím pádem investor zajistit údržbu a opravu nemovitosti, a s tím spojenou obnovu zabudovaných prvků. Pokud by chtěl investor svou nemovitost modernizovat, prodloužit její životnost nebo zvýšit její tržní hodnotu, musí zajistit případnou rekonstrukci a modernizaci nemovitosti. [28]

### **2.1.2.4. Likvidační fáze**

Likvidační fáze je poslední fází v životním cyklu stavby. V této fázi se provádí především demoliční práce, s tím velmi často bývá spojený odvoz sutí na skládku nebo případně recyklace použitých stavebních materiálů přímo na staveništi. Nebezpečné stavební materiály, jako je například azbestocementová vlnitá střešní krytina, musí být zlikvidovány podle platné legislativy. [33]

## 2.2. Ekonomické sledování projektu

K tomu, aby bylo možné sledovat projekt i z ekonomické stránky, je nutné zaznamenávat veškeré výdaje a příjmy projektu. Důležité je zaznamenávat tyto finanční toky ve všech výše zmíněných fázích. Teprve poté, co jsou všechny příjmy a výdaje související s projektem zaznamenány, je možné projekt vyhodnotit. [1]

V této kapitole budou nejprve popsány jednotlivé výnosy a příjmy projektu, následně se tato kapitola bude zabývat náklady a výdaji projektu. Nakonec bude popsáno sestavení celkového cash flow projektu a proces jeho diskontování.

### 2.2.1. Výnosy a příjmy investičního projektu

Výnosem se rozumí množství peněžních prostředků, na které má fyzická nebo právnická osoba nárok, a to díky prodeji svých výrobků nebo za poskytování služeb svým zákazníkům. Výnosy nesouvisí se skutečným pohybem peněžních prostředků. [24]

Příjmem se poté rozumí skutečný příliv peněžních prostředků, které obdrží fyzická nebo právnická osoba buďto za prodej svých výrobků nebo za poskytování služeb. [25]

V rámci životního cyklu stavby nás zajímají především výnosy v jednotlivých fázích.

#### 1) Předinvestiční a investiční fáze

Tyto dvě fáze většinou neobsahují pro investora žádné výnosy, a tedy ani příjmy. Výjimkou by byl pouze předprodej nemovitostí. [1]

#### 2) Provozní fáze

Výše výnosů v provozní fázi bývá ze všech fází nejvyšší. Výnosy provozní fáze zahrnují:

- výnosy z tržeb (prodej výrobků, pronájem nemovitostí, poskytování služeb),
- výnosy z klientských změn,
- přírůstky zásob vlastní výroby (tj. nedokončené výroby a hotových výrobků),
- finanční výnosy (úroky z vkladů),
- ostatní výnosy (z doplňkových činností – servis, opravy). [1]

### 3) Fáze likvidace

V poslední fázi životního cyklu stavby hovoříme o výnosech pouze pokud je majetek prodán. Jedná se tedy o:

- výnosy z likvidace/prodeje. [1]

#### **2.2.2. Náklady a výdaje investičního projektu**

Opakem výnosů a příjmů jsou náklady a výdaje.

Pojmem „náklad“ se rozumí množství peněžních prostředků, které právnická nebo fyzická osoba vynaložila k tomu, aby získala co nejvyšší výnosy. Náklady, stejně jako výnosy, nesouvisí se skutečným pohybem peněžních prostředků. Náklady a výnosy se v účetnictví zaznamenávají do tzv. Výkazu zisku a ztráty. [26]

Výdaji se poté rozumí skutečný odliv peněžních prostředků vynaložených na získání co nejvyšších výnosů dané společnosti nebo fyzické osoby. Příjmy a výdaje se v účetnictví zaznamenávají do tzv. Přehledu o peněžních tocích. [27]

Obecně se o investičních nákladech spojených s výstavbovým projektem dá tvrdit, že se skládají z menších finančních částek, ale oproti tomu, celkový počet nákladů je vysoký. Výnosy jsou oproti tomu získávány ve větších částkách najednou, ale v celkově nižším počtu. [2]

Stejně jako v předchozí podkapitole 2.2.1, nás zajímají především náklady v jednotlivých fázích životního cyklu stavby.

#### 1) Předinvestiční fáze

Oproti výnosům, náklady v předinvestiční a v investiční fázi životního cyklu stavby tvoří, co se množství i celkového objemu nákladů týká, nejvyšší podíl ze všech nákladů investičního projektu. V předinvestiční fázi se jedná zejména o následující náklady:

- náklady na získání pozemků,
- náklady na zpracování studií, včetně nákladů technicko – ekonomické studie,
- náklady na zpracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí,
- náklady spojené s poradenstvím,
- náklady na nákup softwarů,
- náklady nutné k založení a registraci společnosti,
- náklady na získání patentů. [1] [2]

## 2) Investiční fáze

V investiční fázi hovoříme o těchto typech nákladů:

- náklady na zpracování projektové dokumentace (stupeň DSP, DPS, DSPS),
- náklady na pořízení strojů, jejich montáž a opravy,
- přepravné a celní poplatky
- náklady na inženýrské stavby,
- náklady samotné výstavby (materiál, mzdy pracovníků atd.),
- náklady na zařízení staveniště a územní vlivy,
- náklady spojené s prezentací projektu veřejnosti,
- náklady spojené s prodejem projektu,
- úroky z poskytnutých úvěrů. [1] [2]

## 3) Provozní fáze

V této fázi hovoříme o nákladech spojených s provozem a užíváním budov. Jedná se o:

- náklady spojené s prezentací projektu veřejnosti,
- náklady spojené s prodejem,
- náklady spojené s údržbou, servisem, obnovou, či rekonstrukcí budovy,
- náklady na spotřebované energie,
- náklady na likvidaci odpadů,
- facility management (ostraha, úklid, údržba zeleně atd),
- daň z nemovitosti,
- pojištění nemovitosti,
- úroky z poskytnutých úvěrů. [1] [2]

## 4) Fáze likvidace

V poslední fázi stavby se jedná o náklady spojené s jeho likvidací, tedy o:

- náklady na pořízení demoličních strojů, jejich montáž a opravy,
- přepravné a celní poplatky,
- náklady na zařízení staveniště,
- demoliční práce včetně odvozu sutí,
- poplatky za skládku materiálu. [1] [2] [28]

### 2.2.3. Celkové cash flow projektu

Poté, co jsou ve všech fázích životního cyklu stavby stanoveny příjmy a výdaje, můžeme stanovit tzv. *celkové cash-flow projektu*. Cash-flow neboli tok peněžní prostředků, je definován jako rozdíl příjmů a výdajů. Pokud jsou výdaje vyšší než příjmy, je celkové cash-flow záporné.

Tok peněžních prostředků můžeme dělit do tří základních kategorií. Těmi jsou:

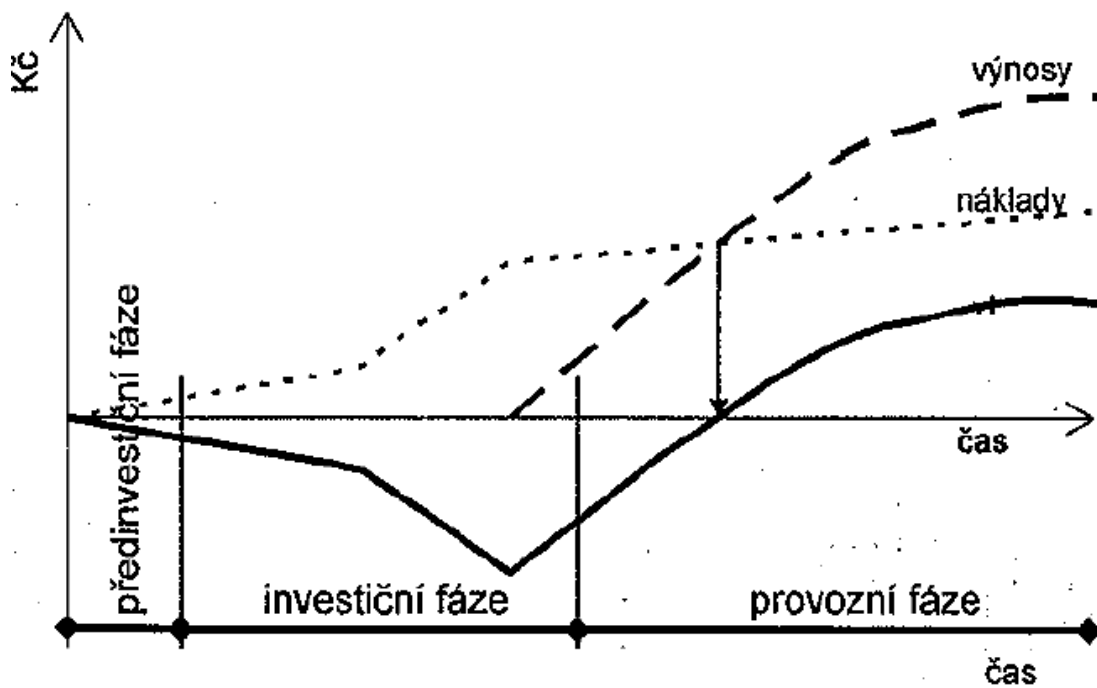
- cash flow z financování (finanční toky spojené se získáváním nebo vrácením finančních prostředků),
- provozní cash flow (finanční toky související s provozem podniku, budovy atd.),
- investiční cash flow (finanční toky spojené s nákupy a provozem budov, pozemků, strojů atd.). [2] [3]

Ve všech zmíněných kategoriích je nutné, aby bylo celkové cash-flow počítáno za dané účetní období. Nejčastěji se používá roční, čtvrtletní či měsíční cash-flow. [2] [29]

Ke stanovení investičního cash-flow výstavbového projektu se často využívá tzv. kumulace. Jedná se o proces hromadění, tedy o součet peněžních toků (CF) od prvního období k období posuzovanému (T). Kumulované cash-flow je definováno následovně podle Vzorce (1). [2]

$$KCF = \sum_{t=1}^T CF_t \quad (1)$$

Typický průběh kumulovaných nákladů, kumulovaných výnosů a celkového kumulovaného cash-flow v jednotlivých fázích projektu v soukromém sektoru, popisuje *Obrázek 5*. Z obrázku je patrné, že první výnosy projektu se začínají realizovat teprve až ke konci investiční fáze. Nicméně, jejich růst je strmý, tudíž brzy převýší investiční náklady. Bod, ve kterém se kumulované náklady rovnají kumulovaným výnosům, se nazývá „*bod zvratu*“. [1]



Obrázek 5: Náklady a výnosy výstavbového projektu [1]

Bod zvratu lze také vypočítat pomocí Vzorce (2). Bod zvratu ( $Q$ ) přímo závisí na celkových fixních nákladech ( $FN$ ) a nepřímo závisí na rozdílu jednotkové prodejní ceny ( $p$ ) a jednotkových variabilních nákladů ( $b$ ). [3]

$$Q = \frac{FN}{p-b} \quad (2)$$

Tento vzorec ovšem uvažuje pouze konstantní výši nákladů a prodejní ceny. Proto je nutné u investičních projektů, které mají během své životnosti nestálou skladbu nákladů a proměnou prodejní cenu, využít spíše tabulkový výpočet.

Dále je nutné ve výpočtu celkového cash-flow zohlednit fakt, že hodnota jedné koruny, kterou získáme dnes, se nerovná hodnotě jedné koruny, kterou bychom mohli vlastnit v budoucnosti. Tento fakt je velmi důležitý právě ve výstavbových investičních projektech, které mají životnost v řádech desítek let. Pokud bychom tento fakt nebrali v úvahu, docházelo by v projektu po určité době k velké ztrátě finančních prostředků. [2]

#### 2.2.4. Diskontované cash flow projektu

Abychom tedy získali co nejpřesnější hodnoty cash-flow v jednotlivých obdobích, je nutné celkové cash-flow diskontovat. Diskontování je proces, kdy se přepočítávají budoucí výnosy v jednotlivých období na současnou hodnotu investice. Definici diskontování zobrazuje následující Vzorec (3). [2]

$$DCF = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (3)$$

Hodnota diskontovaného cash-flow přímo závisí na hodnotě nediskontovaného cash-flow a nepřímo na vztahu  $(1+i)^t$ . Tento vztah se nazývá jako tzv. *odúročitel*. Hodnota „*i*“ pak v tomto vzorci charakterizuje diskontní míru. [2]

Procentuální výše diskontní míry se velmi těžko stanovuje. Diskontní míra by se měla odvíjet od návratnosti kapitálu, rizika spojeného s investicí a inflace. Zdroj [62] uvádí: „*Použitá diskontní sazba by měla odrážet náklady příležitosti kapitálu pro investora, za které lze považovat ušlý výnos z nejlepšího alternativního projektu. Evropskou komisí je doporučena výše reálné finanční diskontní sazby 4 %, kterou na národní úrovni přebíráme a která je rovněž zapracována v modulu CBA MS2014+, tudíž i analýza musí být prováděna v reálných (stálých) cenách, tj. bez zohlednění inflace*“.

Na základě tohoto odstavce bude v rámci praktické části této diplomové práce ve všech variantách uvažováno s diskontní mírou  $i=4\%$ .



## 2.3. Vyhodnocení efektivnosti projektu

Poté, co jsou v daném projektu vyčísleny všechny příjmy, výdaje, je vypočteno celkové cash-flow i celkové diskontované cash-flow projektu, je možné vyhodnotit jeho ekonomickou efektivnost. Pro vyhodnocení efektivnosti projektu se může využít buď statických nebo dynamických metod. [1]

### 2.3.1. Statické metody

Statické metody jsou metody vyhodnocení projektu, které nerespektují faktor času. Výhodou těchto metod je jejich jednoduchost. Na druhé straně, jejich hlavní nevýhodou je právě výše zmíněný fakt, že nerespektují budoucí hodnotu peněz. Další nevýhodou výpočtu vyhodnocení projektu pomocí statických metod je využití průměrného ročního cash flow. Těchto metod je využíváno při vyhodnocení krátkodobých projektů v horizontu jednoho roku až dvou let. Mezi hlavní zástupce statických metod patří například prostá doba návratnosti nebo průměrný roční výnos. [7]

#### 2.3.1.1. Prostá doba návratnosti (Period Payback – PP)

Prostá doba návratnosti zjišťuje dobu, kdy kladné peněžní toky vyrovnají investiční výdaj. Prostá doba návratnosti je stanovena podle následujícího *Vzorce (4)*. [8]

$$0 = -I + \sum_{i=1}^{PP} CF_t \quad (4)$$

#### 2.3.1.2. Průměrný roční výnos (Average Annual Return – AAR)

Průměrný roční výnos přímo závisí na všech peněžních tocích spojených s investicí a nepřímo na délce životnosti daného projektu. Průměrný roční výnos se stanoví následovně podle *Vzorce (5)*. [23]

$$\widehat{CF} = \frac{\sum_{i=1}^n CF_t}{n} \quad (5)$$

### 2.3.2. Dynamické metody

Výpočet vyhodnocení efektivnosti projektu pomocí metod dynamických je složitější. Tyto metody respektují faktor času i různé roční cash flow. Společným problémem pro tyto metody je stanovení diskontní sazby. [7]

#### 2.3.2.1. Současná čistá hodnota (Net Present Value – NPV)

Hlavním a nejčastěji využívaným zástupcem dynamických metod je výpočet současné čisté hodnoty. Výpočet je založen na *Vzorci (6)*, který je definován jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investic a počáteční investici.

$$NPV = -I + \sum_{i=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (6)$$

Pokud je hodnota NPV vyšší než 0, tedy diskontované příjmy převýší výdaje, je projekt přijatelný. [8]

### 2.3.2.2. Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return – IRR)

Dalším zástupcem dynamických metod pro vyhodnocení projektu je výpočet vnitřního výnosového procenta. Vnitřní výnosové procento je definováno níže, viz *Vzorec (7)*, jako taková diskontní míra, při které je NPV rovno nule. [8]

$$0 = -I + \sum_{i=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} \quad (7)$$

Hodnotu IRR z tohoto vzorce je téměř nemožné vypočítat ručně, proto se k výpočtu často využívají počítačové softwary. Dalším úskalím při výpočtu hodnoty IRR je fakt, že hledaná hodnota nemusí vůbec existovat nebo může existovat více než jedenkrát. Proto je nesmírně důležité sledovat průběh této funkce pomocí grafu. [8]

### 2.3.2.3. Index ziskovosti (Profitability Index – PI).

Předposledním zástupcem z řady dynamických metod je index ziskovosti. Jedná se o jednodušší výpočet, který je definován dle *Vzorce (8)* jako poměr diskontovaných příjmů ku investičním výdajům.

$$PI = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{I} \quad (8)$$

Pokud je hodnota PI vyšší než 1, jsou diskontované příjmy vyšší než investiční výdaje a projekt je přijatelný. [8]

### 2.3.2.4. Doba návratnosti (Discounted Payback Period – DPP)

Posledním zástupcem dynamických metod je diskontovaná doba návratnosti. Na rozdíl od prosté doby návratnosti, viz *Vzorec (4)*, zmíněné v předchozí kapitole, se jedná o metodu, která pomocí podobného *Vzorce (9)* zohledňuje i faktor času.

$$0 = -I + \sum_{i=1}^{DPP} \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (9)$$

Výpočet opět zjišťuje dobu, kdy kladné peněžní toky vyrovnají investiční výdaj. [8]

## **2.4. Struktura studie proveditelnosti**

V této podkapitole se práce bude zabývat popisem základní studie proveditelnosti. Budou vymezeny základní pojmy, bude popsána osnova studie a následně budou detailněji rozebrány významné body z osnovy studie proveditelnosti.

### **2.4.1. Základní pojmy**

Základní studie proveditelnosti je často označována také jako technicko – ekonomická studie. Oba tyto názvy popisují dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek popisuje daný investiční záměr. Hlavním účelem základní studie proveditelnosti (Feasibility Study) je vyhodnocení investičního záměru včetně všech jeho realizačních alternativ, a to z hlediska technického a ekonomického a posouzení, zda je investiční záměr realizovatelný. Dílčím účelem této studie je poskytnutí všech podkladů pro samotné investiční rozhodování. Jedná se o dokument, který je zásadním nástrojem projektového řízení. [9]

Základní studie proveditelnosti se zpracovává v předinvestiční fázi projektu a navazuje na předběžnou studii proveditelnosti (Pre-Feasibility Study). Ta se od základní studie proveditelnosti liší pouze v podrobnosti a přesnosti zpracování. Struktura uvedených informací se od základní studie neliší. Základní studie proveditelnosti přebírá z předběžné studie proveditelnosti strategii projektu, technické a technologické řešení, lokalizaci projektu, kapacitu projektu, variantní řešení a hrubý odhad harmonogramu a finančních toků projektu. Všechny tyto aspekty jsou v základní studii proveditelnosti doplněny a zpřesněny tak, aby studie poskytovala co nejspolehlivější informace k investičnímu rozhodnutí. [9]

Investiční rozhodnutí je poté založeno na kritickém vyhodnocení technických, ekonomických, finančních a komerčních požadavků. Při rozhodnutí musí být také uvažována rizika jednotlivých variant. Výsledek při variantním výběru musí být opodstatněn a vycházet z doložitelných dat a metodik. [5]

Základní studie proveditelnosti je hodnotným podkladem pro jakéhokoli investora. Ať už se jedná o stát, státní instituci, obec, neziskovou organizaci nebo soukromého investora, pečlivě zpracovaná studie proveditelnosti může ušetřit nemalý kapitál. Další úsporu kapitálu může studie proveditelnosti poskytnout soukromému investorovi při dotační podpoře. Při žádosti o dotaci bývá právě studie proveditelnosti státem požadována. [9]

Studii proveditelnosti je nutné zpracovávat iterativně. Jde o proces, kdy se postupně a opakovaně zpřesňují všechny části studie. Ty jsou mezi sebou provázány tak, že pokud bude změněna jedna část studie, například technologické řešení, změní se i ostatní části studie, například finanční plán či harmonogram. Nelze tedy na studii proveditelnosti nahlížet z hlediska automatizace. Každý projekt je neopakovatelný a něčím jedinečný, ať už se jedná o nové prostředí nebo o subjekt, který rozhoduje o jeho realizaci. Při tvorbě studie se přistupuje k projektu tak, jako by předtím žádný obdobný projekt nebyl realizován. V rámci zpracování studie je nutné využít tvůrčí schopnosti a variabilní přístup k řešení problémů. [9]

### **2.4.2. Osnova studie proveditelnosti**

Ačkoli by přístup při vytváření základní studie proveditelnosti neměl být automatizován či kopírován, existují náležitosti, které by při sestavování studie proveditelnosti dodrženy být měly. Hlavní touto náležitostí je osnova studie. Ta podle zdroje [9] vypadá následovně.

#### Osnova studie proveditelnosti

- 1) Obsah
- 2) Úvodní informace
- 3) Stručné vyhodnocení projektu
- 4) Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
- 5) Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix
- 6) Management projektu a řízení lidských zdrojů
- 7) Technické a technologické řešení projektu
- 8) Dopad projektu na životní prostředí
- 9) Zajištění investičního majetku
- 10) Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)
- 11) Finanční plán a analýza projektu
- 12) Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu
- 13) Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
- 14) Harmonogram projektu
- 15) Závěrečné shrnující hodnocení projektu
- 16) Přílohy

Ovšem pokud některý z bodů osnovy není předmětem řešení dané studie (např. pokud daný projekt nepotřebuje studii EIA či není jasný harmonogram projektu), je možné daný bod ze studie vyloučit. [9]

První tři bloky z osnovy se považují za formální náležitosti studie, které mají zajistit čtenáři dobrou orientaci v textu. Zbylé body tvoří hlavní tematické bloky studie. Ty na sebe logicky navazují, proto je doporučeno při již zmíněném iteračním postupu tuto osnovu dodržet. [9]

#### **2.4.2.1. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap**

Čtvrtý bod studie proveditelnosti popisuje a definuje hlavní charakteristiky projektu. Mezi ně patří název projektu, smysl a zaměření projektu, kdo bude o projektu rozhodovat, jaká je kapacita projektu, čím je projekt specifický či jaká je jeho lokalizace. [9]

Dále jsou v bloku popsány jednotlivé etapy projektu. Každý projekt prochází čtyřmi základními fázemi. Tyto fáze jsou popsány v kapitole 2.1.2 *Životní cyklus výstavbového projektu a stavby*. [9]

Ke konci toho tematického bloku se definují jednotlivá variantní řešení. Variantní řešení projektu musí být detailně popsána, promyšlena, a poté jsou buď zařazena jako náhradní řešení k preferované variantě nebo jsou zdůvodněně zamítnuta. [9]

#### **2.4.2.2. Analýzy trhu, odhad poptávky a marketingový mix**

Zde se studie proveditelnosti zabývá trhem a jeho rozvojem – marketingem. Dle zdroje [9] je marketing soubor metod a přístupů zaměřených na řešení problémů spojených právě s trhem.

Jednou metodou je například analýza trhu. Je důležité ověřit, zda je projekt konkurenceschopný, zda vyhovuje poptávce a zda uspokojí koncového uživatele. V rámci této metody se často využívá analýzy PEST, PESTLE či SWOT. [9]

Dále je nutné vymezit významné marketingové problémy. Ty se označují jako marketingový mix 4P. Patří mezi ně produkt (product), cena (price), reklama (promotion) a distribuční cesty (place). Občas se využívá marketingový mix 5P, ten vychází z mixu 4P, nicméně je rozšířen o jeden marketingový problém – lidé (people). [33]

### **2.4.2.3. Management projektu a řízení lidských zdrojů**

Jak název napovídá, v tomto bloku studie proveditelnosti řeší management samotného projektu. Jde o organizování, plánování, řízení či kontrolu jakýchkoliv procesů probíhajících během projektu. Dále je v tomto bloku rozebírána odpovědnost osob za daný proces a také přímá nadřízenost. Proto, aby celý projekt fungoval správně, je nutné dosadit kvalifikované odborníky na dané pozice. [5] [9]

### **2.4.2.4. Technické a technologické řešení projektu**

Poté, co jsou definovány předchozí bloky, dostává se studie proveditelnosti do fáze řešení technických a technologických záležitostí. Není nutné doslova opisovat technickou dokumentaci, nicméně je důležité zmínit, jaké technologické či technické aspekty budou během životního cyklu projektu řešeny a díky jakým technickým či technologickým aspektům dosáhneme cíle projektu. Tyto aspekty totiž zásadním způsobem ovlivní výši investičních nákladů či provozní cash flow projektu. [9]

Technické a technologické řešení projektu vždy závisí na jednotlivé variantě projektu. Vždy je nutné rozlišovat materiálové, časové, finanční či energetické požadavky dané varianty. [5]

### **2.4.2.5. Dopad projektu na životní prostředí**

Osmý bod studie proveditelnosti se zabývá projektem a životním prostředím. Tento blok je ve stavebních projektech řešen pomocí studie SEA nebo EIA. EIA neboli Enviromental Impact Assessment vyhodnocuje vlivy stavby na životní prostředí. Oproti tomu SEA neboli Strategic Enviromental Assessment posuzuje vlivy koncepcí na životní prostředí. Obě tyto studie se ale zpracovávají až po investičním rozhodnutí. Při vytváření studie proveditelnosti se pouze kalkuluje s potencionálními dopady projektu na životní prostředí. Tyto dopady jsou pak převedeny na finanční hodnotu a jsou zpracovány do finančního plánu projektu. [9] [32]

### **2.4.2.6. Zajištění investičního majetku**

Zde se již studie proveditelnosti dostává do mezikroku mezi zpracováním jednotlivých témat a převedením jejich obsahu do peněžní formy. V této podkapitole je nutné vymezit strukturu a finanční hodnotu veškerého pořizovaného majetku, který následně bude použit pro docílení zisku. [9]

Finanční hodnota investičního majetku musí být minimálně upravena tak, aby odpovídala ročnímu tempu růstu inflace. [5]

Dle zdroje [9] musí být v tomto bloku zodpovězeno několik zásadních otázek, viz níže.

- Jaké položky obsahuje finální seznam nutných investic?
- Jaké druhy materiálu, nedokončené výroby, výrobků a zboží budou v různých fázích projektu skladovány a v jakém množství?
- Jak vysoký bude roční (resp. měsíční) obrat zboží?

#### **2.4.2.7. Finanční plán a analýza projektu**

Desátý bod studie proveditelnosti lze rozdělit do tří částí. Těmi dle zdroje [9] jsou:

1. základní kalkulace,
2. analýza bodu zvratu,
3. finanční plán.

Hlavním cílem základní kalkulace je vyčíslení vlastních nákladů kalkulační jednotky. Základní kalkulace musí uvažovat rozdíl mezi fixními a variabilními náklady, respektive rozdíl mezi přímými a nepřímými náklady. Ty jsou poté vyčísleny na kalkulační jednotku, obvykle se jedná o 1 kus výrobku. [3] [9]

Analýza bodu zvratu určuje takový objem produkce, při kterém bude dosaženo nulové výše zisku. Kapitola 2.2.3 *Celkové cash flow projektu* se zabývá analýzou bodu zvratu podrobněji. [3] [9]

Finanční plán je dokument, který sleduje:

- průběh nákladů a výnosů,
- plánovanou výši majetku a zdroje krytí majetku,
- plán průběhu příjmů a výdajů. [9]

#### **2.4.2.8. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu**

Nyní se studie proveditelnosti dostává téměř k jejímu konci. Tento bod patří k nejzásadnějšimu během celé studie, a to kvůli tomu, že zde bude provedeno celkové finanční hodnocení projektu. To se skládá z dvou částí, a to:

- 1) vyhodnocení finanční rentability projektu hodnotícími ukazateli,
- 2) vyhodnocení „kvality hotovostních toků“ a finanční analýza. [9]

Vyhodnocení finanční rentability projektu hodnotícími ukazateli je založeno na posuzování finančních toků pomocí statických a dynamických metod. Jejich popisu se věnuje kapitola 2.3. *Vyhodnocení efektivnosti projektu*. [1]

Druhá část tohoto bloku je poté založena na sledování a hodnocení dostatku likvidních prostředků. Projekt může být sice velmi rentabilní, ale vlivem špatného financování může dojít k výrazným problémům či uzavření projektu. [9]

#### **2.4.2.9. Analýza a řízení rizik**

Předposlední blok se zabývá riziky, jejich analýzou a řízením. Riziko je dle zdroje [35] definováno následovně.

*„Možnost, že s určitou pravděpodobností vznikne událost, kterou považujeme z bezpečnostního hlediska za nežádoucí. Riziko je vždy odvoditelné a odvozené z konkrétní hrozby.“*

Analýza rizika poté posuzuje míru rizika, tedy pravděpodobnost vzniku, a také finančně ohodnocuje výši škody, která by vznikem rizika mohla nastat. [35]

Investor projektu by měl v této fázi studie zvážit, jaká je jeho riziková kapacita, tedy maximální finanční ztráta způsobená rizikem, kterou může přenést. [7]

Vzhledem k faktu, že během jakéhokoli projektu se většinou vyskytne rizik více, je nutné nejprve řešit rizika s vyšším pravděpodobnostním faktorem a rizika, která by mohla způsobit vyšší finanční škodu. Pro tuto analýzu je výhodné využít metodu matice rizik.[9]

Dalším často využívaným nástrojem při analýze a řízení rizik je citlivostní analýza. Jedná se o postup, který se zaměřuje na proměnlivé a nejisté předpoklady investičního záměru a vyhodnocuje vliv změn na finanční ukazatele. [9]

#### **2.4.2.10. Harmonogram projektu**

Na úplný závěr se studie proveditelnosti zabývá časovým plánem projektu. Z harmonogramu má být jasné, kdy dané činnosti začínají, kdy končí, které činnosti na sebe navazují, které se překrývají a také by měla být zřetelně vidět kritická cesta projektu. Harmonogram by měl být zvlášť zpracován pro každou variantu a měl by zahrnovat celý životní cyklus projektu. [9]



### **3. Praktická část**

Tato kapitola diplomové práce se bude zabývat investičním záměrem využití zemědělského objektu včetně přilehlých pozemků v Táboře. V rámci kapitoly bude vypracován popis současného stavu všech budov, popis jednotlivých variant investičního záměru a následně pro každou variantu bude stanoven průběh cash flow. Součástí diplomové práce bude také ocenění současného stavu budov. To bude důležité zejména pro rozhodnutí, zda je vůbec výhodné do projektu investovat.

#### **3.1. Představení investičního záměru**

##### **3.1.1. Investiční záměr a popis jeho variant**

Hlavní myšlenkou investičního záměru je zvýšení tržní hodnoty bývalého zemědělského objektu. Součástí tohoto objektu jsou 4 budovy, které jsou dále označeny jako SO01 až SO04. Cílem této diplomové práce je potom vyhodnocení jednotlivých variant investičního záměru a výběr té nejvýhodnější z nich. V závislosti na variantě bude investiční záměr probíhat různými etapami. Těmi budou:

- 1) demolice objektů SO02, SO03 a SO04,
- 2) rekonstrukce a modernizace SO01,
- 3) výstavba nových rodinných domů,
- 4) prodej nebo pronájem nemovitostí.

##### **3.1.1.1. Nulová varianta**

Nulová varianta popisuje stav, kdy investiční záměr realizován nebude. V nulové variantě nedochází k žádným stavebním úpravám, pouze k prodeji nemovitosti ve stávajícím stavu. Trend tržní hodnoty všech budov bude neustále klesající, zejména kvůli narůstajícímu stáří a snižující se zbývající životnosti staveb. Oproti tomu trend tržní hodnoty přilehlých pozemků bude rostoucí, hlavně díky celkovému růstu cen pozemků na trhu.

##### **3.1.1.2. Varianta A – demolice**

Tato varianta je tvořena pouze etapou demoliční, rekonstrukční a následným prodejem nemovitostí.

Varianta je z hlediska stavebních prací nejméně náročná (bez ohledu na nulovou variantu). V této variantě budou odhadnuty náklady na demolice objektů SO02, SO03 a SO04. Odhad bude vytvořen na základě konstrukčního řešení budov a na základě rozměrů. Objekt SO01 bude rekonstruován a modernizován. Poté, co budou určeny

demoliční náklady, bude stanoveno rozdělení celého zemědělského objektu na 4-10 stavebních parcel, a také budou odhadnuty administrativní poplatky s tím spojené. Předposledním bodem této varianty bude tržní ocenění všech rozparcelovaných pozemků a ocenění stavebního objektu 01. Ocenění bude provedeno porovnávací metodou. Nakonec bude provedeno stanovení celkového cash flow. Výdaje zde budou kalkulovány za demoliční práce, za rekonstrukci objektu SO01 a za administrativní poplatky. Oproti tomu příjmy budou vycházet z případného prodeje rozparcelovaných pozemků a modernizované budovy SO01.

### **3.1.1.3. Varianta B – prodej domů**

Variantu B tvoří etapy demoliční, rekonstrukční, stavební a prodejní.

Oproti předchozímu stavu je tato varianta stavebně náročnější. V této variantě bude uvažováno s rekonstrukcí objektu SO01, dále s demoličními pracemi na objektech SO02, SO03 a SO04 a s dělením pozemků dle předchozí varianty. Poté na každém nově vzniklém pozemku bude postaven typový rodinný dům. Náklady na postavení rodinných domů budou odhadnuty na základě THU či na základě volně přístupných nabídek. Ke stavebním nákladům musí být také připočteny náklady za připojení domů na inženýrské sítě. Následně budou jednotlivé pozemky, včetně domů, oceněny pomocí porovnávací metody. To přispěje ke zjištění tržní hodnoty, která bude sloužit ke stanovení příjmů z případného prodeje nemovitostí.

### **3.1.1.4. Varianta C – pronájem domů**

Varianta C je tvořena etapou demoliční, rekonstrukční, stavební a etapou pronájmu nemovitostí.

Tato varianta je téměř shodná s variantou B. Nebude zde ovšem počítáno s prodejem jednotlivých novostaveb rodinných domů, ale s jejich pronájmem. Výdaje budou obdobné jako v předchozí variantě. Ve výdajích pouze přibude položka pojištění domů, daň z nemovitosti a případné rekonstrukce. Příjmy za pronájem domů budou na rozdíl od předchozí varianty postupně rozloženy v čase. Objekt SO01 bude stejně jako v předchozí variantě opraven a následně také pronajímán.

Pronájem nemovitostí bude stanoven na dobu 15 let. Tuto dobu doporučuje zdroj [62].

### 3.1.2. Lokalita

Jak bylo výše zmíněno, tento zemědělský objekt se nachází na jihu Čech, ve městě Tábor.

Jihočeský kraj, dříve též Budějovický kraj, se nachází na jihu Čech, nicméně svým jihovýchodním cípem zasahuje i k území Moravy. Sousedními kraji jsou kraje Plzeňský, Středočeský, Jihomoravský a Vysočina. Jihočeský kraj s rozlohou 10 056 km<sup>2</sup> je druhý největší kraj v České republice. Podle počtu obyvatel se tento kraj ovšem řadí až na šesté místo. V Jihočeském kraji žilo ke dni 1.1.2019 642 133 obyvatel. [10] Lehce lze tedy dopočítat, že hustota zalidnění Jihočeského kraje je 63,85 ob./km<sup>2</sup>. Oproti celorepublikovému průměru, který je 135 ob./km<sup>2</sup>, je hustota zalidnění Jihočeského kraje poloviční. Míra nezaměstnanosti v Jihočeském kraji dosahovala k 31.3.2020 2,40 %, což je o 0,54 % méně, než je celorepublikový průměr. [21]

Tábor leží zhruba 90 km jižně od centra Prahy a 60 km severně od centra Českých Budějovic. V současné době zde žije necelých 35 tisíc obyvatel, kteří z Tábora vytváří druhé nejlidnatější město v Jihočeském kraji. V těsné blízkosti Tábora leží historické město Sezimovo Ústí a Planá nad Lužnicí. Tato tři města tvoří konurbaci, ve které žilo ke dni 1.1.2019 dohromady 45 845 obyvatel. [10]

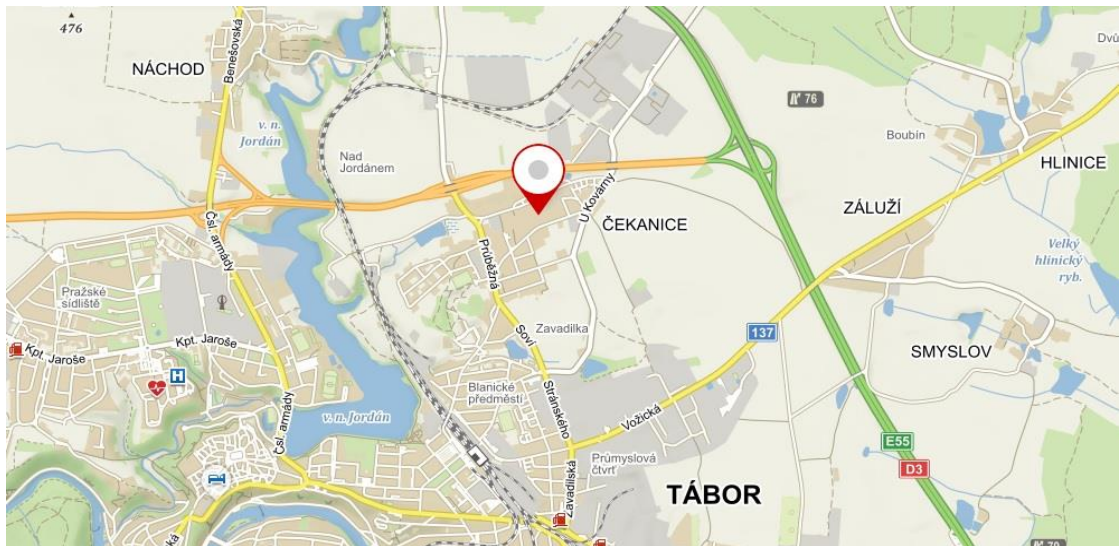
Zemědělský objekt se nachází v městské části Tábora-v Čekanících. Jedná se o okrajovou část Tábora, která dříve bývala samostatnou vsí, ale nyní již spadá pod město Tábor. Čekanice leží 3 km severovýchodně od hlavního táborského náměstí (měřeno vzdušnou čarou).

První zmínka v kronikách o vsi Čekanice přichází z roku 1370. [11] Během 17. a 18. století zde bylo vybudováno 8 zemědělských statků, z nichž byl právě jeden vybrán pro tuto diplomovou práci.

Rozloha Čekanic činí 6,01 km<sup>2</sup> a k datu 1.1.2019 zde žilo 1 316 obyvatel, což v přepočtu tvoří 3,82 % obyvatelstva z celého Tábora. [10] Občanské vybavení Čekanic je vzhledem k počtu obyvatel adekvátní. Najdeme zde 7 autobusových zastávek, z toho jedna v těsné blízkosti popisovaného objektu (do 50 m), obchod s potravinami (do 200 m od objektu), základní školu (do 500 m od objektu) a fotbalové hřiště (do 600 m od objektu). Výhodou této lokality je nedaleké napojení na dálnici D3 (1,5 km od objektu), která spojuje České Budějovice a Mezno. V budoucnu se má tato dálnice napojit na dálnici D0, která vede okolo hlavního města. Do 5 kilometrů od Čekanic dále najdeme 4 hypermarkety, 6 základních škol, 5 středních škol a autobusové i vlakové nádraží. V současné době se

Čekanice staly velmi populární lokalitou pro výstavbu nových rodinných domů právě kvůli dopravní dostupnosti. Za výše zmiňovaným fotbalovým hřištěm, bylo během posledních 3 let postaveno 40 rodinných domů a další výstavba bude jistě pokračovat.[22]

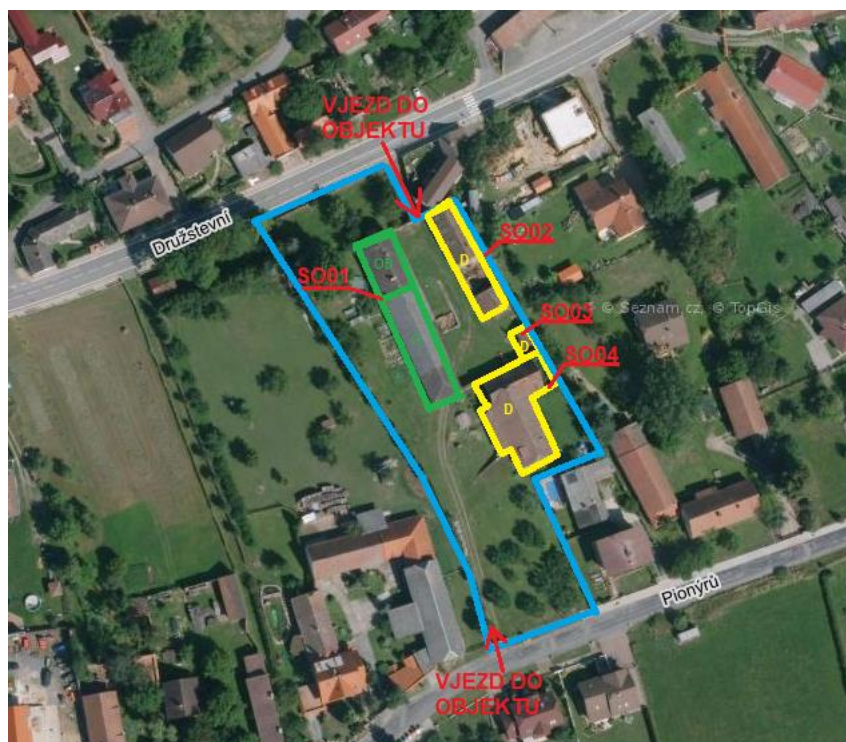
Na mapě níže, viz *Obrázek 6*, je zobrazeno okolí Tábora, umístěný bod směřuje na zemědělský objekt, který byl pro tuto diplomovou práci vybrán.



*Obrázek 6: Mapa Tábora a okolí [12]*

Vybraný zemědělský objekt se nachází mezi ulicemi Pionýrů a Družstevní. Z obou ulic je možné do objektu vjet, oba vjezdy pak mezi sebou spojuje travnatá cesta. Na pozemku o celkové výměře 5 872 m<sup>2</sup> se nacházejí 4 budovy. Jedna budova nyní slouží k rekreačnímu obydlí jako chalupa. K této budově jsou připojeny 2 garáže a 2 dvojgaráže. Další tři budovy dříve sloužily jako hospodářské stáje nebo stodoly. Tyto hospodářské budovy je nyní vzhledem k jejich stavu nutné zdemolovat.

Na schématu níže, viz *Obrázek 7*, je obytná budova vyznačena zeleně a označena zkratkou OB, garážová stání jsou označena písmenem G a zbylé budovy jsou označeny žlutě a písmenem D (demolice). Hranice pozemku je vyznačena modře.



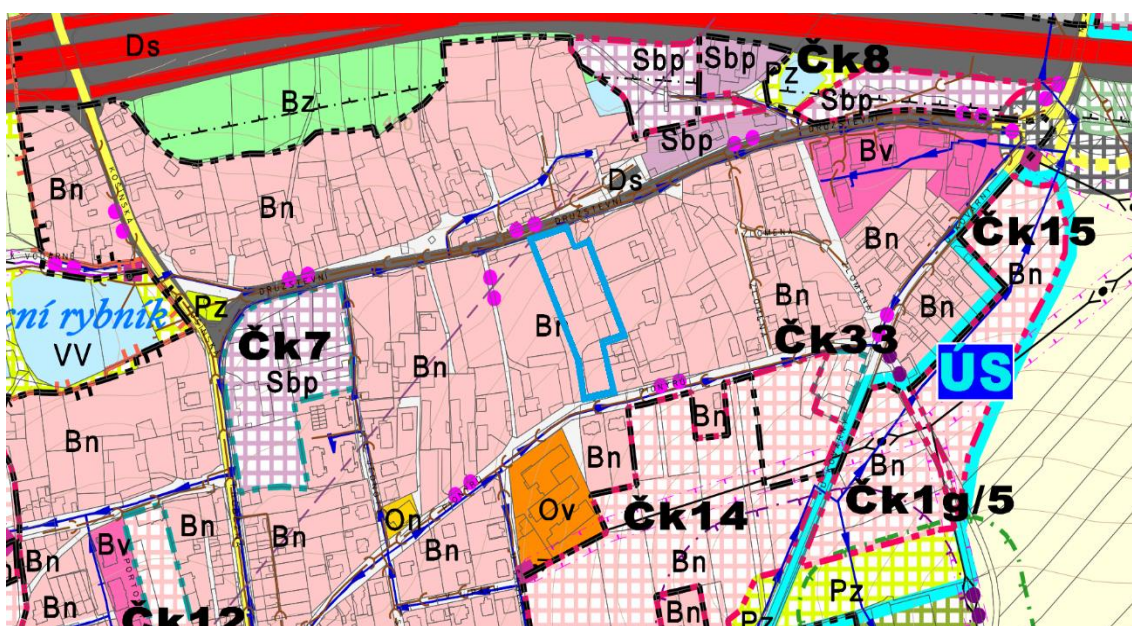
Obrázek 7: Letecká mapa zemědělského objektu [13]

První zmínka o tomto zemědělském statku pochází z roku 1726. [11] Z tehdejších budov se ovšem nic nedochovalo a stávající objekty byly vybudovány mezi 19 a 20 stoletím.

Popisu všech zobrazených objektů se práce bude věnovat v kapitole 3.1.3 *Současný stav budov*.

### 3.1.2.1. Územní plán

Z Obrázek 7 je také patrné, že se jedná o zastavěné území. Jde o nejstarší zástavbu Čekanic. Dle územního plánu, viz Obrázek 8, se jedná o plochu typu „Bn“ – tedy o plochu stabilizovanou pro bydlení nízkopodlažní. Modře je opět vyznačena hranice pozemku. Z územního plánu je také patrné, že v obou přilehlých ulicích je vodovodní a kanalizační řád. Podle dostupných informací společnosti E.ON, a.s. je také v obou ulicích vedení nízkého napětí a v ulici Pionýrů je zaveden také plynovodní řád. [16] K orientaci v územním plánu slouží Obrázek 9.



Obrázek 8: Územní plán dané lokality [14]

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ				
plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy		
Bn	Bn	R-Bn	PLOCHY BYDLENÍ	nízkopodlažní
Bni	Bni	R-Bni		nízkopodlažní izolované
Bv	Bv			vícepodlažní
Bz	Bz	R-Bz	PLOCHY SOUKROMÉ ZELENĚ	
Ri	Ri		PLOCHY REKREACE	plochy staveb pro rodinnou rekreaci
Rv	Rv			plochy rekreace veřejné
Ov	Ov		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	veřejný zájem
On	On			neveřejný zájem
Os	Os			sport a tělovýchova
Pv	Pv		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	obecné
Pz	Pz			veřejná zeleň

Obrázek 9: Legenda k ÚP [14]

Plochy stabilizované pro bydlení nízkopodlažní jsou v územním plánu města Tábor dle zdroje [15] charakterizovány následovně:

**„Hlavní využití:** *bydlení nízkopodlažní a související veřejná prostranství*

**Přípustné využití:**

- *rodinný dům, bytový dům*
- *související občanské vybavení*
- *dopravní a technická infrastruktura nevykazující atributy nadmístního významu a pozemky veřejných prostranství*
- *plochy pro stání osobních vozidel, garáže, přístřešky*
- *doplňkové stavby – skleníky, bazény, altány, prvky drobné architektury apod.– doplňující funkci bydlení*

**podmíněně přípustné využití:**

- *bydlení v blízkosti komunikací – pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku*
- *umístění rekreačního objektu v zastavěném území za podmínky, že bude respektován charakter stávající zástavby*

**nepřípustné využití:**

- *jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami*

**podmínky prostorového uspořádání:**

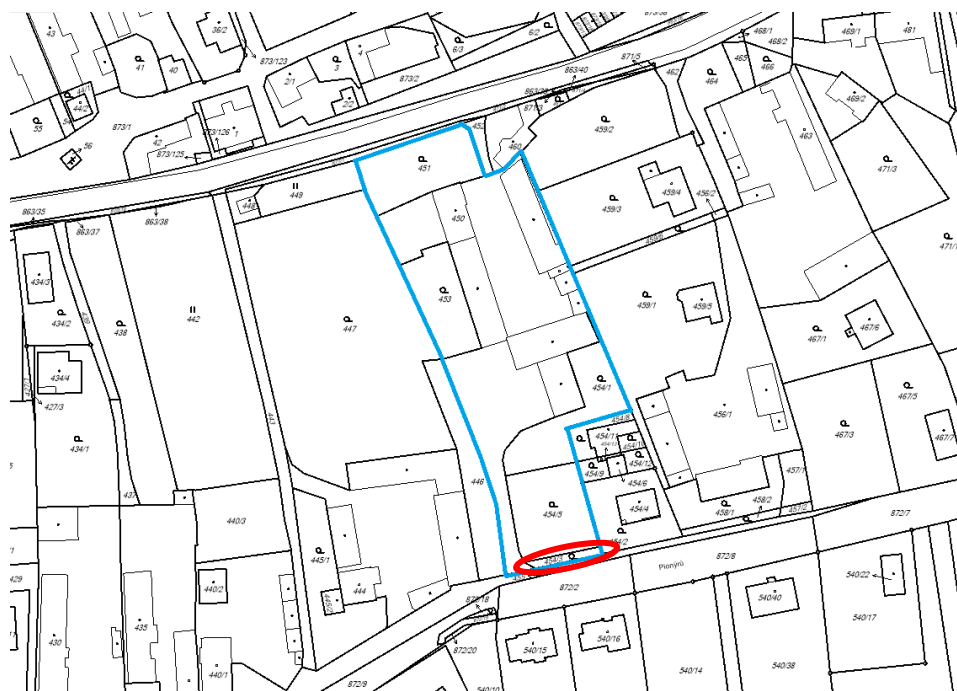
- *rodinný dům*–výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít na stávajících a nových plochách maximálně 2 NP a podkroví
- *bytový dům* do 2 NP a podkroví
- *bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku*
- *podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD, případně 1 parkovací stání na byt*
- *zastavěnost pozemku ve stabilizovaném území s ohledem na charakter zástavby a zastavěnost pozemků v lokalitě,*
- *zastavěnost pozemku v plochách změn max. 30 % pro solitérní dům, 40 % pro dvojdom a 50 % pro řadový dům“*

Údaje z územního plánu vypovídají o tom, že v dané lokalitě lze postavit jak rodinný dům, tak případně i dům s více bytovými jednotkami. Nicméně, v nejbližším okolí se dům s více bytovými jednotkami nenachází, tudíž zde existuje riziko, že by byl bytový dům úřady zamítnut na základě nerespektování okolní zástavby.

### 3.1.2.2. Katastr nemovitostí

Katastrální úřad pro území Čekanice u Tábora [619086] se nachází v nedalekém Táboře [764701]. Na celistvosti čekanického území se podílí 3 452 parcel s celkovou plochou 6 008 847 m<sup>2</sup>. [17]

Řešený zemědělský objekt se stává z 6 parcel. Pět z těchto parcel již patří budoucímu investorovi. Zbývá jedna parcela patří nyní Městu Tábor. Katastrální mapa, viz *Obrázek 10*, zobrazuje řešené pozemky. Hranice pozemků, respektive oplocení, je zobrazena modrou čarou, parcela patřící Městu Tábor je vyznačena červeně.



Obrázek 10: Mapa katastru nemovitostí [18]

Následující *Tabulka 1* zobrazuje vlastnická práva a výměry jednotlivých parcel.

Tabulka 1: Seznam parcel [vlastní]

Parcelní číslo:	Vlastnické právo:	Výměra [m <sup>2</sup> ]:
450	V majetku investora	3 385
451	V majetku investora	649
453	V majetku investora	494
454/1	V majetku investora	622
454/3	Město Tábor	57
454/5	V majetku investora	665
<b>Celková výměra:</b>		<b>5 872</b>



Jediná parcela, která v současné době vytváří investorovi problém, je parcela číslo 454/3 o výměře 57 m<sup>2</sup>. Tuto parcelu najdeme na jižní části celého objektu. Parcela dříve bývala polní cestou, ale okolo roku 1950 bylo nutné cestu rozšířit. Vzhledem k tomu, že v těchto místech nebylo možné cestu rozšířit, musela se nová cesta vytvořit o kus dále. Dle informací od dřívějších majitelů, tehdejší správce cest s nimi směnili pozemky pro novou silnici právě za tuto parcelu 454/3, nicméně k přepisu vlastnického práva u parcely 454/3 v katastru nemovitostí, nejspíše omylem, nedošlo. A zde došlo k problému, který je nutný vyřešit. V dnešní době parcela číslo 454/3 oficiálně patří Městu Tábor. Nicméně, parcela je oplocena tak, že se zbylými 5 parcelami tvoří jeden celek, navíc údržbu oné parcely provádí vlastník zbylých 5 parcel. Zhruba po 70 letech se tedy zjistilo, že parcela, kterou dřívější majitelé považovali za vlastní, oficiálně patří Městu Tábor.

Odbor správy majetku města Tábor nabízí odkup pozemků, které jsou ve vlastnictví města. Cena parcel se pohybuje v závislosti na lokalitě od 200 Kč/m<sup>2</sup> do 1 500 Kč/m<sup>2</sup>. V dané lokalitě by bylo možné parcelu od města vykoupit za cenu 1 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Další možností, jak získat vlastnické právo k této parcele, by mohlo být vydržení vlastnického práva. Vydržení vlastnického práva je relativně nový pojem, možný teprve do 1.1.2019. Dle §1089 zákona č. 89/2012 Sb. znamená, že držitel získá vlastnické právo na základě dlouhodobého užívání. Hlavní podmínkou vydržení je poctivý úmysl držitele spočívající v tom, že mu nemovitost skutečně náleží, ačkoliv k ní držitel nemá kupní smlouvu nebo jiný vlastnický titul. [19] Proces vydržení pro budoucího investora znamená podání žaloby na Město Tábor. Tento spor může ovšem trvat i několik let a může být i finančně náročnější než odkoupení samotné parcely. Proto si myslím, že by pro budoucího investora bylo časově i finančně výhodnější tuto parcelu za 57 000 Kč od Města Tábor odkoupit. Pro odkup nemovitosti je nutné vytvořit kupní smlouvu, zaplatit požadovanou částku a na základě kupní smlouvy přepsat na katastru nemovitostí vlastnické právo k této parcele. Celý proces by měl v ideálním případě proběhnout do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy. Ve výpočtech cash flow bude s tímto scénářem odkoupení nadále počítáno.

Dalším problémem u parcely číslo 454/3 je omezení vlastnického práva.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">454/3</a>
Obec:	<a href="#">Tábor [552046]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Čekanice u Tábora [619086]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	57
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
-------------------------	--------------

Město Tábor, Žižkovo nám. 2/2, 39001 Tábor

#### Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>
--------------

zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

<b>BPEJ</b>	<b>Výměra</b>
-------------	---------------

[72901](#) 57

#### Omezení vlastnického práva

<b>Typ</b>
------------

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Obrázek 11: Informace o parcele č. 454/3 [20]

Dle Částečného výpisu z katastru nemovitostí, viz *Obrázek 11*, se jedná o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelu NN, chůze a jízdy za účelem údržby a oprav v rozsahu GP č. 530-732/2002. Oprávnění je zde uděleno pro společnost E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice.

Po žádosti na zakreslení skutečného provedení distribuční sítě byl společností zaslán následující výkres, viz *Obrázek 12*. Na výkrese je zřetelné, že přes tuto parcelu vede přípojka nízkého napětí k sousednímu domu. Přípojka je vyznačena zeleně. Celková délka přípojky je 21 metrů, z toho 9 metrů vede přes výše zmíněnou parcelu.

Z výkresu je také patrné, že přípojka NN vede těsně i přes parcelu č. 454/5, ale na žádných dalších parcelách, zmíněných v *Tabulka 1*, není v katastru nemovitostí evidováno omezení vlastnického práva.



Obrázek 12: Skutečné provedení elektrické sítě na pozemku [16]

Investor tedy musí počítat i s touto komplikací. Pokud by v této části celého zemědělského objektu měl být postaven rodinný nebo bytový dům, bude nutné provést přeložení této přípojky nebo zajistit takový průběh stavebních prací, při kterém nedojde k přerušení vedení. Z pohledu autora je výhodnější provést přeložení přípojky a zrušit v katastru nemovitostí omezení vlastnického práva. Ve všech následujících výpočtech cash flow bude kalkulováno s touto variantou přeložení.

Souhrnem informací o druhu využití jednotlivých parcel se zabývá *Tabulka 2*.

*Tabulka 2: Druh využití jednotlivých parcel [vlastní]*

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>Druh využití:</b>	<b>Věcné břemeno:</b>
450	Zastavěná plocha a nádvoří	Není evidováno
451	Zahrada	Není evidováno
453	Zahrada	Není evidováno
454/1	Zahrada	Není evidováno
454/3	Zahrada	Zřizování a provozování vedení
454/5	Zahrada	Není evidováno

Z tabulky je patrné, že jediná zastavěná parcela je parcela číslo 450 o výměře 3 385 m<sup>2</sup>. Na této parcele leží všechny výše zmíněné budovy. Jedinou budovou, která má udělené číslo popisné, je obytná budova s garážemi. Stavby hospodářské nejsou označeny ani popisným, ani evidenčním číslem.

### 3.1.3. Současný stav budov

V této podkapitole bude vyobrazen současný stav všech budov v zemědělském objektu. Popis současného stavu budov je důležitý pro následné tržní ocenění nemovitostí a pro stanovení odhadu nákladů na demoliční práce.

#### 3.1.3.1. SO01

Jednoduše by se tato budova dala popsat jako největší a zároveň dodnes nejvíce zachovalá. *Obrázek 13* zobrazuje umístění stavebního objektu 01 na pozemku.



*Obrázek 13: Vyznačení SO01 na řešeném pozemku [13]*

Půdorys budovy je tvořen obdélníkem o rozměrech 43,3 x 9,5 m, zastavěná plocha je tedy rovna 411,4 m<sup>2</sup>. Obytná část budovy byla postavena mezi lety 1920-1923. Výška budovy je 9,8 m a obestavěný prostor tak činí 3 465 m<sup>3</sup>.

Dvoupatrový stavební objekt dříve sloužil především k obydlí a k s ním souvisejícím náležitostem. Na *Obrázek 14* je patrné, že zhruba dvě třetiny půdorysné plochy objektu tvoří garáže. Ty ovšem nejsou v současné době využívány. Zhruba nad polovinou z půdorysné plochy garáží se nachází ještě jedno nadzemní podlaží, které také v současné době není využíváno. Zbylá jedna třetina půdorysné plochy slouží k bydlení a najdeme zde jednu bytovou jednotku o dispozici 6+1, která se rozkládá na třech podlažích. V prvním nadzemním podlaží nalezneme 3 pokoje, kuchyň, prádelnu, sociální zázemí a schody vedoucí do technického zázemí v 1PP. V druhém nadzemním podlaží se poté nachází 2 pokoje, z toho jeden s balkónem, a půdní prostor.



Obrázek 14: Schéma SO01[vlastní]

I přesto, že historie této budovy sahá až do první čtvrtiny 20. století, kdy se ještě využívaly nepálené keramické cihly, je nosná obvodová konstrukce tvořena keramickými pálenými cihlami tloušťky 60 cm. Vnitřní nosná konstrukce je pouze tloušťky 45 cm. Také dělicí příčky jsou z pálených keramických cihel, nicméně tloušťka konstrukce je pouze 15 cm.

Stropní nosná deska je železobetonová, tloušťky 30 cm. Typ krovu je na celé budově prostý krokevní, střešní krytina je nad obytnou částí keramická a nad garážemi vlnitá azbestocementová. Všechna okna jsou špaletová, a kvůli vyšší tepelné izolaci, zdvojená.

Současný stav obytné části objektu je adekvátní k datu poslední rekonstrukce. Ta byla realizována v roce 1990. Od té doby je budova využívána pouze jako rekreační sídlo a nebylo zde prováděno žádných stavebních úprav. Nyní je jisté, že budova potřebuje projít rekonstrukcí znovu. Současný stav budovy z hlediska tepelné techniky je nevyhovující, rekonstrukci vyžaduje také technické i sociální zázemí a všechny vnitřní i vnější povrchové úpravy. Z hlediska statiky není budova nijak narušena. Současný stav garážových stání je pro dané účely stále vyhovující, a to hlavně díky tomu, že garážová stání byla postavena až v roce 1968. Současný stav také popisují následující fotografie, viz *Obrázek 15, zdroj: vlastní fotografie.*



*Obrázek 15: Současný stav SO01 [vlastní]*

### 3.1.3.2. SO02

Nejstarší stavební objekt SO02 byl v historii užíván mimo jiné také jako obytná budova. Jeho půdorysné rozměry jsou 33,0 x 9,5 m a zastavěná plocha činí 326 m<sup>2</sup>. Výška budovy je 7,5 metru, obestavěný prostor činí 1889 m<sup>3</sup>. Objekt byl postaven v druhé polovině 19. století. *Obrázek 16* zobrazuje umístění stavebního objektu 02 na pozemku.



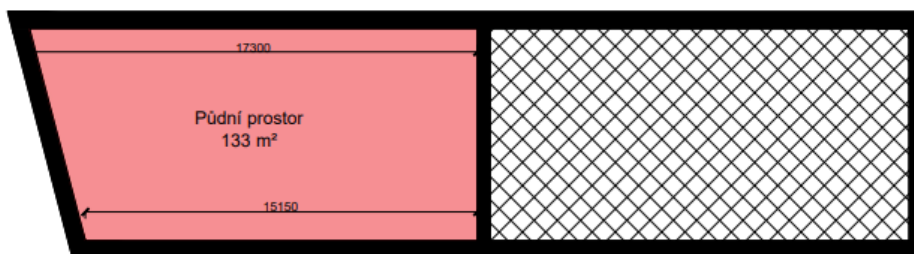
*Obrázek 16: Vyznačení SO02 na řešeném pozemku [13]*

Na *Obrázek 17* je vidět, že se celý objekt dělí na 5 různých funkčních celků, které nejsou mezi sebou nijak propojeny. Prvním funkčním celkem směrem ke vjezdu do objektu z ulice Družstevní je dvojgaráž o celkové výměře 65 m<sup>2</sup>. V garáži se nenachází standardní betonová podlaha, nýbrž podlaha hliněná. Nad touto dvojgaráží se nachází půdní prostor o velikosti 133 m<sup>2</sup>. Nosná konstrukce mezi jednotlivými patry je tvořena dřevěnými trámy. Na nich je poté nainstalován dřevěný záklop. Následující funkční celek je obytný. Najdeme zde jeden pokoj, kuchyň a spíž. Celková výměra obytné části je 64 m<sup>2</sup>. Z chodby vedoucí do spíže a do kuchyně je také přístupný sklep. Sklep se nachází přímo pod touto chodbou a jeho výměra je 12 m<sup>2</sup>. Všechny další funkční celky jsou už čistě hospodářské a dříve sloužily jako stáje. První stáj sloužila pro koně, poté ale byla předělána na dílnu. Další funkční celky, 4 a 5, sloužily jako stáje pro dobytek.

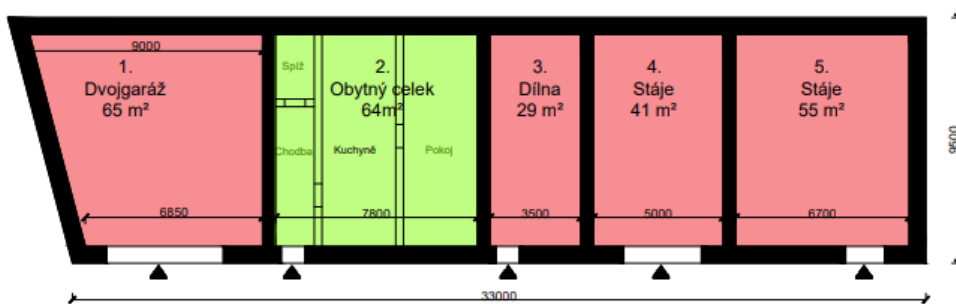
Obvodové zdi jsou převážně tvořeny kamenivem doplněným nepálenými cihlami. Tloušťka obvodových zdí se pohybuje mezi 50-65 cm. Nenosné zdi jsou také převážně tvořeny kamenivem, ale jejich tloušťka se pohybuje okolo 30 cm. Stropní konstrukce je mimo oblast garáže tvořena ocelovými I profily, které jsou vyplněny keramickými

vložkami. To, že je oblast garáže oproti zbytku budovy atypická, značí i podlahy. Ve všech funkčních celcích, kromě garáže, je podlaha betonová. Krov je na celé budově stejný, a to věšadlový. Střešní krytina je keramická.

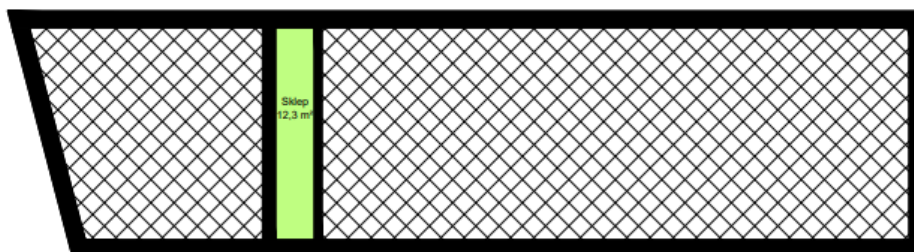
2NP



1NP



1PP



Obrázek 17: Schéma SO02 [vlastní]

Současný stav této budovy je nejhorší ze všech popisovaných. Nad funkčním celkem 3 a 4 je zhroutilý krov i stropní nosná konstrukce. Velmi špatný stav stropní nosné konstrukce se projevuje i nad obytnou částí. Zde se teprve začínají objevovat praskliny. V části pro parkování automobilů chybí zhruba v 25 % celé plochy střešní krytina. To způsobuje následné zatékání vody na dřevěnou nosnou trémovou konstrukci, která je kvůli těmto vlivům zasažena hnilobou. V nejlepším stavu zatím zůstává funkční celek 5. Ten zatím není nijak poškozen. Nicméně, i přes lepší stav 5. funkčního celku, je nutné celou budovu zdemolovat.

Současný stav také popisuje následující fotografie, viz *Obrázek 18*, zdroj: *vlastní fotografie*.





Obrázek 18: Současný stav SO02 [vlastní]

### 3.1.3.3. SO03

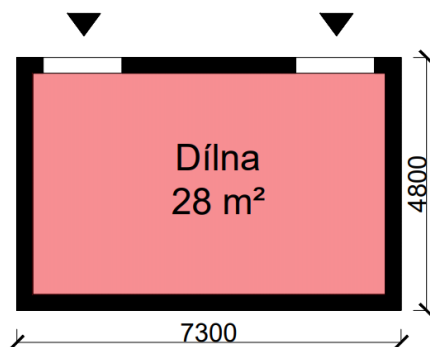
Stavební objekt 03 je v podobném chátrajícím stavu jako předchozí objekt 02. Půdorysné rozměry této budovy jsou 7,3 x 4,8 m, zastavěná plocha je tedy 28 m<sup>2</sup>. Budova není tak vysoká jako ty předchozí, výška je pouze 4,2 m. Obestavěný prostor tak činí 134,9 m<sup>3</sup>. Objekt dříve sloužil jako dílna. *Obrázek 19* zobrazuje umístění stavebního objektu 03 na pozemku.



Obrázek 19: Vyznačení SO03 na řešeném pozemku [13]

Obvodová nosná konstrukce je z keramických pálených cihel tloušťky 30 cm, dělicí příčky v tomto objektu zastoupeny nejsou. Nosná konstrukce z keramických pálených

cihel vypovídá o tom, že se jedná o celkově mladší budovu. Její stáří je odhadováno na 100 let. *Obrázek 20* popisuje schéma budovy.



*Obrázek 20: Schéma SO03 [vlastní]*

Jak bylo zmíněno výše, budova je ve velmi špatném stavu. Nosné zdi jsou staticky porušeny, proto se rekonstrukce této budovy příliš nevyplatí. Dále, ve střešní konstrukci chybí několik keramických střešních tašek, což opět způsobuje zatékání vody a hnilobu nosných trámů krovu.

Na tuto budovu na jižní straně navazuje stavební objekt 04.

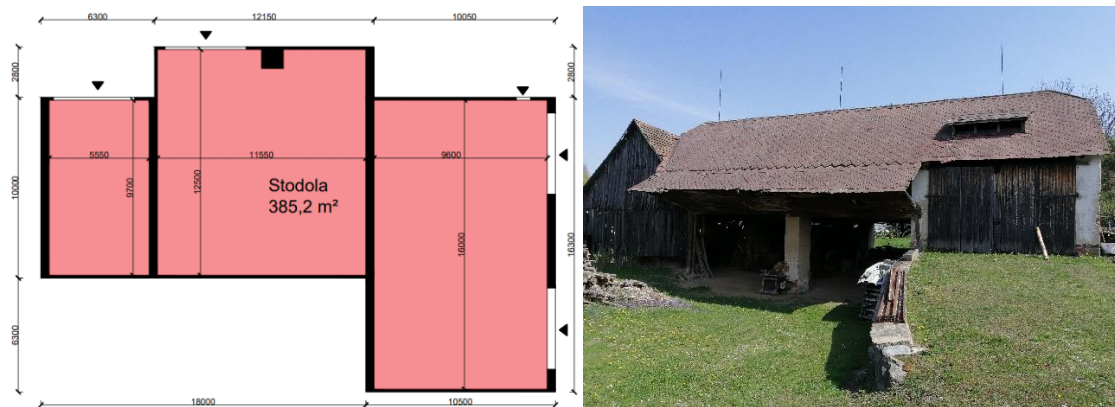
#### **3.1.3.4. SO04**

Poslední popisovanou budovou je jeden ze zemědělských objektů-stodola. Tato budova je díky své zastavěné ploše druhým největším popisovaným objektem. Půdorys budovy je ve tvaru písmene L, jednotlivé rozměry jsou vyznačeny na schématu níže. Zastavěná plocha činí 385,2 m<sup>2</sup>. Budova dosahuje výšky 10 m a byla vybudována v roce 1950. *Obrázek 21* zobrazuje umístění stavebního objektu 04 na pozemku.



*Obrázek 21: Vyznačení SO04 na řešeném pozemku [13]*

Budova dříve sloužila pouze pro skladování sena, proto její konstrukční řešení není nijak složité. Nosná konstrukce se stává ze čtyř nosných zdí tloušťky 45 cm a z jednoho pilíře o rozměrech 1,2 x 1,2 m. Tyto nosné prvky jsou tvořeny keramickými pálenými cihlami. Co se týká krovu, nachází se zde krov vaznicové soustavy se stojatou stolicí. Střešní krytina je na polovině budovy keramická a druhé polovině budovy azbestocementová. Obvodová konstrukce je převážně tvořena pouze dřevěnými prkny, která jsou přibita k obvodovým nosným trámům spojující jednotlivé zdi. *Obrázek 22* popisuje současný stav budovy a její půdorysné rozložení.



*Obrázek 22: Schéma a současný stav SO04 [vlastní]*

Současný stav budovy není tak špatný jako je stav předchozích dvou budov, ale nutno podotknout, že špatný je. Zhruba na 10 % plochy chybí střešní krytina, a to opět způsobuje zatékání a hnilobu některých nosných trámů v krovu. Bohužel tato budova nemůže být v budoucnosti nijak finančně využita, nachází se i ve strategickém středu celého zemědělského objektu, proto bude pro budoucího investora vhodné tuto budovu zdemolovat.

## **3.2. Analýza trhu**

V této kapitole bude provedena analýza trhu s obdobnými nemovitostmi. Vzhledem k nízkému počtu podobných nemovitostí přímo v dané lokalitě nebude analýza trhu prováděna pouze ve městě Tábor, ale analyzovaná lokalita bude rozšířena na okres Tábor, případně na nejbližší okolí okresu.

Jelikož je každá varianta zamýšleného investičního projektu odlišná, je vhodné analýzu trhu provést vždy podle dané varianty.

### **3.2.1. Nulová varianta**

Nulová varianta popisuje stav, kdy investiční záměr realizován nebude. Tudíž je nutné, aby byl celý zemědělský objekt porovnán s objekty stejného typu, stáří, velikosti, a hlavně stejného stavu.

Jelikož přímo ve městě Tábor nebyla nabízená žádná zemědělská usedlost, která by byla svou velikostí a stavem srovnatelná se zemědělským objektem v Táboře, byla analýza trhu rozšířena na nejbližší okolí. V okrese Tábor byla nabízena srovnatelná nemovitost pouze jedna, proto byla analýza rozšířena dále – na sousední okresy. Dle serveru *Sreality.cz* bylo v blízkém okolí nabízeno celkem 5 zemědělských usedlostí, které byly velikostí a stavem srovnatelné se zemědělským objektem v Táboře. Prodejní inzeráty jednotlivých nemovitostí jsou přiloženy v Příloze č.1 a jsou vzestupně seřazeny podle dojezdové vzdálenosti od zemědělského objektu v Táboře. [36]

#### **3.2.1.1. Nemovitost 0.1**

Nemovitost 0.1 se nachází v okrese Tábor, v obci Oldřichov. Ta leží 6 km od obce Mladá Vožice a 23 km od Tábora. Vnitřní stav nemovitosti o zastavěné ploše 280 m<sup>2</sup> je dle přiložených fotografií velmi podobný stavu zemědělského objektu v Táboře. Obytná část objektu je rozdělena na dvě bytové jednotky, z toho jednu je nutné neprodleně rekonstruovat. Exteriér nemovitosti je také porovnatelný, rozloha přilehlého pozemku je 5 580 m<sup>2</sup>. K obytné nemovitosti dále patří špýchar a stáje. Celková zastavěná plocha je 1 150 m<sup>2</sup>. Tento zemědělský objekt je připojen na obecní rozvod pitné vody, odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Nemovitost je samozřejmě také připojena k odběru elektrické energie. Zdroj vytápění je lokální, na tuhá paliva. Cena nemovitosti činí 3 200 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [37]

### **3.2.1.2. Nemovitost 0.2**

Druhá nemovitost se nachází ve vsi Malkovice, 3,5 km západně od obce Sedlec-Prčice a 33 km severozápadně od zemědělského objektu v Táboře. Stav interiéru i exteriéru obytné nemovitosti je dle přiložených fotografií porovnatelný s objektem v Táboře. Zastavěná plocha všemi budovami tohoto statku je 2 000 m<sup>2</sup>, statek se rozkládá na 7 000 m<sup>2</sup> rozsáhlé parcele. K této nemovitosti patří chlévy, garáže a stodola o celkové zastavěné ploše 390 m<sup>2</sup>. Velkým úskalím této nemovitosti je fakt, že není napojena na veřejnou kanalizaci ani vodovod. Zdrojem pitné vody jsou 3 studny, které jsou umístěny na pozemku. Zdroj vytápění je lokální, na tuhá paliva. Cena nemovitosti je 7 800 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [38]

### **3.2.1.3. Nemovitost 0.3**

Třetí nemovitost se nachází v obci Drachkov, 4,5 km od obce Bystřice a 39 km od objektu v Táboře. Nemovitost je složena ze tří budov, z nichž je jen jedna obytná. Ta má užitnou plochu 200 m<sup>2</sup>. Ostatní zemědělské budovy mají celkovou zastavěnou plochu 1 160 m<sup>2</sup>. Statek se rozkládá na pozemku o celkové ploše 5 350 m<sup>2</sup>. Interiér domu je z části moderně rekonstruován, nicméně rekonstrukce nebyla dokončena. Oproti tomu, exteriér domu rekonstruován nebyl a je svým stavem porovnatelný se stavem objektu v Táboře. Nemovitost není připojena na vodovodní ani kanalizační řád, hlavním zdrojem pitné vody je tamní studna. Zdroj vytápění je lokální, na tuhá paliva. Cena této nemovitosti činí 5 600 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [39]

### **3.2.1.4. Nemovitost 0.4**

Předposlední porovnávanou nemovitostí této varianty je vesnická usedlost v obci Dubovka. Ta leží 2 km od Neveklova a zhruba 50 km od táborského objektu. Nemovitost o celkové zastavěné ploše 600 m<sup>2</sup> se skládá ze tří budov, z nichž jsou 2 zemědělské. Přílehlý pozemek se rozkládá na ploše 4 197 m<sup>2</sup>. V porovnání zemědělským objektem v Táboře je celkově tato nemovitost v horším stavu. Interiér i exteriér obytné budovy je horší, stav zemědělských budov je srovnatelný. Nemovitost je připojena na dálkový vodovod, kanalizace je řešena jímkou. Cena této nemovitosti činí 6 499 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [40]

### **3.2.1.5. Nemovitost 0.5**

Poslední podobná nemovitost se nachází ve vsi Studená, 15 km od města Telč a 75 km od města Tábor. Při pohledu zvenku se může zdát, že je nemovitost ve špatném stavu, nicméně interiér domu je výrazně lepší než interiér táborského statku. K obytné

nemovitosti o užité ploše 140 m<sup>2</sup> patří další zemědělské budovy o celkové zastavěné ploše 1 144 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku, na němž se statek rozkládá, je 4 479 m<sup>2</sup>. Nemovitost je připojena na veřejnou kanalizaci a dálkový vodovod. Zdroj vytápění je lokální elektrický a také lokální na tuhá paliva. Cena této nemovitosti činí 3 395 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [41]

### 3.2.1.6. Shrnutí nulové varianty

Tabulka 3 zobrazuje shrnutí jednotlivých nemovitosti nulové varianty.

Tabulka 3: Shrnutí nemovitostí nulové varianty [vlastní]

Kritéria	Nemovitost 0.1	Nemovitost 0.2	Nemovitost 0.3
Lokalita	Oldřichov	Malkovice	Drachkov
Plocha pozemku	5 580	7 000	5 350
Celková zastavěná plocha	1150	2000	1160
Užitná plocha obytné budovy	280	120	200
Nabídková cena	<b>3 200 000 Kč</b>	<b>7 800 000 Kč</b>	<b>5 600 000 Kč</b>
Vzdálenost od většího města	6	3,5	4,5
Vzdálenost od Tábora (km)	23	33	39
Stav obytné budovy-interiér	Rekonstruovaná 1 obytná jednotka, druhá k rekonstrukci	Vybavený, funkční, rekonstrukce nutná do 5 let	Probíhající rekonstrukce
Stav obytné budovy-exteriér	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let
Stav ostatních zemědělských budov	Funkční stáje a špýchar	Funkční chlévy, garáže a stodola	Funkční
Zdroj tepla	Tuhá paliva	Tuhá paliva	Tuhá paliva
Vodovodní řád	Ano	Ne	Ne
Kanalizační řád	Ano	Ne	Ne
Celkový počet budov	3	3	3

Kritéria	Nemovitost 0.4	Nemovitost 0.5
Lokalita	Dubovka	Studená
Plocha pozemku	4 197	4 479
Celková zastavěná plocha	600	1284
Užitná plocha obytné budovy	120	140
Nabídková cena	<b>6 499 000 Kč</b>	<b>3 395 000 Kč</b>
Vzdálenost od většího města	2	15
Vzdálenost od Tábora (km)	50	75
Stav obytné budov-interiér	Rekonstrukce nutná ihned	Vybavený, funkční, rekonstrukce nutná do 10 let
Stav obytné budovy-exteriér	Nutná rekonstrukce obálky budovy-ihned	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let
Stav ostatních zemědělských	K demolici	Funkční
Zdroj tepla	Tuhá paliva	Elektrický + tuhá
Vodovodní řád	Ano	Ano
Kanalizační řád	Ne	Ano
Celkový počet budov	3	3

### **3.2.2. Varianta A – demolice**

Varianta A kalkuluje s prodejem modernizované nemovitosti SO01, demolicí ostatních objektů a s následným rozdělením a prodejem přilehlých parcel. Pro následný prodej pozemků je nutné analyzovat okolí a zjistit, zda by nabízené stavební pozemky byly v dané lokalitě konkurenceschopné.

V celém Jihočeském kraji bylo dle serveru *Sreality.cz* nabízeno celkem 1 107 pozemků, z toho pouze 366 jich bylo stavebních. V okrese Tábor se pak toto číslo snížilo na pouhých 28 stavebních pozemků. Přímou ve městě Tábor se žádná obdobná nemovitost neprodávala, nejbližší volná stavební parcela se nacházela v obci Záluží, 4 km od Tábora. Analýza trhu bude proto opět zaměřena na celý okres, bude ovšem kalkulováno pouze s 5 nejbližšími stavebními parcelami. Prodejní inzeráty jednotlivých nemovitostí jsou přiloženy v Příloze č.1. [36]

#### **3.2.2.1. Nemovitost A.1**

Jak bylo zmíněno, nejbližší stavební parcela, určená k prodeji, byla ve vsi Záluží, 4 km od Tábora. Stavební pozemek měl výměru 527 m<sup>2</sup> a nabídková cena byla 1 400 000 Kč, včetně DPH a provize RK, tedy 2 656 Kč/m<sup>2</sup>. K této nemovitosti nejsou přivedeny inženýrské sítě. [42]

#### **3.2.2.2. Nemovitost A.2**

Druhá porovnávaná nemovitost varianty A je stavební parcela v Radimovicích u Želče. Tato oblast, 5 km vzdálená od Tábora, se poslední dobou stala velmi vyhledávanou právě pro stavbu nových rodinných domů. Nemovitost o rozloze 1 049 m<sup>2</sup> se prodávala za 1 100 000 Kč, včetně DPH a provize RK, tedy za 1 049 Kč/m<sup>2</sup>. Na pozemek byl přiveden pouze rozvod pro elektrickou energii. [43]

#### **3.2.2.3. Nemovitost A.3**

Třetí nejbližší nabízenou nemovitostí od města Tábor byla stavební parcela v obci Moraveč, 13 km od Tábora. 1 340 m<sup>2</sup> rozlehlý stavební pozemek byl nabízen za cenu 1 580 000 Kč, včetně DPH a provize RK, tedy za 1 179 Kč/m<sup>2</sup>. Na pozemku byl již zajištěn rozvod elektrické energie, vodovodní řád je umístěn v nedaleké cestě, ale kanalizační síť zde vybudována není, proto je nutné kanalizaci řešit pomocí ČOV. [44]

#### **3.2.2.4. Nemovitost A.4**

Čtvrtou nejbližší prodávanou nemovitostí varianty A, dle zadaných kritérií, byla stavební parcela v Tučapech, zhruba 27 km od Tábora. Pozemek o výměře 1 364 m<sup>2</sup> byl nabízen

za cenu 1 324 400 Kč, včetně DPH a provize RK, tedy za 971 Kč/m<sup>2</sup>. K této nemovitosti nejsou přivedeny inženýrské sítě. [45]

### 3.2.2.5. Nemovitost A.5

Poslední porovnávaná nemovitost varianty A byla stavební parcela, která se nacházela také v Tučapech, proto její cena za 1 m<sup>2</sup> byla téměř obdobná. Cena parcely o rozloze 1 301 m<sup>2</sup> byla stanovena na 1 274 980 Kč, včetně DPH a provize RK, tedy 980 Kč/m<sup>2</sup>. Ovšem kanalizační přípojka a kaplička s přípojným místem k odběru elektřiny byly již na pozemku. [46]

### 3.2.2.6. Shrnutí varianty A – demolice

Tabulka 4 zobrazuje shrnutí jednotlivých nemovitostí nulové varianty.

Tabulka 4: Shrnutí nemovitostí varianty A [vlastní]

Kritéria	Nemovitost A.1	Nemovitost A.2	Nemovitost A.3
Lokalita	Záluží	Radimovice u Želče	Moravec
Vzdálenost od Tábora (km)	4	5	13
Vodovod	Ne	Ne	Ne
Kanalizace	Ne	Ne	ČOV
Elektřina	Ne	Ano	Ano
Plocha pozemku	527	1049	1 340
<b>Nabídková cena</b>	<b>1 400 000 Kč</b>	<b>1 100 000 Kč</b>	<b>1 580 000 Kč</b>

Kritéria	Nemovitost A.4	Nemovitost A.5
Lokalita	Tučapy	Tučapy
Vzdálenost od Tábora (km)	27	27
Vodovod	Ne	Ne
Kanalizace	Ne	Ano
Elektřina	Ne	Ano
Plocha pozemku	1 363	1 301
<b>Nabídková cena</b>	<b>1 324 400 Kč</b>	<b>1 274 980 Kč</b>

### 3.2.3. Varianta B – prodej domů

Varianta B navazuje na variantu A. Ve variantě B bude kalkulováno s prodejem modernizované nemovitosti SO01, s demolicí ostatních objektů a s rozdělením pozemků, tak jako ve variantě A. Ovšem nově vzniklé pozemky nebudou prodávány samostatně, nýbrž na nich budou vybudovány typové patrové rodinné domy o dispozici 4+kk a užitné ploše cca 120 m<sup>2</sup>, které budou nabízeny k prodeji. Technické specifikace rodinných domů jsou popsány v Příloze 2.

Pro následný prodej domů je tedy nutné analyzovat okolí a zjistit, zda by nabízené rodinné domy byly konkurenceschopné. V celém Jihočeském kraji bylo dle serveru *Sreality.cz* nabízeno celkem 83 novostaveb. V okrese Tábor se pak toto číslo snížilo na pouhých 13.



Přímo ve městě Tábor se žádná obdobná nemovitost neprodávala, nejbližší novostavba se nacházela v obci Radimovice u Želče a poté dalších 6 nemovitostí bylo nabízeno v obci Planá nad Lužnicí. Obě obce jsou vzdálené od Tábora cca 5 km. Analýza trhu bude opět zaměřena na nejbližší okolí. Prodejní inzeráty jednotlivých nemovitostí jsou přiloženy v Příloze č.1. [36]

#### **3.2.3.1. Nemovitost B.1**

Jedná se o přízemní rodinný dům v Radimovicích u Želče dispozice 4+kk s užitnou plochou 158 m<sup>2</sup>. Přílehlý pozemek se rozkládá na ploše 1 117 m<sup>2</sup>. Dům je vystavěn z cihel Supertherm 49 STI. Obvodové zdivo je opatřeno tepelnou izolací tloušťky 120 mm. Vytápění je řešeno krbovými kamny a elektrokotlem. V domě je instalováno podlahové topení. Součástí domu je garáž pro jedno vozidlo. Cena této nemovitosti činí 5 900 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [47]

#### **3.2.3.2. Nemovitost B.2**

Tento rodinný dům je nabízen v rámci většího developerského projektu. Projekt zahrnuje výstavbu celkem 6 typových rodinných domů v Plané nad Lužnicí, která se nachází 5 km od Tábora. Jedná se o dvoupatrové rodinné domy, užitná plocha rodinných domů je cca 144 m<sup>2</sup>, pozemek vybraného domu má celkovou výměru 418 m<sup>2</sup>. Všechny domy jsou vystavěny z cihel Heluz Family 25 a jsou zatepleny izolací EPS 70F tloušťky 200 mm. Vytápění je ve všech domech zajišťováno tepelným čerpadlem s podlahovým vytápěním všech místností. Samozřejmostí jsou přípojky na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Cena této nemovitosti činí 5 610 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [48]

#### **3.2.3.3. Nemovitost B.3**

Obdobou předcházející nemovitosti je další rodinný dům v Plané nad Lužnicí, ovšem z jiného developerského projektu – 4 Domy. Protože investor obou zmíněných developerských projektů je stejný, jsou si domy velmi podobné. Odlišnosti nalezneme pouze v nižší užitné ploše (130 m<sup>2</sup>), menší rozloze pozemku (294 m<sup>2</sup>) a způsobu vytápění. V ostatních ohledech, kromě ceny, jsou domy stejné. Přesto, že je nemovitost celkově menší, její cena je vyšší než cena předchozí nemovitosti. Cena této nemovitosti činí 5 717 690 Kč, bez DPH, včetně provize RK. [49]

#### **3.2.3.4. Nemovitost B.4**

Čtvrtou porovnávanou nemovitostí varianty B je opět rodinný dům z projektu 4 Domy. Dům má opět užitnou plochu 130 m<sup>2</sup>, ovšem přílehlý pozemek je menší – celková plocha

222 m<sup>2</sup>. Tato nemovitost je téměř shodná s předchozí nemovitostí, pouze se liší výměra pozemku. Cena této nemovitosti činí také 5 717 690 Kč, bez DPH, včetně provize realitní kanceláři. [50]

### 3.2.3.5. Nemovitost B.5

Poslední srovnatelnou nemovitostí varianty B je dvoupatrový rodinný dům v Chotovinách. Ty se nacházejí 10 km od Tábora. Dům o užitné ploše 169 m<sup>2</sup> a dispozici 5+kk je umístěn na pozemku o celkové rozloze 1 082 m<sup>2</sup>. Dům je vytápěn krbovými kamny v kombinaci s elektrokotlem. V přízemí domu je podlahové topení, v podkroví je umístěna klimatizace. Dům je samozřejmě napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do čističky odpadních vod. Na dům navazuje prostorná terasa a krytý bazén. Cena této nemovitosti činí 7 750 000 Kč, včetně DPH a provize RK. [51]

### 3.2.3.6. Shrnutí varianty B – prodej domů

Tabulka 5 shrnuje jednotlivé nemovitosti varianty B a porovnává je mezi sebou.

Tabulka 5: Shrnutí nemovitostí varianty B [vlastní]

Kritéria	Nemovitost B.1	Nemovitost B.2	Nemovitost B.3
Lokalita	Radimovice u Želče	Planá nad Lužnicí	Planá nad Lužnicí
Plocha pozemku	1117	418	294
Užitná plocha	158	144	130
Nabídková cena	<b>5 900 000 Kč</b>	<b>5 610 000 Kč</b>	<b>6 575 344 Kč</b>
Vzdálenost od Tábora (km)	5	5	5
Stav	Novostavba	Novostavba	Novostavba
Dispozice	4+kk	4+kk	4+kk
Garáž	ANO	NE	NE
Bazén	NE	NE	NE
Zdroj tepla	EK + krbová kamna	Tepelné čerpadlo	Ústřední elektrické
PENB	C	B	B
Kanalizace, vodovod	ANO	ANO	ANO

Kritéria	Nemovitost B.4	Nemovitost B.5
Lokalita	Planá nad Lužnicí	Chotoviny
Plocha pozemku	222	1082
Užitná plocha	130	169
Nabídková cena	<b>6 575 344 Kč</b>	<b>7 750 000 Kč</b>
Vzdálenost od Tábora (km)	5	10
Stav	Novostavba	Novostavba
Dispozice	4+kk	5+kk
Garáž	NE	NE
Bazén	NE	ANO
Zdroj tepla	Ústřední elektrické	Elektrokotel, krbová kamna
PENB	B	C
Kanalizace, vodovod	ANO	ANO

### **3.2.4. Varianta C – pronájem domů**

Varianta C je téměř stejná jako varianta B. Jedinou odlišností je fakt, že nově vybudované rodinné domy nebudou prodávány, ale budou sloužit investorovi k pronájmu.

Je tedy opět nutné analyzovat okolí a zjistit, zda by nabízené rodinné domy k pronájmu byly konkurenceschopné. V celém Jihočeském kraji bylo dle serveru *Sreality.cz* nabízeno celkem 10 domů, které byly určeny k pronájmu. Ovšem většina z nich byla nabízena v Českých Budějovicích nebo v jejich těsné blízkosti. V okrese Tábor nebyl žádný rodinný dům nabízen k pronájmu. Analýza trhu se proto v této variantě rozšíří na celý Jihočeský kraj. Nabídkové inzeráty jednotlivých nemovitostí jsou přiloženy v Příloze č.1. [36]

#### **3.2.4.1. Nemovitost C.1**

Přízemní rodinný dům o užitné ploše 90 m<sup>2</sup> s pozemkem o výměře 409 m<sup>2</sup> se nachází v obci Mokré, 7 km od Českých Budějovic. Dům je řešen dispozičně jako 3+1, součástí domu je garáž pro jedno vozidlo. Vytápění domu je řešeno elektrokotlem se standardními otopnými tělesy. Nájemné je zde stanoveno na 16 000 Kč měsíčně, bez poplatků za spotřebované energie. [52]

#### **3.2.4.2. Nemovitost C.2**

Druhou nemovitostí určenou k pronájmu je rodinná dvoupatrová vila v Českých Budějovicích. Dům s užitnou plochou 230 m<sup>2</sup> a s pozemkem o výměře 1 100 m<sup>2</sup> je dispozičně řešen jako 6+1, součástí domu je zimní zahrada a garáž pro jedno vozidlo. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem. Měsíční nájemné je v této luxusní nemovitosti stanoveno na 50 000 Kč, bez poplatků za spotřebované energie. [53]

#### **3.2.4.3. Nemovitost C.3**

Třetí nemovitostí určenou k pronájmu je rodinný dům s podkrovím v Českých Budějovicích. Dům s užitnou plochou 158 m<sup>2</sup> a s pozemkem o výměře 467 m<sup>2</sup> je dispozičně řešen jako 4+kk, součástí domu je garáž pro dvě vozidla (40 m<sup>2</sup>). Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem se standardními otopnými tělesy. Nájemné je zde stanoveno na 22 000 Kč měsíčně, bez poplatků za spotřebované energie. [54]

#### **3.2.4.4. Nemovitost C.4**

Poslední nabízený rodinný dům k pronájmu v Českých Budějovicích je dvoupatrový, s užitnou plochou 110 m<sup>2</sup> a s pozemkem o ploše 518 m<sup>2</sup>. Řadový dům je dispozičně řešen

jako 4+1, součástí domu je garáž pro jedno vozidlo. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem se standardními otopnými tělesy. Nájemné je zde stanoveno na 19 000 Kč měsíčně, bez poplatků za spotřebované energie. [55]

### 3.2.4.5. Nemovitost C.5

Poslední porovnávanou nemovitostí k pronájmu je rodinný dům ve Vyšším Brodě. Dvoupatrový dům o užitné ploše 193 m<sup>2</sup>, s pozemkem o výměře 1 193 m<sup>2</sup>, je dispozičně řešen jako 4+kk. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem se standardními otopnými tělesy. Nájemné je zde stanoveno na 18 000 Kč měsíčně, bez poplatků za spotřebované energie. [56]

### 3.2.4.6. Shrnutí varianty C – pronájem domů

Tabulka 6 shrnuje jednotlivé nemovitosti varianty C a porovnává je mezi sebou.

Tabulka 6: Shrnutí nemovitostní varianty C [vlastní]

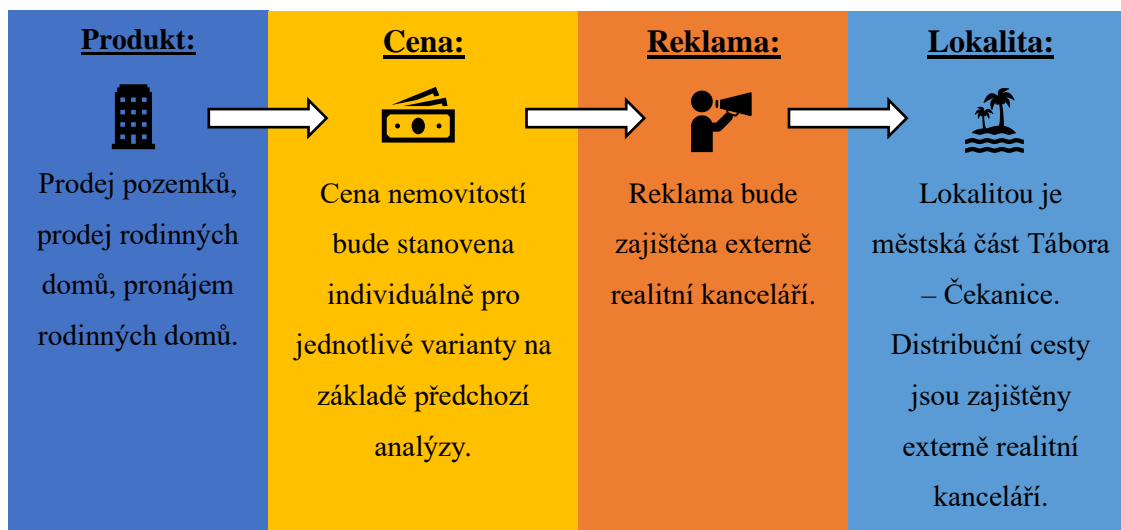
Kritéria	Nemovitost C.1	Nemovitost C.2	Nemovitost C.3
Lokalita	Mokré	České Budějovice	České Budějovice
Stáří nemovitosti (roky)	5-10	0-5	0-5
Stav	Starší RD	Luxusní rodinná	Novostavba
Dispozice	3+1	6+1	4+kk
Garáž	ANO	ANO	ANO
Terasa	NE	ANO	NE
Zdroj tepla	Elektrokotel	Plynový kotel	Plynový kotel
Užitná plocha	90	230	158
Plocha pozemku	409	1100	467
Kanalizace, vodovod	ANO	ANO	ANO
Měsíční nájemné bez energií	<b>16 000 Kč</b>	<b>50 000 Kč</b>	<b>22 000 Kč</b>

Kritéria	Nemovitost C.4	Nemovitost C.5
Lokalita	České Budějovice	Vyšší Brod
Stáří nemovitosti (roky)	5-10	0-5
Stav	Starší RD	Novostavba
Dispozice	4+1	4+kk
Garáž	ANO	NE
Terasa	NE	NE
Zdroj tepla	Plynový kotel	Plynový kotel
Užitná plocha	110	193
Plocha pozemku	518	1193
Kanalizace, vodovod	ANO	ANO
Měsíční nájemné bez energií	<b>19 000 Kč</b>	<b>18 000 Kč</b>

### 3.2.5. SWOT analýza a marketingový mix 4P

Na závěr této kapitoly je shrnut marketingový mix 4P a SWOT analýza.

Obrázek 23 zobrazuje marketingový mix 4P.



Obrázek 23: Marketingový mix 4P [vlastní]

Obrázek 24 zobrazuje zjednodušenou SWOT analýzu daného investičního záměru.

SWOT analýza	Pomocné vlastnosti	Škodlivé vlastnosti
Interní prostředí	<b>Silné stránky:</b> -Lokalita blízko centra -Dopravní dostupnost -Vysoký standard	<b>Slabé stránky:</b> -Pouze okresní město -Nižší občanská vybavenost
Externí prostředí	<b>Příležitosti:</b> -V blízkém okolí nejsou podobné nemovitosti k prodeji -Celkový zájem společnosti o rodinné domy	<b>Hrozby:</b> -Nedostatek klientů -Časté reklamace -Příchod konkurenčního projektu

Obrázek 24: Analýza SWOT [vlastní]

### 3.3. Stanovení výnosů – ocenění nemovitostí

Kapitola „Ocenění nemovitostí“ není součástí standardní osnovy studie proveditelnosti. Každá studie je ale individuální, proto je nezbytné osnovu studie proveditelnosti upravit tak, aby jednotlivé body v osnově na sebe logicky navazovaly. Cílem této kapitoly je stanovení informací o výši výnosů jednotlivých variant.

Na základě předchozí kapitoly 3.2. *Analýza trhu* je možné stanovit tržní hodnotu zemědělského objektu v Táboře. To bude provedeno pomocí porovnávací metody. *Tabulka 7, Tabulka 8 a Tabulka 11* shrnují, mimo jiné, základní informace o porovnávaných nemovitostech. K textovému popisu jednotlivých kritérií je také přiřazen číselný koeficient. Pokud je koeficient vyšší než hodnota 1, znamená to, že porovnávaná položka dané nemovitosti je horší než ta samá položka v zemědělském objektu v Táboře. Pokud je koeficient menší než 1, je porovnávaná položka dané nemovitosti lepší. Příkladem může být vzdálenost od města Tábor. Za každých 5 km bude k základnímu koeficientu 1,00 připočítáno 0,01. Dále zmíněné tabulky zobrazují nabídkovou cenu včetně provize realitní kanceláři. Ta se nejčastěji pohybuje okolo 5 %. Ke zjištění skutečné tržní hodnoty musí být tato přírážka odečtena.

Prvním krokem je stanovení průměrné ceny 1 m<sup>2</sup> pozemku určeného k zástavbě. *Tabulka 7* shrnuje pozemky popsané v kapitole 3.2.2 *Varianta A* a stanovuje jejich tržní hodnotu.

*Tabulka 7: Ocenění nemovitostí varianty A [vlastní]*

Kritéria	ZO Tábor		Nemovitost A.1		Nemovitost A.2	
Lokalita	Tábor		Záluží		Radimovice u Želče	
Vzdálenost od Tábora (km)	3	1,00	4	1,00	5	1,00
Vodovod	Ano	1,00	Ne	1,05	Ne	1,05
Kanalizace	Ano	1,00	Ne	1,05	Ne	1,05
Elektrina	Ano	1,00	Ne	1,05	Ano	1,00
Plocha pozemku	5872		527		1049	
Nabídková cena včetně 5% provize RK	-		1 400 000 Kč		1 100 000 Kč	
Nabídková cena bez provize RK			1 330 000 Kč		1 045 000 Kč	
Výsledný koeficient	1,00		1,04		1,03	
Upravená cena 1 m <sup>2</sup>			2 618 Kč		1 021 Kč	
Kritéria	Nemovitost A.3		Nemovitost A.4		Nemovitost A.5	
Lokalita	Moraveč		Tučapy		Tučapy	
Vzdálenost od Tábora (km)	13	1,02	27	1,05	27	1,05
Vodovod	Ne	1,05	Ne	1,05	Ne	1,05
Kanalizace	ČOV	1,03	Ne	1,05	Ano	1,00
Elektrina	Ano	1,00	Ne	1,05	Ano	1,00
Plocha pozemku	1 340		1 363		1 301	
Nabídková cena včetně 5% provize RK	1 580 000 Kč		1 324 400 Kč		1 274 980 Kč	
Nabídková cena bez provize RK	1 501 000 Kč		1 258 180 Kč		1 211 231 Kč	
Výsledný koeficient	1,03		1,05		1,03	
Upravená cena 1 m <sup>2</sup>	1 148 Kč		969 Kč		954 Kč	
<b>Průměrná upravená cena 1 m<sup>2</sup></b>			<b>1 350 Kč</b>			

Z tabulky lze určit, že průměrná cena 1 m<sup>2</sup> pozemku určeného k zástavbě v okolí Tábora (do 5 km) činí **1 350 Kč**. S touto hodnotou bude kalkulováno v následujících variantách.

### **3.3.1. Nulová varianta**

*Tabulka 8* porovnává nemovitosti nulové varianty, shrnuje jejich nabídkovou cenu a stanovuje tržní hodnotu zemědělského objektu v Táboře, za předpokladu, že bude ponechán ve stávajícím stavu. Při ocenění přilehlých pozemků bude v této variantě přihlédnuto k faktu, že 3 385 m<sup>2</sup> je považováno za zastavěný pozemek a zbylých 2 478 m<sup>2</sup> je považováno za zahradu. Tento fakt vyplývá z *Tabulka 2*. Tržní hodnota zastavěného pozemku je totožná s tržní hodnotou pozemku určeného k zástavbě a činí 1 350 Kč. Tržní hodnota 1 m<sup>2</sup> zahrady je odhadnuta na 300 Kč.

Tabulka 8: Ocenění nemovitostí nulové varianty [vlastní]

Kritéria	ZO Tábor		Nemovitost 0.1		Nemovitost 0.2		Nemovitost 0.3		Nemovitost 0.4		Nemovitost 0.5	
Lokalita	Čekanice		Oldřichov		Malkovice		Drachkov		Dubovka		Studená	
Plocha pozemku	5 872		5 580		7 000		5 350		4 197		4 479	
Odhadovaná hodnota 1 m <sup>2</sup> pozemku	1 342 Kč		200 Kč		700 Kč		750 Kč		950 Kč		450 Kč	
Celková zastavěná plocha	1150,6		1150		2000		1160		600		1284	
Užitná plocha obytné budovy	273,2		280		120		200		120		140	
Nabídková cena vč. 5% provize RK	-		3 200 000 Kč		7 800 000 Kč		5 600 000 Kč		6 499 000 Kč		3 395 000 Kč	
Nabídková cena bez provize RK	-		3 040 000 Kč		7 410 000 Kč		5 320 000 Kč		6 174 050 Kč		3 225 250 Kč	
Cena nemovitosti bez pozemku	-		1 924 000 Kč		2 510 000 Kč		1 307 500 Kč		2 186 900 Kč		1 209 700 Kč	
Cena za m <sup>2</sup>	-		6 871 Kč		20 917 Kč		6 538 Kč		18 224 Kč		8 641 Kč	
Vzdálenost od většího města (km)	3	1,00	6	1,01	3,5	1,00	4,5	1,00	2	1,00	15	1,02
Vzdálenost od Tábora (km)	3	1,00	23	1,04	33	1,06	39	1,07	50	1,09	75	1,14
Stav obytné budovy-interiér	Vybavený, funkční, rekonstrukce nutná do 5 let	1,00	Rekonstruovaná 1 obytná jednotka, druhá k rekonstrukci	0,95	Vybavený, funkční, rekonstrukce nutná do 5 let	1,00	Probíhající rekonstrukce	0,95	Rekonstrukce nutná ihned	1,05	Vybavený, funkční, rekonstrukce nutná do 10 let	1,02
Stav obytné budovy-exteriér	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	1,00	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	1,00	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	1,00	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	1,00	Nutná rekonstrukce obálky budovy-ihned	1,05	Nutná rekonstrukce obálky budovy-do 5 let	1,00
Stav ostatních zemědělských budov	K demolici	1,00	Funkční stáje a špýchar	0,95	Funkční chlévy, garáže a stodola	0,95	Funkční	0,95	K demolici	1,00	Funkční	0,95
Zdroj tepla	Tuhá paliva	1,00	Tuhá paliva	1,00	Tuhá paliva	1,00	Tuhá paliva	1,00	Tuhá paliva	1,00	Ele + tuhá paliva	0,98
Vodovodní řád	Ano	1,00	Ano	1,00	Ne	1,05	Ne	1,05	Ano	1,00	Ano	1,00
Kanalizační řád	Ano	1,00	Ano	1,00	Ne	1,05	Ne	1,05	Ne	1,05	Ano	1,00
Celkový počet budov	4	1,00	3	1,01	3	1,01	3	1,01	3	1,01	3	1,01
Výsledný koeficient	1,00		1,00		1,01		1,01		1,03		1,01	
Upravená cena za m <sup>2</sup>	-		6 841 Kč		21 196 Kč		6 596 Kč		18 730 Kč		8 756 Kč	
<b>Průměrná upravená cena 1 m<sup>2</sup></b>			<b>12 400 Kč</b>									
<b>Tržní hodnota zemědělského objektu Tábor</b>			<b>3 387 700 Kč</b>									
<b>Tržní hodnota pozemků</b>			<b>5 313 150 Kč</b>									
<b>Tržní hodnota zemědělského objektu Tábor včetně pozemků</b>			<b>8 700 000 Kč</b>									



Jak uvádí *Tabulka 8*, pokud zůstane zemědělský objekt v Táboře v současném stavu, jeho tržní hodnota, zjištěná porovnávací metodou, je **8 700 000 Kč**. Hodnota je tvořena z 60 % pouze tržní hodnotou přilehlých pozemků. Nabídková cena nemovitosti bude přibližně o 5 % vyšší než výnosy, protože prodej nemovitosti bude zprostředkován realitní kanceláří.

### **3.3.2. Varianta A – demolice**

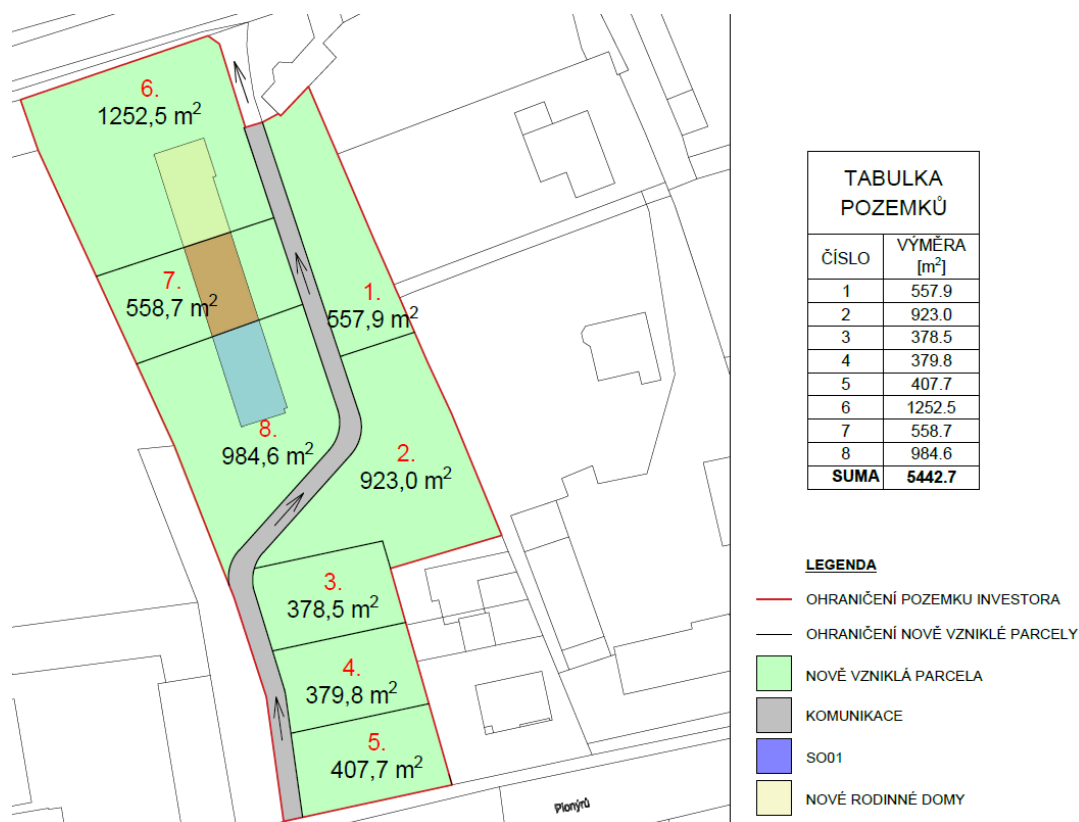
Varianta A je založena na demoličních pracích, na následném rozparcelování celého pozemku a v neposlední řadě na modernizaci objektu SO01. Budovy SO02, SO03 a SO04 jsou určeny k demolici.

K prodeji nemovitostí a určení nabídkové ceny je nezbytné stanovení přesných ploch nově vzniklých pozemků. Při dělení rozsáhlého pozemku se nesmí zapomenout na zajištění dopravní přístupnosti z městské komunikace k daným parcelám. Tím se samozřejmě zmenší celková prodejní plocha. Minimální šířka jízdního pruhu komunikace je určena ČSN 73 0833 Požární bezpečnost staveb. Zdroj [59] uvádí: *“Předmětná norma rozděluje budovy a jejich části nebo prostory pro bydlení a ubytování do čtyř skupin s označením. Podle bodu 3.5 písm. a) normy pod skupinu OB1 tato norma řadí rodinné domy a rodinné rekreační objekty s nejvýše třemi obytnými buňkami, s jedním podzemním a s nejvýše třemi užitnými nadzemními podlažními (užitným nadzemním podlažím je i podkrovní prostor, je-li tam pokoj apod.) a nejvýše s celkovou půdorysnou plochou všech podlaží objektu do 600 m<sup>2</sup>. Podle bodu 4.4.1 normy musí vést ke každé budově nebo souvislé skupině budov ze skupiny OB1 přístupová komunikace (alespoň zpevněná pozemní komunikace) se šířkou jízdního pruhu nejméně 3,0 m a končící nejvýše 50 m od posuzovaného objektu“*. V následujícím návrhu na dělní pozemků je kalkulováno s 3,5 m širokým jízdním pruhem a poloměrem směrového oblouku 7,5 m – dle ČSN 73 6101.

Dalším zohledněným faktem při dělení pozemků musí být územní plán. Ten určuje koeficient maximální zastavěnosti pozemku. V kapitole 3.1.2.1 bylo již zmíněno, že koeficient je v této oblasti roven 30 % pro solitérní dům a 50 % pro řadový dům. Pokud by chtěl investor na svém pozemku vybudovat solitérní dům, jehož zastavěná plocha bude 90 m<sup>2</sup>, musí mít pozemek o výměře alespoň 300 m<sup>2</sup>. Další omezující pravidlo při výstavbě domu je minimální vzdálenost od hranice pozemku. Odstupové vzdálenosti byly dány vyhláškou č. 501/2006, kterou následně upravila vyhláška č. 269/2009. Vyhláška stanovuje, že mezi rodinnými domy musí být rozestup minimálně 7 m. Polovina této vzdálenosti stanoví tedy odstup od společné hranice. Ovšem vyhláška připouští i výjimky.

Ve stísněných poměrech lze snížit odstup na 4 m mezi stavbami. V případě, že je sousední dům dále od společné hranice pozemků než 4 m, lze snížit tuto vzdálenost na 2 m. Existují i výjimky, kdy je budova umístěna přímo na hranici pozemku.

Obrázek 25 naznačuje návrh na nové rozdělení pozemků v zemědělském objektu Tábor.



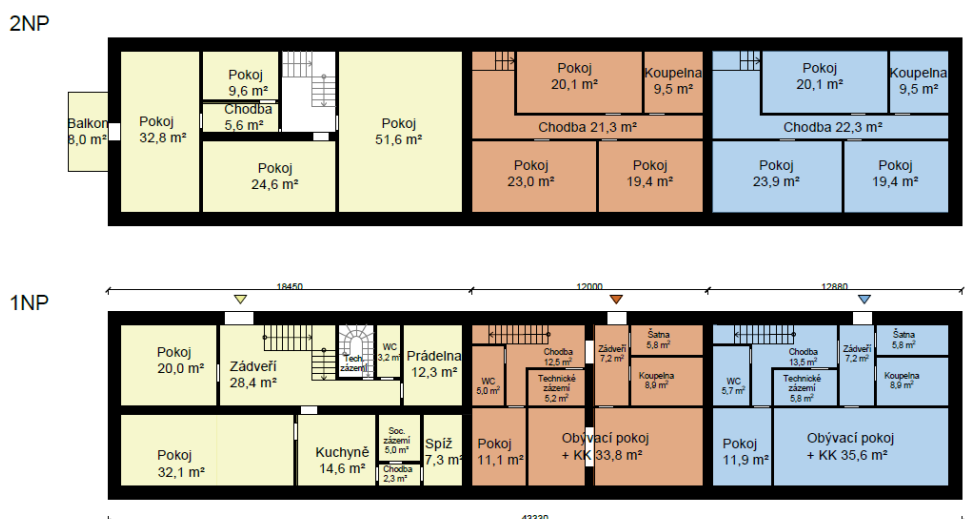
Obrázek 25: Návrh na dělení pozemků [vlastní]

Z Obrázek 25 je patrné, že po ukončení demoličních prací by v areálu zemědělského objektu vznikly dvě nové stavební parcely (1., 2.) o celkové výměře 1 480,9 m<sup>2</sup>. Parcely 3., 4. a 5. vzniknou pouze díky novému rozdělení pozemku. Součástí parcely 6., 7. a 8. je stavební objekt 01. Jelikož délka stavebního objektu je 43,33 m není problém objekt rozdělit na tři stejné části a vytvořit z celého objektu 3 řadové domy.

Celková prodejní plocha pozemků se oproti předchozí variantě zmenšila o 430 m<sup>2</sup>. Ty zabírá nově vzniklá příjezdová komunikace. Na druhou stranu, všechny zmíněné parcely nyní lze považovat za zastavitelné, proto by tržní hodnota 1 m<sup>2</sup> pozemku činila 1 350 Kč. Celková tržní hodnota všech parcel tak činí 7 350 000 Kč.

Posledním krokem k určení výnosů této varianty je stanovení tržní hodnoty modernizovaného objektu SO01. Z Obrázek 25 je patrné, že objekt bude rozdělen přibližně na třetiny. Tímto rozdělením vzniknou tři řadové domy. Technicky je toto rozdělení možné, protože již nyní se jedná o tři nezávislé celky. Samozřejmě, že je nutná

celková modernizace a rekonstrukce tohoto objektu. Její náklady jsou stanoveny v kapitole 3.4.2. Vzniklé řadové domy budou modernizovány tak, že jejich standard bude srovnatelný se standardem novostaveb. V této kapitole je nutné stanovit užitnou plochu, dispozici a tržní hodnotu dvou nově vzniklých jednotek. Třetí jednotka bude pouze rekonstruována, protože již nyní se jedná o obytnou část. Dispozice této jednotky bude také upravena. Úpravami dispozic a vyčíslením užité plochy se zabývá *Obrázek 26*.



*Obrázek 26: Návrh nových dispozic v SO01 [vlastní]*

Jelikož bude standard řadových domů stejný jako standard novostaveb, budou tyto nemovitosti oceněny na základě kapitoly 3.2.3. Určením tržní hodnoty 1 m<sup>2</sup> modernizovaného objektu SO01 se zabývá *Tabulka 9*.

*Tabulka 9: Ocenění modernizovaného řadového domu v SO01 [vlastní]*

Kritéria	SO 01		Nemovitost B.1		Nemovitost B.2	
Lokalita	Čekanice		Radimovice u Želče		Planá nad Lužnicí	
Plocha pozemku	-		1 117		418	
Odhad. hodnota 1 m <sup>2</sup> pozemku	1 350 Kč		1 350 Kč		1 350 Kč	
Užitná plocha	250		158		144	
Nabídková cena vč. 5%	-		5 900 000 Kč		5 610 000 Kč	
Nabídková cena bez provize	-		5 605 000 Kč		5 329 500 Kč	
Cena nemovitosti bez pozemku	-		4 097 050 Kč		4 765 200 Kč	
Cena za m <sup>2</sup>	-		25 931 Kč		33 092 Kč	
Vzdálenost od Tábora (km)	3	1,00	5	1,00	5	1,00
Typ domu	Řadový	1,00	Soliterní	0,75	Soliterní	0,75
Stav	Rekonstruovaný	1,00	Novostavba	0,50	Novostavba	0,50
Dispozice	6+1	1,00	4+kk	1,05	4+kk	1,05
Garáž	NE	1,00	ANO	0,95	NE	1,00
Bazén	NE	1,00	NE	1,00	NE	1,00
Zdroj tepla	Tepelné čerpadlo	1,00	Elektrokotel, krbová kamna	1,05	Tepelné čerpadlo	1,00
PENB	C	1,00	C	1,00	B	0,98
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Výsledný koeficient	1,00		0,92		0,92	
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>		<b>23 914 Kč</b>		<b>30 444 Kč</b>	

Kritéria	Nemovitost B.3		Nemovitost B.4		Nemovitost B.5	
Lokalita	Planá nad Lužnicí		Planá nad Lužnicí		Chotoviny	
Plocha pozemku	294		222		1082	
Odhad. hodnota 1 m <sup>2</sup> pozemku	1 350 Kč		1 350 Kč		1 200 Kč	
Užitná plocha	130		130		169	
Nabídková cena vč. 5%	6 575 344 Kč		6 575 344 Kč		7 750 000 Kč	
Nabídková cena bez provize	6 246 576 Kč		6 246 576 Kč		7 362 500 Kč	
Cena nemovitosti bez pozemku	5 849 676 Kč		5 946 876 Kč		6 064 100 Kč	
Cena za m <sup>2</sup>	44 998 Kč		45 745 Kč		35 882 Kč	
Vzdálenost od Tábora (km)	5	1,00	5	1,00	10	1,01
Typ domu	Solitérní	0,75	Solitérní	0,75	Solitérní	0,75
Stav	Novostavba	0,50	Novostavba	0,50	Novostavba	0,50
Dispozice	4+kk	1,05	4+kk	1,05	5+kk	1,02
Garáž	NE	1,00	NE	1,00	NE	1,00
Bazén	NE	1,00	NE	1,00	ANO	0,95
Zdroj tepla	Ústřední elektrické	1,07	Ústřední elektrické	1,07	Elektrokotel, krbová kamna	1,05
PENB	B	0,98	B	0,98	C	1,00
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Výsledný koeficient	0,93		0,93		0,92	
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>	<b>41 748 Kč</b>		<b>42 441 Kč</b>		<b>33 012 Kč</b>	
<b>Průměrná upravená cena 1 m<sup>2</sup></b>			<b>34 000 Kč</b>			

Výsledkem této tabulky je stanovení tržní hodnoty 1 m<sup>2</sup> řadového domu, který bude součástí objektu SO01. S hodnotou 34 000 Kč/m<sup>2</sup> bude kalkulováno v *Tabulka 10*, která shrnuje tržní hodnoty parcel určených k prodeji a tržní hodnotu modernizovaného objektu SO01.

*Tabulka 10: Shrnutí tržních hodnot nemovitostí dle varianty A [vlastní]*

Číslo pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Tržní hodnota pozemku	Stavební objekt součástí pozemku	Tržní hodnota objektu	Tržní hodnota nemovitosti
1	557,9	750 000 Kč	-	-	750 000 Kč
2	923,0	1 250 000 Kč	-	-	1 250 000 Kč
3	378,5	510 000 Kč	-	-	510 000 Kč
4	379,8	510 000 Kč	-	-	510 000 Kč
5	407,7	550 000 Kč	-	-	550 000 Kč
6	1252,5	1 690 000 Kč	SO01 – 250 m <sup>2</sup>	8 500 000 Kč	10 190 000 Kč
7	558,7	750 000 Kč	SO01 – 183 m <sup>2</sup>	6 222 000 Kč	6 972 000 Kč
8	984,6	1 330 000 Kč	SO01 – 190 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	7 790 000 Kč
<b>SUMA</b>	<b>5442,7</b>	<b>7 350 000 Kč</b>	<b>-</b>	<b>21 182 000 Kč</b>	<b>28 532 000 Kč</b>

Pokud by se investor rozhodl pro variantu A, výnosy z prodeje nemovitostí by dosahovaly **28 532 000 Kč**. Nabídková cena nemovitostí bude přibližně o 5 % vyšší než vypočtené výnosy, protože prodej nemovitostí bude zprostředkován realitní kanceláří.

### 3.3.3. Varianta B – prodej domů

Ve variantě B je potřebné stanovit tržní hodnotu novostaveb, které budou na pozemku vybudovány. *Tabulka 11* porovnává nemovitosti varianty B kapitoly 3.2.3, shrnuje jejich nabídkovou cenu a stanovuje tržní hodnotu novostavby, jejíž technické a cenové parametry jsou specifikovány v Příloze 2. Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 6+kk s užitnou plochou 120,41 m<sup>2</sup>.

*Tabulka 11: Ocenění nemovitostí varianty B [vlastní]*

Kritéria	Novostavba RD		Nemovitost B.1		Nemovitost B.2	
Lokalita	Čekanice		Radimovice u Želče		Planá nad Lužnicí	
Plocha pozemku	-		1117		418	
Odhad. hodnota 1 m <sup>2</sup> pozemku	1 350 Kč		1 350 Kč		1 350 Kč	
Užitná plocha	120,41		158		144	
Nabídková cena vč. 5% provize	-		5 900 000 Kč		5 610 000 Kč	
Nabídková cena bez provize RK	-		5 605 000 Kč		5 329 500 Kč	
Cena nemovitosti bez pozemku	-		4 097 050 Kč		4 765 200 Kč	
Cena za m <sup>2</sup>	-		25 931 Kč		33 092 Kč	
Vzdálenost od Tábora (km)	3	1,00	5	1,00	5	1,00
Stav	Novostavba	1,00	Novostavba	1,00	Novostavba	1,00
Dispozice	6+kk	1,00	4+kk	1,05	4+kk	1,05
Garáž	ANO	1,00	ANO	1,00	NE	1,05
Bazén	NE	1,00	NE	1,00	NE	1,00
Zdroj tepla	Tepelné čerpadlo	1,00	EK+ krbová kamna	1,05	Tepelné čerpadlo	1,00
PENB	A	1,00	C	1,04	B	1,02
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Výsledný koeficient	1,00		1,02		1,02	
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>	-		<b>26 384 Kč</b>		<b>33 588 Kč</b>	

Kritéria	Nemovitost B.3		Nemovitost B.4		Nemovitost B.5	
Lokalita	Planá nad Lužnicí		Planá nad Lužnicí		Chotoviny	
Plocha pozemku	294		222		1082	
Odhad. hodnota 1 m <sup>2</sup> pozemku	1 350 Kč		1 350 Kč		1 200 Kč	
Užitná plocha	130		130		169	
Nabídková cena vč. 5% provize	6 575 344 Kč		6 575 344 Kč		7 750 000 Kč	
Nabídková cena bez provize RK	6 246 576 Kč		6 246 576 Kč		7 362 500 Kč	
Cena nemovitosti bez pozemku	5 849 676 Kč		5 946 876 Kč		6 064 100 Kč	
Cena za m <sup>2</sup>	44 998 Kč		45 745 Kč		35 882 Kč	
Vzdálenost od Tábora (km)	5	1,00	5	1,00	10	1,01
Stav	Novostavba	1,00	Novostavba	1,00	Novostavba	1,00
Dispozice	4+kk	1,05	4+kk	1,05	5+kk	1,02
Garáž	NE	1,05	NE	1,05	NE	1,05
Bazén	NE	1,00	NE	1,00	ANO	0,95
Zdroj tepla	Ústřední elektrické	1,07	Ústřední elektrické	1,07	Elektrokotel, krbová kamna	1,05
PENB	B	1,02	B	1,02	C	1,04
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Výsledný koeficient	1,02		1,02		1,02	
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>	<b>46 066 Kč</b>		<b>46 832 Kč</b>		<b>36 420 Kč</b>	
<b>Průměrná upravená cena 1 m<sup>2</sup></b>			<b>37 900 Kč</b>			
<b>Tržní hodnota novostavby dle Přílohy 2</b>			<b>4 560 000 Kč</b>			
<b>Průměrná tržní hodnota 1 m<sup>2</sup> pozemku</b>			<b>1 350 Kč</b>			

Cena 1 m<sup>2</sup> zděné novostavby je dle porovnávací metody 37 900 Kč. Rodinný dům, jehož užitná plocha činí 120,41 m<sup>2</sup>, má tak dle této metody tržní hodnotu 4 560 000 Kč. K této částce je ovšem nutné připočítat 1 350 Kč za každý 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Pro ověření tržní hodnoty stanovené porovnávací metodou bude využito metody nákladové. Pro nákladovou metodu byla stanovena cena z JKSO – 803 Budovy pro bydlení, zděná svislá konstrukce z cihel, tvárnic a bloků. Jednotkové cenou jsou uvedeny z roku 2018. Ocenění nemovitosti pomocí nákladové metody je vypočteno v *Tabulka 12*.

*Tabulka 12: Ocenění rodinného domu pomocí nákladové metody [vlastní]*

Budovy pro bydlení	803
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	609,55
Cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru (2018)	5595 Kč [67]
Reprodukční náklady	3 410 445 Kč
Rok kolaudace	2020
Rok ocenění	2020
Stáří objektu (let)	0
Předpokládaná celková životnost (let)	100
Opotřebení vztažené na životnost	0 %
Opotřebení z reprodukční ceny	0 Kč
Reprodukční náklady po odečtení opotřebení	3 410 445 Kč
Přípojky (+5 %)	170 522 Kč
<b>Věcná hodnota novostavby rodinného domu</b>	<b>3 580 000 Kč</b>

Tržní hodnota novostavby rodinného stanovená pomocí nákladové metody je 3 580 000 Kč. Pokud by byl brán v úvahu růst cen průměrně o 4 % ročně, byla by tržní hodnota rodinného domu v roce 2020 3 870 000 Kč. Výpočet nekalkuluje s cenou pozemku. [62]

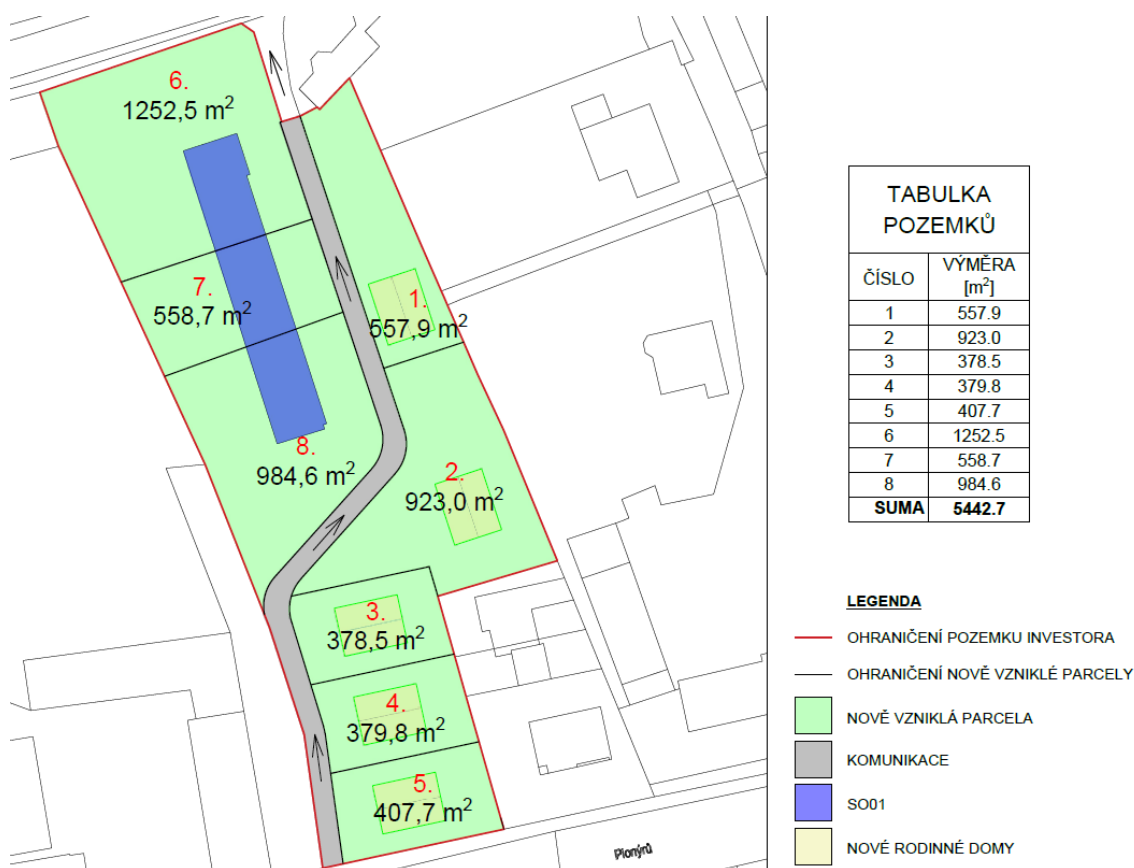
Metody se navzájem od sebe liší o 690 000 Kč. Proto bude využit jejich vážený průměr a hodnota bude zaokrouhlena na tisíce, viz *Tabulka 13*. Porovnávací metoda má vyšší váhový koeficient, jelikož zohledňuje nabídkové ceny aktuálního trhu.

*Tabulka 13: Rekapitulace porovnávací a nákladové metody [vlastní]*

Použitá metoda	Koeficient	Tržní hodnota
Porovnávací	60 %	4 560 000 Kč
Nákladová	40 %	3 870 000 Kč
<b>Výsledná tržní hodnota novostavby rodinného domu BEZ POZEMKU</b>		<b>4 250 000 Kč</b>

Výsledkem analýzy trhu, porovnáváním a oceňováním nemovitostí je, že tržní hodnota nově vzniklého rodinného domu o dispozici 6+kk a užité ploše 120,41 m<sup>2</sup> činí 4 250 000 Kč.

Obrázek 27 zobrazuje návrh na umístění novostaveb rodinných domů na pozemku zemědělského objektu. Návrh vychází z předchozí varianty, která stanovila rozdělení pozemku. Odstupové vzdálenosti mezi jednotlivými domy činí 7 m, pouze rodinný dům na pozemku číslo 1 má odstupovou vzdálenost 2 m od hranice pozemku.



Obrázek 27: Návrh na rozmístění nově vzniklých domů na parcelách [vlastní]

Z Obrázek 27 je patrné, že v areálu bývalého zemědělského objektu může vzniknout až 5 nových rodinných domů o zastavěné ploše 90 m<sup>2</sup>.

Tabulka 14 shrnuje tržní hodnoty parcel určených k prodeji a domů na nich vybudovaných. Řadové domy v objektu SO01 byly oceněny v rámci předchozí kapitoly.

Tabulka 14: Shrnutí tržních hodnot nemovitostí dle varianty B [vlastní]

Číslo pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Tržní hodnota pozemku	Stavební objekt součástí pozemku	Tržní hodnota objektu	Tržní hodnota nemovitosti
1	557,9	750 000 Kč	Novostavba RD	4 250 000 Kč	5 000 000 Kč
2	923,0	1 250 000 Kč	Novostavba RD	4 250 000 Kč	5 500 000 Kč
3	378,5	510 000 Kč	Novostavba RD	4 250 000 Kč	4 760 000 Kč
4	379,8	510 000 Kč	Novostavba RD	4 250 000 Kč	4 760 000 Kč
5	407,7	550 000 Kč	Novostavba RD	4 250 000 Kč	4 800 000 Kč
6	1252,5	1 690 000 Kč	SO01 – 250 m <sup>2</sup>	8 500 000 Kč	10 190 000 Kč
7	558,7	750 000 Kč	SO01 – 183 m <sup>2</sup>	6 222 000 Kč	6 972 000 Kč
8	984,6	1 330 000 Kč	SO01 – 190 m <sup>2</sup>	6 460 000 Kč	7 790 000 Kč
<b>SUMA</b>	<b>5442,7</b>	<b>7 350 000 Kč</b>	<b>-</b>	<b>42 432 000 Kč</b>	<b>49 782 000 Kč</b>

Pokud by se investor rozhodl pro variantu B výnosy z prodeje nemovitostí by dosahovaly **49 782 000 Kč**. Nabídková cena nemovitostí bude přibližně o 5 % vyšší než vypočtené výnosy, protože prodej nemovitostí bude zprostředkován realitní kanceláří.



### 3.3.4. Varianta C – pronájem domů

Již bylo několikrát zmíněno, že poslední varianta studie proveditelnosti kalkuluje s pronájmem nových rodinných domů. Zásadním krokem pro následný finanční plán je určení obvyklého tržního nájemného. To stanovuje *Tabulka 15*, a zároveň shrnuje výsledky analýzy trhu. Při výpočtu obvyklého nájemného nebyla uvažována nemovitost C.2. Ta je oproti standardům vybudovaných domů a oproti ostatním analyzovaným nabídkám příliš honosná a příliš zvyšuje obvyklé tržní nájemné.

*Tabulka 15: Určení obvyklého tržního nájemného v novostavbě [vlastní]*

Kritéria	Novostavba RD		Nemovitost C.1		Nemovitost C.2	
Lokalita	Čekanice u Tábora	1,00	Mokré	0,99	České Budějovice	0,92
Stáří nemovitosti (roky)	0-5	1,00	5-10	1,02	0-5	1,00
Stav	Novostavba	1,00	Starší RD	1,02	Luxusní vila	0,10
Dispozice	4+kk	1,00	3+1	1,00	6+1	0,91
Garáž	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Terasa	NE	1,00	NE	1,00	ANO	0,95
Zdroj tepla	Tepelné čerpadlo	1,00	Elektrokotel	1,05	Plynový kotel	1,02
Užitná plocha	120	1,00	90	1,03	230	0,85
Plocha pozemku	400	1,00	409	1,00	1100	0,85
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Měs. nájemné bez enrg.	-		16 000 Kč		50 000 Kč	
Výsledný koeficient	1,000		1,011		0,860	
Upr. měsíční nájemné	-		16 176 Kč		43 000 Kč	

Kritéria	Nemovitost C.3		Nemovitost C.4		Nemovitost C.5	
Lokalita	České Budějovice	0,92	České Budějovice	0,92	Vyšší Brod	0,92
Stáří nemovitosti (roky)	0-5	1,00	5-10	1,02	0-5	1,00
Stav	Novostavba	1,00	Starší RD	1,02	Novostavba	1,00
Dispozice	4+kk	1,00	4+1	0,97	4+kk	1,00
Garáž	ANO	1,00	ANO	1,00	NE	1,05
Terasa	NE	1,00	NE	1,00	NE	1,00
Zdroj tepla	Plynový kotel	1,02	Plynový kotel	1,02	Plynový kotel	1,02
Užitná plocha	158	0,96	110	1,00	193	0,92
Plocha pozemku	467	0,99	518	0,98	1193	0,85
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Měs. nájemné bez enrg.	22 000 Kč		19 000 Kč		18 000 Kč	
Výsledný koeficient	0,989		0,993		0,976	
Upr. měsíční nájemné	21 758 Kč		18 867 Kč		17 568 Kč	
<b>Obvyklé tržní nájemné</b>			<b>18 600 Kč</b>			

Obvyklé tržní měsíční nájemné pro novostavbu rodinného domu s pozemkem o výměře 400 m<sup>2</sup> činí v dané lokalitě 18 600 Kč. Pokud by výměra pozemku dosahovala 900 m<sup>2</sup>, měsíční obvyklé nájemné by dle obdobného výpočtu činilo 19 300 Kč. Z tohoto ocenění lze určit, že každých dalších 100 m<sup>2</sup> pozemku zvýší obvyklé nájemné o 140 Kč.

Pro kontrolu správnosti určení měsíčního nájemného byla nemovitost oceněna výnosovou metodou, viz *Tabulka 16*. Výše daně z nemovitosti a pojištění nemovitosti byly určeny dle zdrojů [60] a [61]. Roční náklady na opravu nemovitosti jsou uvažovány ve výši

jednoho měsíčního nájemného. Ztráta vlivem neobsazenosti je odhadnuta na 15 dní/rok a diskontní míra je na základě kapitoly 2.2.4 uvažovaná 4 %.

Tabulka 16: Výnosové ocenění novostavby RD s pozemkem 400 m<sup>2</sup> [vlastní]

-	Výnos z pronájmu (měsíc)	18 600 Kč
PHV	Výnos z pronájmu (rok)	223 200 Kč
-	Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného	9 300 Kč
EHV	Efektivní hrubý výnos	213 900 Kč
-	Náklady na údržbu/opravy nemovitosti	18 600 Kč
-	Pojištění nemovitosti	1 800 Kč
-	Daň z nemovitosti	1 500 Kč
V	Efektivní čistý výnos	192 000 Kč
-	Diskontní míra	4 %
-	Výnosová hodnota	4 800 000 Kč
<b>Cena obvyklá zjištěná výnosovým způsobem</b>		<b>4 800 000 Kč</b>

Ocenění nemovitosti pomocí porovnávací metody a výnosové metody se téměř neliší, proto lze tvrdit, že určená výše měsíčního nájemného je reálná.

Na závěr této kapitoly je potřebné stanovit obvyklé tržní nájemné v řadových domech v objektu SO01. Jelikož se řadové domy vzájemně liší v užitné ploše a v ploše přilehlé parcely, bylo by nejlepší provést výpočet stanovení obvyklého tržního nájemného pro každý dům zvlášť. Nicméně, v této práci bude výpočet zjednodušen tak, že bude stanoveno obvyklé tržní nájemné pro prostřední řadový dům na pozemku číslo 7 (užitná plocha domu 193 m<sup>2</sup>) a nájemné pro zbylé dva řadové domy bude na základě tohoto výpočtu odhadnuto. Obvyklé tržní nájemné v prostředním řadovém domě, na pozemku 7, stanovuje *Tabulka 17*.

Tabulka 17: Určení obvyklého tržního nájemného v řadovém domě v SO01 [vlastní]

Kritéria	SO 01		Nemovitost C.1		Nemovitost C.2	
Lokalita	Čekanice u	1,00	Mokré	0,99	České	0,92
Stáří nemovitosti	> 50	1,00	5-10	0,55	0-5	0,50
Stav	Rekonstruovaný	1,00	Starší RD	0,55	Luxusní á vila	0,10
Typ	Řadový dům	1,00	Soliterní	0,75	Soliterní	0,75
Dispozice	6+1	1,00	3+1	1,06	6+1	1,00
Garáž	NE	1,00	ANO	0,95	ANO	0,95
Terasa	NE	1,00	NE	1,00	ANO	0,95
Zdroj tepla	Tepelné čerpadlo	1,00	Elektrokotel	1,05	Plynový kotel	1,02
Užitná plocha	250	1,00	90	1,05	230	0,93
Plocha pozemku	558	1,00	409	1,03	1100	0,80
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Měsíční nájemné bez energií	-		16 000 Kč		50 000 Kč	
Výsledný koeficient	1,000		0,907		0,811	
Upravené měsíční nájemné			14 516 Kč		40 545 Kč	

Kritéria	Nemovitost C.3		Nemovitost C.4		Nemovitost C.5	
Lokalita	České	0,92	České	0,92	Vyšší Brod	0,92
Stáří nemovitosti	0-5	0,50	5-10	0,55	0-5	0,50
Stav	Novostavba	0,50	Starší RD	0,55	Novostavba	0,50
Typ	Soliterní	0,75	Soliterní	0,75	Soliterní	0,75
Dispozice	4+kk	1,06	4+1	1,04	4+kk	1,06
Garáž	ANO	0,95	ANO	0,95	NE	1,00
Terasa	NE	1,00	NE	1,00	NE	1,00
Zdroj tepla	Plynový kotel	1,02	Plynový kotel	1,02	Plynový kotel	1,02
Užitná plocha	158	1,01	110	1,03	193	1,00
Plocha pozemku	467	1,02	518	1,01	1193	0,80
Kanalizace, vodovod	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO	1,00
Měsíční nájemné bez energií	22 000 Kč		19 000 Kč		18 000 Kč	
Výsledný koeficient	0,885		0,893		0,868	
Upravené měsíční nájemné	19 460 Kč		16 962 Kč		15 627 Kč	
<b>Obvyklé tržní nájemné</b>	<b>16 600 Kč</b>					

Obvyklé tržní nájemné v prostředním řadovém domě na pozemku číslo 7 bylo stanoveno na 16 600 Kč. Ostatní řadové domy jsou jak užitnou plochou, tak plochou přilehlého pozemku rozsáhlejší, proto bude měsíční nájemné vyšší.

Řadový dům na pozemku číslo 8 má podobnou užitnou plochu, nicméně plocha pozemku je vyšší o 426 m<sup>2</sup>. Proto obvyklé měsíční nájemné bude vyšší o 600 Kč.

Řadový dům na pozemku číslo 6 má užitnou plochu oproti domu na pozemku 7 vyšší o 67 m<sup>2</sup> a plocha pozemku je vyšší o 694 m<sup>2</sup>. Obvyklé měsíční nájemné bylo proto odhadnuto na 18 600 Kč.

*Tabulka 18* zobrazuje shrnutí měsíčního nájemného jednotlivých rodinných domů.

*Tabulka 18: Shrnutí měsíčního nájemného [vlastní]*

Číslo pozemku	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Stavební objekt	Měsíční nájemné
1	557,9	Novostavba RD	18 800 Kč
2	923,0	Novostavba RD	19 300 Kč
3	378,5	Novostavba RD	18 600 Kč
4	379,8	Novostavba RD	18 600 Kč
5	407,7	Novostavba RD	18 600 Kč
6	1252,5	SO01 – 250 m <sup>2</sup>	18 600 Kč
7	558,7	SO01 – 183 m <sup>2</sup>	16 600 Kč
8	984,6	SO01 – 190 m <sup>2</sup>	17 200 Kč
<b>SUMA</b>	<b>5442,7</b>		<b>146 300 Kč</b>

Pokud by se investor rozhodl pro pronájem nemovitostí, jeho měsíční příjmy by byly **146 300 Kč**.

### 3.4. Stanovení nákladů

Jak název napovídá, cílem této kapitoly je stanovení nákladů pro každou variantu. Opět se nejedná o kapitolu, která by byla obsažena v základní osnově, nicméně tato kapitola je velmi důležitá pro sestavení finančního plánu a vyhodnocení projektu.

#### 3.4.1. Nulová varianta

V nulové variantě není kalkulováno s takřka žádnými náklady. Žádné stavební práce neprobíhají, tudíž jedinými náklady pro investora bude odkup parcely č.454/3 za cenu 57 000 Kč, viz kapitola 3.1.2.2. Prodej nemovitosti bude řešen přes realitní kancelář. Přírážka realitní kanceláře k tržní hodnotě činí obvykle 5 %, kterou ale platí kupující. V této přírážce je započítáno, mimo jiné, i vytvoření kupní smlouvy a přepis nemovitosti v katastru nemovitostí. Stavební náklady nulové varianty jsou **57 000 Kč**.

#### 3.4.2. Varianta A – demolice

Náklady v této variantě budou především tvořeny:

- odkupem parcely 454/3,
- demolicí objektů SO02, SO03 a SO04,
- geodetickými pracemi,
- modernizací objektu SO01, včetně PD.

Odkup parcely 454/3 byl řešen v předchozí kapitole. Pro stanovení demoličních nákladů je nejprve nutné určit množství a typ demolovaných prvků dle jednotlivých budov. To zobrazuje *Tabulka 19*.

*Tabulka 19: Demolované prvky dle jednotlivých budov [vlastní]*

Objekt	Typ prvku	Délka [m]	Výška/šířka [m]	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Tloušťka [m]	Objem [m <sup>3</sup> ]	Objemová hmotnost [kg/m <sup>3</sup> ]	Hmotnost [t]
SO02	Betonová podlaha	25,65	9,50	243,68	0,15	36,55	2300	84,07
	Obvodové zdivo	88,00	4,20	369,60	0,65	240,24	1800	432,43
	Příčky	32,80	3,80	124,64	0,30	37,39	2700	100,96
	Záklop nad garáží	16,23	9,50	133,00	0,05	6,65	750	4,99
	Stropní deska	17,35	9,50	164,83	0,25	41,21	2000	82,41
	Stropní deska-zdemolovaná část	9,50	9,50	-90,25	0,25	-22,56	2000	-45,13
	Krokve (10 % plochy)	33,00	9,50	31,35	0,10	3,14	750	2,35
	Krokve-zdemolovaná část	9,50	9,50	-9,03	0,10	-0,90	750	-0,68
	Keramická krytina	33,00	11,56	381,48	0,01	3,81	1800	6,87
	Keramická krytina-zdemolovaná část	9,50	9,50	-90,25	0,01	-0,90	1800	-1,62
	<b>Celkem</b>	-	-	<b>1259,0</b>	-	<b>344,62</b>	-	<b>666,65</b>

SO03	Betonová podlaha	7,30	4,80	35,04	0,15	5,26	2300	12,09
	Obvodové zdivo	24,20	3,50	84,70	0,30	25,41	1800	45,74
	Krokve (10 % plochy)	7,30	4,80	3,50	0,10	0,35	750	0,26
	Keramická krytina	7,30	4,85	35,41	0,01	0,35	1800	0,64
	<b>Celkem</b>	-	-	<b>158,65</b>	-	<b>31,37</b>	-	<b>58,73</b>
SO04	Nosný pilíř	1,20	4,50	5,40	1,20	6,48	1800	11,66
	Nosné zdi	55,15	4,50	248,18	0,45	111,68	1800	201,02
	Obvodové	46,50	7,50	348,75	0,02	6,98	750	5,23
	Stropní záklop	16,20	10,40	168,48	0,05	8,42	750	6,32
	Krokve (10 %	28,50	13,52	38,53	0,10	3,85	750	2,89
	Keramická krytina	36,00	8,59	309,29	0,01	3,09	1800	5,57
	Keramická krytina-zdemolovaná část (10 %)			-30,93	0,01	-0,31	1800	-0,56
	Sřešní krytina azbestocementová	32,60	8,59	280,08	0,01	2,80	1800	5,04
	<b>Celkem</b>	-	-	<b>1367,7</b>	-	<b>143,00</b>	-	<b>237,18</b>

Pro vytvoření položkového rozpočtu bouracích prací je ještě nezbytné určit vzdálenost k nejbližší skládce stavebního odpadu. Ta se dle zdroje [58] nachází 13,4 km od objektu. Na základě těchto informací byl vytvořen položkový rozpočet bouracích prací, který je uveden v Příloze 3.

*Tabulka 20* zobrazuje rekapitulaci demoličních nákladů jednotlivých stavebních objektů. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

*Tabulka 20: Rekapitulace demoličních nákladů [vlastní]*

Stavební objekt	Demoliční náklady	Zařízení staveniště	Celkem
SO02	1 311 436 Kč	65 572 Kč	1 377 008 Kč
SO03	120 966 Kč	6 048 Kč	127 014 Kč
SO04	994 499 Kč	49 725 Kč	1 044 224 Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>2 425 000 Kč</b>	<b>125 000 Kč</b>	<b>2 550 000 Kč</b>

Pokud by investor rozhodl o zdemolování objektů SO02, SO03 a SO04, musel by uvolnit finanční částku ve výši 2 550 000 Kč bez DPH. Teprve poté by mohl celý pozemek rozdělit a jednotlivé parcely nabídnout k prodeji.

Dále je nutné odhadnout náklady spojené s rozdělením pozemků. Na základě volně přístupných ceníků geodetických kanceláří byly stanoveny částky, které zobrazuje *Tabulka 21*. Ceny jsou uvedeny bez DPH. [63] [64] [65] [66]

Tabulka 21: Ceny geodetických prací [63] [64] [65] [66]

Položka	Cena
Geometrický plán	6 000 Kč
Vytyčení parcely	2 500 Kč
Zápis do KN	2 000 Kč
Zastupování v rámci katastrálních řízení	2 000 Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>12 500 Kč</b>

Odhadnutá cena 12 500 Kč je vykalkulována pro jednu parcelu. Pokud by investor kalkuloval náklady na všech 8 nově vzniklých parcel, byla by celková cena 100 000 Kč.

Nyní zbývá stanovit náklady na modernizaci objektu SO01. Obestavěný prostor v objektu SO01, který je nutný pouze rekonstruovat, činí 1 475 m<sup>3</sup>. Obestavěný prostor, kde je nutná modernizace, činí zbylých 1 990 m<sup>3</sup>. V Příloze 4, která se zabývá stanovením nákladů na rekonstrukci a modernizaci objektu SO01, bylo stanoveno dle zdroje [67] procentuální zastoupení jednotlivých stavebních dílů na celkové ceně. Červeně jsou označeny díly, s kterými nebude v modernizaci či rekonstrukci kalkulováno, jelikož to jejich povaha neumožňuje. Dílčím výsledkem Přílohy 4 je, procento, které stanovuje, z jaké části bude daný objekt modernizován či rekonstruován. Toto procento je následně vynásobeno obestavěným prostorem a cenou 1 m<sup>3</sup> za nově vybudovaného objektu pro bydlení. Závěr této přílohy shrnuje *Tabulka 22*.

Tabulka 22: Shrnutí Přílohy 4 [vlastní]

Typ úprav	Rekonstrukce	Modernizace
Celkové procento stavebních prací	47,90 %	67,50 %
Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	1475	1990
Cena 1 m <sup>3</sup> (2018) [67]	5 595 Kč	5 595 Kč
Cena 1 m <sup>3</sup> (2020)	6 052 Kč	6 052 Kč
<b>Celková cena stavebních úprav objektu SO01 bez DPH</b>	<b>4 275 573 Kč</b>	<b>8 128 747 Kč</b>

*Tabulka 23* zobrazuje shrnutí celkových stavebních nákladů varianty A. Cena projektové dokumentace je stanovena dle honorářových zón a započitatelných nákladů, viz [69].

Tabulka 23: Shrnutí stavebních nákladů varianty A [vlastní]

Položka	Náklady bez DPH
Odkup parcely 454/3	57 000 Kč
Demolice objektů SO02, SO03 a SO04	2 550 000 Kč
Geodetické práce	100 000 Kč
Modernizace a rekonstrukce SO01	12 400 000 Kč
Projektová dokumentace pro modernizaci a rekonstrukci SO01 [69]	1 097 000 Kč
Oplocení SO01 a ostatních parcel	350 000 Kč
Účelová komunikace 430 m <sup>2</sup> (odhad 2 000 Kč/m <sup>2</sup> )	860 000 Kč
Rezerva 10 %	1 750 000 Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>19 164 000 Kč</b>

Stavební náklady varianty A činí **19 164 000 Kč** bez DPH.

### 3.4.3. Varianta B – prodej domů

Náklady této varianty budou tvořeny:

- odkupem parcely 454/3,
- demolicí objektů SO02, SO03 a SO04,
- geodetickými pracemi,
- modernizací objektu SO01,
- výstavbou 5 rodinných domů, včetně napojení na IS a včetně PD,
- přeložením 21 metrů vedení NN, viz kapitola 3.1.2.2.

První čtyři body byly již stanoveny v rámci předchozí varianty a výše jejich nákladů činí 19 164 000 Kč bez DPH, včetně 10% rezervy. Je tedy nutné v rámci této kapitoly stanovit náklady posledních dvou bodů.

Základní cena rodinného domu je stanovena v Příloze 2 a činí 3 169 00 Kč včetně DPH, tedy 2 756 000 Kč bez DPH. K této ceně je nejprve nutné připočítat nadstandardní vybavení, protože s ním bylo kalkulováno při oceňování nemovitostí. Přípočty zobrazuje *Tabulka 24*.

*Tabulka 24: Stanovení nadstandardního vybavení v RD [vlastní]*

Položka	Cena bez DPH
Základní cena RD	2 756 000 Kč
Betonové tašky + protisněhové tašky	10 000 Kč
Přesah střechy podbití – dřevěné palubky v barvách RAL	12 000 Kč
Boční přesah střechy	19 800 Kč
Zateplení fasády 20 cm	15 000 Kč
Trojskla	12 500 Kč
Tepelné čerpadlo	250 000 Kč
Retenční nádrž	50 000 Kč
<b>Celková cena bez DPH</b>	<b>3 125 000 Kč</b>

Cena výstavby jednoho rodinného domu včetně nadstandardního vybavení činí 3 125 000 Kč bez DPH.

Dle zdroje [67] je cena 1bm plastového kanalizačního řádu DN 300 6 635 Kč a cena 1bm plastového vodovodního řádu DN 100 2 710 Kč. Tyto ceny jsou opět z roku 2018 a je nutno je přepočítat k roku 2020. Celková cena 1bm kanalizačního i vodovodního řádu tak činí v roce 2020 9 990 Kč. Pokud celková délka zemědělského objektu mezi ulicemi Pionýrů a Družstevní činí 145 m, délka přípojek na IS bude uvažována 200 m. Cena

napojení všech objektů na kanalizaci a vodovod tak činí 1 960 000 Kč bez DPH. Dle zdroje [68] napojení na NN hradí společnost, která NN provozuje.

Posledním zmiňovaným nákladem je přeložení 21 metrů vedení NN, které vede k sousednímu pozemku a je zapsáno jako věčné břemeno v katastru nemovitostí. Dle zdroje [67] byla cena 1bm vedení NN v roce 2018 1 679 Kč bez DPH. Celková cena v roce 2020 tedy činí 40 000 Kč.

*Tabulka 25* zobrazuje shrnutí celkových stavebních nákladů varianty B.

*Tabulka 25: Shrnutí stavebních nákladů varianty B [vlastní]*

Položka	Náklady bez DPH
Náklady Varianty A	19 164 000 Kč
Výstavba 5 rodinných domů s nadstandardním vybavením	15 625 000 Kč
Projektová dokumentace na 5 RD [69]	1 100 000 Kč
Vodovodní a kanalizační řád	1 960 000 Kč
Přeložení NN	40 000 Kč
Rezerva 10 % (bez nákladů na variantu A)	1 871 000 Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>39 760 000 Kč</b>

Stavební náklady varianty B činí **39 760 000 Kč** bez DPH.



### 3.4.4. Varianta C – pronájem domů

Náklady této varianty jsou téměř stejné jako náklady varianty B. Jediným rozdílem je fakt, že domy nebudou nabízeny k prodeji ale k dlouhodobému pronájmu. Mezi své pravidelně se opakující náklady musí investor zahrnout i pojištění nemovitosti a daň z nemovitosti.

Výše roční splátky pojištění jednoho rodinného domu v hodnotě 5 mil. Kč, s nulovou spoluúčastí se dle zdroje [61] pohybuje od 1 790 Kč do 5 000 Kč. V úvahu proto bude brán aritmetický průměr těchto hodnot, tedy hodnota 3 400 Kč za nemovitost. Stavební objekt 01 má vyšší tržní hodnotu, proto bude uvažována roční splátka pojištění nemovitosti ve výši 5 000 Kč.

Výše daně z nemovitosti je kalkulována na základě skutečných výměr pozemků a rodinných domů. Nelze proto paušálně stanovit její výši. *Tabulka 26* shrnuje výši daně z nemovitosti dle jednotlivých rodinných domů.

*Tabulka 26: Stanovení výše ročních nákladů pro variantu C [60] [61]*

Číslo pozemku	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Stavební objekt součástí pozemku	Pojištění nemovitosti	Daň z nemovitosti
1	557,9	Novostavba RD	3 400 Kč	1 504 Kč
2	923,0	Novostavba RD	3 400 Kč	1 694 Kč
3	378,5	Novostavba RD	3 400 Kč	1 412 Kč
4	379,8	Novostavba RD	3 400 Kč	1 412 Kč
5	407,7	Novostavba RD	3 400 Kč	1 426 Kč
6	1252,5	SO01	5 000 Kč	3 011 Kč
7	558,7	SO01	5 000 Kč	1 574 Kč
8	984,6	SO01	5 000 Kč	1 838 Kč
<b>SUMA</b>	<b>5442,7</b>		<b>32 000 Kč</b>	<b>14 000 Kč</b>

Celková výše pravidelných ročních nákladů souvisejících se stavbami činí 46 000 Kč. Stavební náklady, náklady na demolice a na dělení pozemků budou převzaty z předchozích variant.

### **3.5. Management projektu a řízení lidských zdrojů**

V rámci této kapitoly musí být stanoveno, kdo bude investiční projekt plánovat, organizovat, financovat, kontrolovat a vyhodnocovat.

V nulové variantě, kdy bude nemovitost prodána bez stavebních úprav, není nutné zajišťovat odborníky pro řízení výše zmíněných procesů. Proto i náklady na management této varianty budou nulové.

V ostatních třech variantách je ale nutné tyto odborníky najmout. Investor bude minimálně potřebovat odborníka pro vedení celého výstavbového projektu a technický dozor, který bude kontrolovat kvalitu výstavby. Výše jejich ročních superhrubých mezd je odhadnuta níže a bude se odvíjet od vybrané varianty.

- Vedoucí projektu – 1,2 % z celkových stavebních nákladů.
- Technický dozor investora – 1,0 % z celkových stavebních nákladů.

### **3.6. Dopad projektu na životní prostředí**

Projekt nemá zásadní vliv na životní prostředí. Nejedná se o výstavbu elektrárny, výrobní haly či například spalovny, proto součástí této práce není studie EIA.

Na druhou stranu, určité dopady na životní prostředí tento projekt má (pokud zanedbáme nulovou variantu, ta žádný dopad na životní prostředí nemá). Tyto dopady budou samozřejmě posuzovány při vydání stavebního povolení příslušným orgánem. V rámci tohoto posouzení bude stanoveno:

- vyjádření ke kácení dřevin,
- vyjádření ke vzniku nových zdrojů znečištění ovzduší,
- vyjádření k prašnosti během výstavby a
- vyjádření k likvidaci stavebních materiálů a odpadů.

Tyto vlivy se nijak nepromítnou do finančního plánu.

### 3.7. Zajištění zdrojů na financování majetku

Investiční majetek bude řešen na základě vybrané varianty. Při výběru nulové varianty není potřebné zajišťovat investiční majetek. Náklady této varianty činí pouze 57 tisíc Kč, kterými investor disponuje.

V ostatních variantách je nutné zajistit investiční majetek. Bude uvažováno, že investor disponuje 50 % vlastního kapitálu a zbylých 50 % bude zajištěno pomocí cizích zdrojů. Parametry dlouhodobého investičního úvěru se liší na základě jednotlivých variant projektu, typu investora a hmotného zajištění nemovitostí budou v různých bankovních ústavech lišit. Kalkulováno je s následujícími podmínkami dle zdroje [70].

- Doba splácení 15 let,
- RPSN 1,80 % p. a.,
- fixace 5 let,
- výše úvěru v závislosti na variantě.

Tabulka 27 zobrazuje výši úvěru, výši roční splátky v jednotlivých letech a výši celkového úroku dle zvolené varianty.

Tabulka 27: Stanovení nákladů na financování projektu [vlastní]

	Roční splátka		
	Varianta A – demolice	Varianta B – prodej domů	Varianta C – pronájem
Výše úvěru	9 100 000 Kč	19 400 000 Kč	19 400 000 Kč
1. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
2. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
3. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
4. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
5. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
6. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
7. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
8. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
9. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
10. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
11. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
12. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
13. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
14. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
15. rok	691 704 Kč	1 474 620 Kč	1 474 620 Kč
SUMA	10 375 560 Kč	22 119 300 Kč	22 119 300 Kč
<b>Úrok</b>	<b>1 275 560 Kč</b>	<b>2 719 300 Kč</b>	<b>2 719 300 Kč</b>

Výsledkem tabulky je poslední řádek, který stanovuje náklady spojené s financováním projektu. Tyto náklady musí být započítány do finančního plánu. Pokud příjmy z prodeje nemovitostí budou získány dříve než za 15 let, bude kalkulováno se splacením zbylé výše hypotéky v daný rok.

### 3.8. Analýza a řízení rizik

Jedním z prvních kroků managementu rizik je identifikace rizik. Hlavními riziky, která by mohla tento projekt ohrozit jsou:

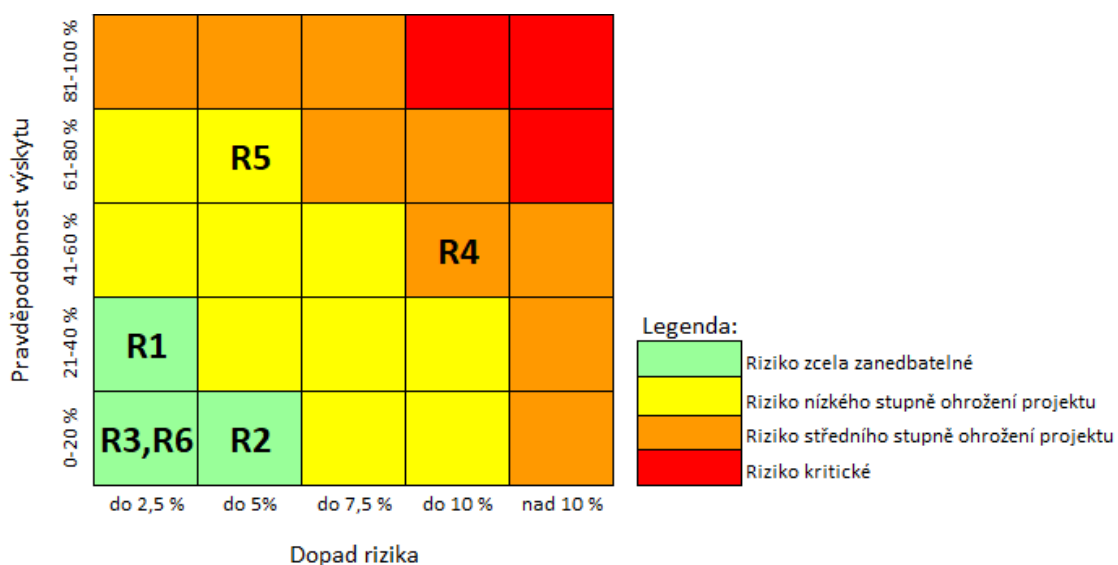
- Riziko 1: Celkové zdražení stavebních prací,
- Riziko 2: Pokles prodejních cen nemovitostí na trhu,
- Riziko 3: Nedostatek klientů,
- Riziko 4: Horší stav rekonstruovaného objektu SO01, než se původně předpokládalo,
- Riziko 5: Časté reklamace,
- Riziko 6: Příchod konkurenčního projektu.

Dalším krokem řízení rizik je přiřazení pravděpodobnosti výskytu rizika, stanovení finančních nákladů a určení, zda dané riziko má vliv na harmonogram projektu. Tímto krokem se zabývá *Tabulka 28*.

*Tabulka 28: Určení dopadu jednotlivých rizik [vlastní]*

Riziko	Popis rizika	Pravděpodobnost výskytu	Vliv na harmonogram	Vliv na náklady / výnosy
R1	Zdražení stavebních prací do 5 % od smluvní ceny	30 %	NE	+ 5 % z nákladů
R2	Pokles tržních cen nemovitostí do 5 % od kalkulovaných výnosů	5 %	NE	- 5 % z výnosů
R3	Nedostatek klientů – neschopnost prodat vybudované domy – poskytnutí slevy	15 %	+ 1 rok	- 2 % z výnosů
R4	Oproti předpokladu horší stav SO01	60 %	+ 3 měsíce	+ 10 % na rekonstrukci SO 01
R5	Záruky za reklamace	75 %	+ 1 měsíc	+ 3 % z nákladů
R6	Konkurenční projekt, který sníží klientelu – poskytnutí slevy	5 %	NE	- 2 % z výnosů

Ke zhodnocení pravděpodobnostního výskytu a dopadu jednotlivých rizik slouží matice rizik, viz *Obrázek 28*. Z ní je patrné, že největším rizikovým faktorem je riziko 4 – špatné odhadnutí současného stavu budovy SO01 a následně riziko 5 – záruky za reklamace.



Obrázek 28: Matice rizik [vlastní]

Posledním krokem managementu rizik je ošetření rizika. Riziko 4 a riziko 5 patří mezi rizika, jejichž dopad a pravděpodobnost je nutné snížit. Ošetření rizik bude provedeno následujícím způsobem.

- Riziko 4 – Přenesení rizika – toto riziko bude přeneseno na stavební firmu.
- Riziko 5 – Pojištění rizika – uvažovaný roční náklad 10 000 Kč.

### 3.9. Harmonogram projektu

Z harmonogramu má být jasné, kdy dané činnosti začínají, kdy končí, které činnosti na sebe navazují a které se překrývají.

Termín, kdy začínají první činnosti, je shodný ve všech variantách – 1.1.2021. Poté, v závislosti na variantě, budou probíhat další činnosti. *Obrázek 29* zobrazuje plánovaný harmonogram projektu.

Pro rekapitulaci jsou zde vypsány hlavní termíny jednotlivých variant.

- Nulová varianta: od 1.1.2021 do 31.7.2021.
- Varianta A: od 1.1.2021 do 31.7.2022.
- Varianta B: od 1.1.2021 do 31.11.2022.
- Varianta C: od 1.1.2021 do 31.7.2037 (vzhledem k pronájmu nemovitostí).

Harmonogram projektu			2021												2022														
Činnost	Začátek	Konec	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
<b>NULOVÁ VARIANTA</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>31.07.2021</b>	<b>NULOVÁ VARIANTA</b>																										
-odkup parcely	01.01.2021	30.04.2021	Odkup parcely 454/3																										
-prodej nemovitosti	01.05.2021	31.07.2021					Prodej nemovitosti																						
<b>VARIANTA A</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>31.07.2022</b>	<b>VARIANTA A</b>																										
-odkup parcely	01.01.2021	30.04.2021	Odkup parcely 454/3																										
-demolice SO02, 03, 04	01.01.2021	31.03.2021	Demolice SO02, 03, 04																										
-rekonstrukce SO01	01.02.2021	28.02.2022	Rekonstrukce SO01																										
-rozdělení pozemků	01.12.2021	28.02.2022												Dělení pozemků															
-prodej nemovitostí	01.02.2022	31.07.2022																			Prodej nemovitostí								
<b>VARIANTA B</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>30.11.2022</b>	<b>VARIANTA B</b>																										
-odkup parcely	01.01.2021	30.04.2021	Odkup parcely 454/3																										
-demolice SO02, 03, 04	01.01.2021	31.03.2021	Demolice SO02, 03, 04																										
-rekonstrukce SO01	01.02.2021	28.02.2022	Rekonstrukce SO01																										
-výstavba RD	01.04.2021	31.07.2022	Výstavba rodinných domů																										
-inženýrské sítě	01.03.2022	31.05.2022																		Inženýrské sítě									
-rozdělení pozemků	01.05.2021	31.07.2021					Dělení pozemků																						
-prodej nemovitostí	01.06.2022	30.11.2022																									Prodej nemovitostí		
<b>VARIANTA C</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>31.07.2037</b>	<b>VARIANTA C</b>																										
-odkup parcely	01.01.2021	31.07.2042	Odkup parcely 454/3																										
-demolice SO02, 03, 04	01.01.2021	31.03.2021	Demolice SO02, 03, 04																										
-rekonstrukce SO01	01.02.2021	28.02.2022	Rekonstrukce SO01																										
-výstavba RD	01.04.2021	31.07.2022	Výstavba rodinných domů																										
-inženýrské sítě	01.03.2022	31.05.2022																		Inženýrské sítě									
-rozdělení pozemků	01.05.2021	31.07.2021					Dělení pozemků																						
-pronájem nemovitostí	01.08.2022	31.07.2037																									Pronájem nemovitostí -> 15 let		

Obrázek 29: Plánovaný harmonogram projektu [vlastní]

### 3.10. Finanční plán projektu

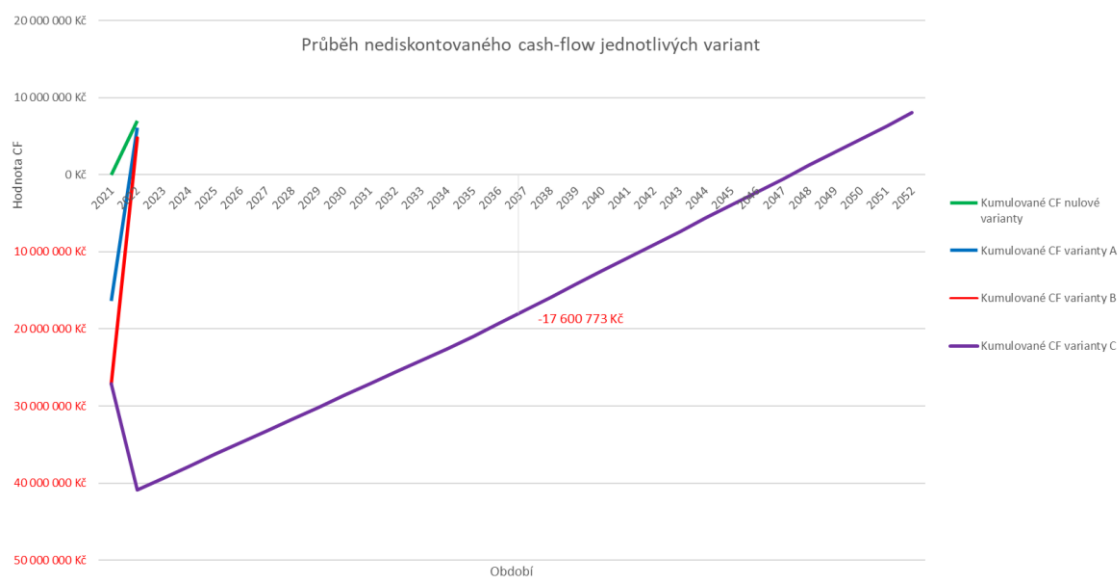
Desátá podkapitola shrnuje finanční údaje, které byly zjištěny či vypočteny v rámci předchozích kapitol. Tyto údaje jsou převedeny do tabulkového softwaru, jsou rozděleny dle harmonogramu do jednotlivých období a zároveň je ve finančním plánu vypočteno celkové cash-flow zvolených variant. Těmito finančními plány se zabývá Příloha 5 – Finanční plány projektu. *Tabulka 29* zobrazuje pouze hlavní finanční údaje jednotlivých variant. Diskontní míra je na základě kapitoly 2.2.4 uvažována 4 %.

*Tabulka 29: Hlavní finanční údaje jednotlivých variant [vlastní]*

	Nulová varianta	Varianta A – demolice	Varianta B – prodej domů	Varianta C – pronájem (15 let)
Náklady	57 000 Kč	20 951 436 Kč	43 884 273 Kč	44 666 273 Kč
Výnosy	8 700 000 Kč	28 532 000 Kč	49 782 000 Kč	27 065 500 Kč
Daň z příjmu 19 %	1 642 170 Kč	1 440 307 Kč	1 120 568 Kč	Projekt ve ztrátě
Celkové CF projektu	7 000 830 Kč	6 140 257 Kč	4 777 159 Kč	<b>-17 600 773 Kč</b>
Uvažovaný počet období	1	2	2	16
<b>Kumulované diskontované CF v posledním období</b>	<b>7 000 830 Kč</b>	<b>5 274 749 Kč</b>	<b>3 551 227 Kč</b>	<b>-23 823 115 Kč</b>

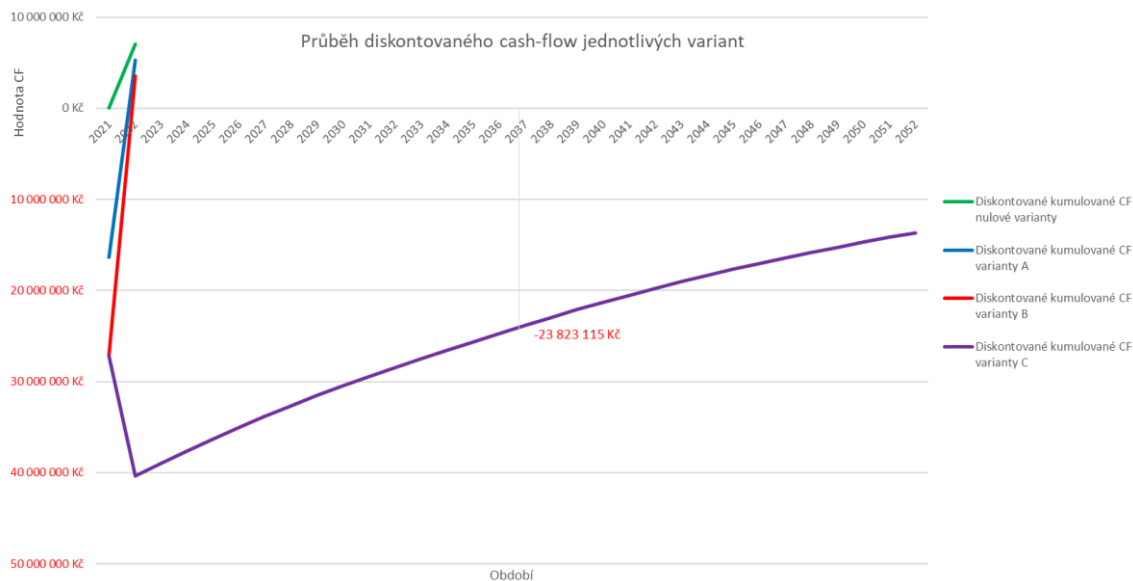
Je patrné, že pronájem nemovitostí se na dobu 15 let nevyplácí. Pokud by tato doba byla zdvojnásobena, dostane se hodnota celkového nediskontovaného CF na 8 043 227 Kč. To platí jen za předpokladu, že během 30 let neproběhne žádná rekonstrukce budov.

*Graf 1* zobrazuje průběh nediskontovaného cash-flow všech variant. Cash flow varianty C je znázorněno v průběhu 30 let.



*Graf 1: Průběh nediskontovaného cash-flow jednotlivých variant [vlastní]*

Oproti předchozímu grafu se *Graf 2* liší pouze v tom, že hodnoty cash-flow jsou diskontovány.



*Graf 2: Průběh diskontovaného cash-flow jednotlivých variant [vlastní]*

### 3.11. Závěrečné shrnující hodnocení projektu

Z předchozích grafů a finančních plánů je patrné, že se investorovi nejvíce finančně zhodnotí nulová varianta – tedy prodej nemovitosti bez stavebních úprav či dělení pozemků. Ovšem tato varianta nesplňuje požadované zadání investora, a to zvýšení celkové tržní hodnoty zemědělského objektu. Nulová varianta by měla investorovi sloužit pouze k porovnání s ostatními variantami. Přestože by nulová varianta investorovi přinesla největší zisk, je nutné tuto variantu zavrhnout, protože nesplňuje vstupní podmínku zvýšení celkové tržní hodnoty zemědělského objektu.

Druhou finančně zajímavou variantou je varianta A – tedy oprava nemovitosti SO01, demolice ostatních objektů, rozdělení přilehlých zahrad na stavební pozemky a jejich následný prodej. Dle finančních plánů tato varianta přinese investorovi ve druhém roce projektu 5 274 749 Kč. Hodnota vnitřního výnosového procenta tohoto krátkodobého projektu činí 37,52 %.

O něco méně finančně atraktivní variantou investičního záměru je varianta B. Ta uvažuje se stavebními pracemi podle předchozí varianty a dále s výstavbou a následným prodejem 5 rodinných domů. Dle finančních plánů tato varianta přinese investorovi ve druhém roce projektu 3 551 227 Kč. Hodnota vnitřního výnosového procenta varianty B činí 17,63 %.



Nižší výnosové procento a nižší čistá současná hodnota oproti předchozí variantě jsou dány především celkovým nárůstem cen stavebních prací a nižšími výnosy při prodeji nemovitostí v dané lokalitě.

Variantou, kterou by se investor neměl zabývat je varianta C. Tedy pronájem nově vzniklých či modernizovaných objektů. Z *Graf 2* je patrné, že pokud bude kalkulováno s diskontní mírou 4 %, pronájem nemovitosti se nevyplatí ani do 30 let od počáteční investice. Vnitřní výnosové procento varianty C dosahuje hodnoty **-5,86 %** a čistá současná hodnota v 16. roce dosahuje hodnoty **-23 823 115 Kč**. Tedy projekt by měl být pro investora z finančního hlediska nepřijatelný. Pokud by nebyla v úvahu brána diskontní míra, prostá doba návratnosti by činila 27 let. Ovšem pokud by v úvahu brána byla, diskontovaná doba návratnosti je větší než 50 let. Tyto hodnoty by měly být pro investora dostatečně přesvědčivé, aby se touto variantou nezaobíral. Zmíněná záporná čísla jsou dána především vybranou lokalitou. V okolí Tábora se totiž tržní nájemné, dle kapitoly 3.2. , nepohybuje v tak vysokých hodnotách jako tržní nájemné v jiných lokalitách. Proto nelze dosáhnout vysokých výnosů z pronájmu nemovitostí a ovlivnit tak celkové cash-flow této varianty.

*Tabulka 30* shrnuje finanční vyhodnocení jednotlivých variant investičního záměru.

*Tabulka 30: Finanční vyhodnocení investičního záměru [vlastní]*

Finanční ukazatele varianty	Nulová varianta	Varianta A – demolice	Varianta B – prodej domů	Varianta C – pronájem	Varianta C – pronájem
Uvažovaný počet období	1	2	2	16	31
Celkové cash-flow projektu	7 000 830 Kč	6 140 257 Kč	4 777 159 Kč	<b>-17 600 773 Kč</b>	8 043 227 Kč
Prostá doba návratnosti	1	2	2	<b>&gt;16</b>	27
Diskontovaná doba návratnosti	1	2	2	<b>&gt;16</b>	<b>&gt;31</b>
Současná čistá hodnota v posl. obd.	7 000 830 Kč	5 274 749 Kč	3 551 227 Kč	<b>-23 823 115 Kč</b>	<b>-13 674 591 Kč</b>
Vnitřní výnosové procento	Nelze určit	37,52 %	17,63 %	<b>-5,86 %</b>	1,12 %

## 4. Závěr

Diplomová práce se v rámci teoretické části zabývala obecným popisem studie proveditelnosti, popisem výstavbového projektu a jeho životními cykly, ekonomickým sledováním projektu a vyhodnocením efektivnosti projektu. V praktické části diplomové práce byla zpracována studie proveditelnosti pro projekt bývalého zemědělského objektu v Táboře, což bylo hlavním cílem práce.

Při tvorbě studie proveditelnosti byl zpracován návrh tří variant, které by zvýšily tržní hodnotu zemědělského objektu. Vytvořené varianty zohledňovaly rekonstrukci objektu SO01, demolici objektů SO02, SO03 a SO04, rozdělení přilehlého pozemku, výstavbu pěti nových rodinných domů a jejich následný prodej či pronájem. Také byl zpracován popis nulové varianty, kde nebyly uvažovány žádné stavební práce, ale pouze prodej zemědělského objektu v současném stavu.

Pro každou variantu byly stanoveny stavební náklady, náklady na zajištění investičního majetku, náklady na management projektu či náklady na zmírnění dopadu potencionálních rizik. Tyto náklady byly rozděleny do různých období, dle harmonogramu, který je součástí studie proveditelnosti.

Výnosy jednotlivých variant vycházejí z prodeje či pronájmu nemovitostí. Výnosy byly určeny na základě ocenění nemovitostí dle předchozí analýzy trhu. Dílčím cílem práce bylo ocenění zemědělského objektu v současném stavu včetně přilehlých pozemků, což bylo splněno v kapitole 3.3.1.

Jednotlivé náklady a výnosy stanovených variant byly poté v kapitole 3.10. převedeny do tabulkového softwaru, který umožnil určit jejich cash-flow. Na základě vypočteného cash-flow kapitola 3.11. zhodnotila efektivnost posuzovaných variant.

Hodnota vnitřního výnosového procenta se dle zvolené varianty pohybovala od 37,52 % do -5,86 %. Pro investora projektu by bylo doporučeno realizovat variantu A, tedy modernizovat objekt SO01, provést demolici objektů SO02, SO03 a SO04 a rozdělit a následně prodat přilehlé pozemky jako stavební parcely. Tato varianta by investorovi přinesla ve druhém roce projektu 5 274 749 Kč a vnitřní výnosové procento by činilo 37,52 %.

Varianta B, tedy modernizace objektu SO01, demolice objektů SO02, SO03 a SO04, rozdělení přilehlých parcel a následné vybudování pěti rodinných domů k okamžitému

prodeji, znamená pro investora finanční střední cestu. Čistá současná hodnota ve druhém roce projektu činí 3 551 227 Kč a vnitřní výnosové procento 17,63 %.

Varianta, která by pro investora znamenala finanční ztrátu, je varianta C. Pronájem nově vzniklých rodinných domů a modernizovaného objektu SO01 nezajišťuje výši výnosů ani v takové hodnotě, která by alespoň pokryla výši nákladů. Tento fakt je především způsoben danou lokalitou, která neumožňuje investorovi stanovit tak vysoké nájemné. Pokud by přesto investor nájemné v rodinných domech a v objektu SO01 zvýšil na takovou hodnotu, která by alespoň pokryla jeho náklady, nemusel by v dané lokalitě sehnat dostatek klientů, kteří by si domy pronajali.

Současná čistá hodnota patnáctiletého tržního pronájmu činí **-23 823 115 Kč**. Pokud by investor domy pronajímal po dobu 30 let, a během této doby neprovedl žádnou rekonstrukci, činila by čistá současná hodnota **-13 674 591 Kč**. Tyto hodnoty by měly být pro investora dostatečně přesvědčivé, aby variantu C zavrhl.

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Trojimperativ výstavbového projektu [31] .....	13
Obrázek 2: Průběh jednotlivých fází projektu [4] .....	13
Obrázek 3: Přehled projektové dokumentace [1] .....	16
Obrázek 4: Fáze výstavbového projektu z hlediska přímých účastníků [4] .....	17
Obrázek 5: Náklady a výnosy výstavbového projektu [1].....	23
Obrázek 6: Mapa Tábora a okolí [12].....	36
Obrázek 7: Letecká mapa zemědělského objektu [13] .....	37
Obrázek 8: Územní plán dané lokality [14].....	38
Obrázek 9: Legenda k ÚP [14] .....	38
Obrázek 10: Mapa katastru nemovitostí [18] .....	40
Obrázek 11: Informace o parcele č. 454/3 [20] .....	42
Obrázek 12: Skutečné provedení elektrické sítě na pozemku [16].....	43
Obrázek 13: Vyznačení SO01 na řešeném pozemku [13] .....	44
Obrázek 14: Schéma SO01[vlastní].....	45
Obrázek 15: Současný stav SO01 [vlastní].....	46
Obrázek 16: Vyznačení SO02 na řešeném pozemku [13] .....	47
Obrázek 17: Schéma SO02 [vlastní].....	48
Obrázek 18: Současný stav SO02 [vlastní].....	49
Obrázek 19: Vyznačení SO03 na řešeném pozemku [13] .....	49
Obrázek 20: Schéma SO03 [vlastní].....	50
Obrázek 21: Vyznačení SO04 na řešeném pozemku [13] .....	50
Obrázek 22: Schéma a současný stav SO04 [vlastní].....	51
Obrázek 23: Marketingový mix 4P [vlastní] .....	61
Obrázek 24: Analýza SWOT [vlastní].....	61
Obrázek 25: Návrh na dělení pozemků [vlastní] .....	66
Obrázek 26: Návrh nových dispozic v SO01 [vlastní] .....	67
Obrázek 27: Návrh na rozmístění nově vzniklých domů na parcelách [vlastní] .....	71
Obrázek 28: Matice rizik [vlastní] .....	85
Obrázek 29: Plánovaný harmonogram projektu [vlastní].....	86

## Seznam grafů

Graf 1: Průběh nediskontovaného cash-flow jednotlivých variant [vlastní] .....	87
Graf 2: Průběh diskontovaného cash-flow jednotlivých variant [vlastní] .....	88

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Seznam parcel [vlastní] .....	40
Tabulka 2: Druh využití jednotlivých parcel [vlastní].....	44
Tabulka 3: Shrnutí nemovitostí nulové varianty [vlastní] .....	54
Tabulka 4: Shrnutí nemovitostí varianty A [vlastní] .....	56
Tabulka 5: Shrnutí nemovitostí varianty B [vlastní] .....	58
Tabulka 6: Shrnutí nemovitostí varianty C [vlastní] .....	60
Tabulka 7: Ocenění nemovitostí varianty A [vlastní].....	62
Tabulka 8: Ocenění nemovitostí nulové varianty [vlastní].....	64
Tabulka 9: Ocenění modernizovaného řadového domu v SO01 [vlastní].....	67
Tabulka 10: Shrnutí tržních hodnot nemovitostí dle varianty A [vlastní] .....	68
Tabulka 11: Ocenění nemovitostí varianty B [vlastní].....	69
Tabulka 12: Ocenění rodinného domu pomocí nákladové metody [vlastní].....	70
Tabulka 13: Rekapitulace porovnávací a nákladové metody [vlastní].....	70
Tabulka 14: Shrnutí tržních hodnot nemovitostí dle varianty B [vlastní] .....	72
Tabulka 15: Určení obvyklého tržního nájemného v novostavbě [vlastní] .....	73
Tabulka 16: Výnosové ocenění novostavby RD s pozemkem 400 m <sup>2</sup> [vlastní].....	74
Tabulka 17: Určení obvyklého tržního nájemného v řadovém domě v SO01 [vlastní] .	74
Tabulka 18: Shrnutí měsíčního nájemného [vlastní] .....	75
Tabulka 19: Demolované prvky dle jednotlivých budov [vlastní] .....	76
Tabulka 20: Rekapitulace demoličních nákladů [vlastní].....	77
Tabulka 21: Ceny geodetických prací [63] [64] [65] [66].....	78
Tabulka 22: Shrnutí Přílohy 4 [vlastní] .....	78
Tabulka 23: Shrnutí stavebních nákladů varianty A [vlastní] .....	78
Tabulka 24: Stanovení nadstandardního vybavení v RD [vlastní] .....	79
Tabulka 25:Shrnutí stavebních nákladů varianty B [vlastní].....	80
Tabulka 26: Stanovení výše ročních nákladů pro variantu C [60] [61].....	81
Tabulka 27: Stanovení nákladů na financování projektu [vlastní] .....	83
Tabulka 28: Určení dopadu jednotlivých rizik [vlastní].....	84
Tabulka 29: Hlavní finanční údaje jednotlivých variant [vlastní] .....	87
Tabulka 30: Finanční vyhodnocení investičního záměru [vlastní].....	89

## **Seznam vzorců**

Vzorec 1: Kumulované cash-flow .....	22
Vzorec 2: Bod zvratu .....	23
Vzorec 3: Diskontované cash-flow projektu .....	24
Vzorec 4: Prostá doba návratnosti .....	25
Vzorec 5: Prostý roční výnos.....	25
Vzorec 6: Současná čistá hodnota .....	26
Vzorec 7: Vnitřní výnosové procento .....	26
Vzorec 8: Index ziskovosti .....	26
Vzorec 9: Diskontovaná doba návratnosti .....	26

## **Seznam příloh**

- Příloha 1 – Nabídkové inzeráty jednotlivých nemovitostí
- Příloha 2 – Specifikace a stavební náklady novostaveb
- Příloha 3 – Stanovení nákladů na demoliční práce
- Příloha 4 – Stanovení nákladů na rekonstrukci a modernizaci objektu SO01
- Příloha 5 – Finanční plány projektu

## Seznam použité literatury

- [1] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. et. al. *Management Výstavbových projektů*. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT. 2008. ISBN 978-80-01-04142-0
- [2] TOMEK, Aleš. *Finanční řízení ve stavebním podniku*. Studijní text pro předměty 126FIR a 126FIM. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ČVUT. 2000. ISBN 80-01-02151-3
- [3] HRBKOVÁ, Jana. *Společenské vědy pro techniky: ekonomie, právo, politologie*. Praha: Grada Publishing, 2015. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5588-5.
- [4] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [5] ČSN ISO 10006 (010333). *Management kvality-Směrnice pro management kvality v projektech*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2019. třídící znak: 507691
- [6] FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [7] PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Management rizik*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2013. ISBN 978-80-87839-06-5.
- [8] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Vyd. 2. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000. ISBN 8024500361.
- [9] SIEBER, Patrik. *Studie proveditelnosti (metodická příručka)*. Verze 1.4. Ministerstvo pro místní rozvoj. [online]. květen 2004. [cit. 25.08.2020] Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e>
- [10] Počet obyvatel v obcích-k 1.1.2019. *Český statistický úřad*. [online]. Praha, 30. dubna 2019. [cit. 29.03.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-za0wri436p>
- [11] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Historický lexikon obcí České republiky 1869–2005 (1. díl)*. Praha, 2006. ISBN 80-250-1310-3. strana 268.
- [12] Základní mapa. *Mapy.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 29.03.2020]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.6737228&y=49.4233741&z=14&l=0&source=coord&id=14.68184454536896%2C49.42636785187528>

- [13] Základní mapa. *Mapy.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 29.03.2020]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.6815388&y=49.4265615&z=18&l=0&base=ophoto>
- [14] BOHÁČOVÁ, Bohuslava. *Územní plán města Tábor-Úplné znění po změnách č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, Koordinační výkres*. Město Tábor. [online]. Tábor, 2019. [cit. 29.03.2020]. Dostupné z: [https://www.taborcz.eu/assets/File.ashx?id\\_org=16470&id\\_dokumenty=67499](https://www.taborcz.eu/assets/File.ashx?id_org=16470&id_dokumenty=67499)
- [15] BOHÁČOVÁ, Bohuslava. *Územní plán města Tábor-Textová část*. Město Tábor. [online]. Tábor, 2019. [cit. 04.04.2020]. Dostupné z: [https://www.taborcz.eu/assets/File.ashx?id\\_org=16470&id\\_dokumenty=67487](https://www.taborcz.eu/assets/File.ashx?id_org=16470&id_dokumenty=67487). str. 85,86
- [16] Mapa distribučního území E.ON. *E.ON, a.s.* [online]. České Budějovice, 2019. [cit. 29.03.2020]. Dostupné z: <http://geoportal.eon.cz/itc/default.aspx?serverconf=vsite&wmcid=1143>
- [17] Dokument ČÚZK – Úvod. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. [online]. Praha, 2019. [cit. 04.04.2020]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZZK\\_ID:619086](https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:619086)
- [18] Marushka – Mapový aplikační server. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. [online]. Praha, 2019. [cit. 04.04.2020]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=619086&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [19] ŠPAČKOVÁ, Kristýna. *Od 1. ledna bude možné získat nemovitost tzv. mimořádným vydržením, tedy na základě dlouhodobého užívání*. Frank Bold. [online]. Praha, 20.12.2018. [cit. 05.04.2020]. Dostupné z: <https://frankbold.org/pro-media/tiskova-zprava/od-1-ledna-bude-mozne-ziskat-nemovitost-tzv-mimoradnym-vydrzenim-tedy-na-zaklade-dlouhodobeho-uzivani>
- [20] Informace o pozemku. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. [online]. Praha, 2019. [cit. 05.04.2020]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Ptw-pYV8kQhNeKncgBmTUX6TslH6kOyz3X-adhfoFYq4wDXOJtcMVLXvgd4-JIUzIF3OfbEeU4uNjZAfFMIUsh0KkEy9EuVf1s8befyC8Pod-4ywHMDqswOM5odVv9t4>



- [21] Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 31. 3. 2020. *Český statistický úřad*. [online]. České Budějovice, 9.4.2020. [cit. 11.04.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xc/mapa-podil-kraje>
- [22] Základní mapa. *Mapy.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 2020-05-03]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.6789304&y=49.4197509&z=15>
- [23] Průměrný roční výnos (AAR-Average Annual Return). *ManagementMania.com*. [online]. Wilmington (DE) 2011-2020, 06.05.2016 [cit. 30.06.2020]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/prumerny-rocni-vynos>
- [24] Revenue Definition. *Investopedia: Sharper insight, better investing*. Will Kenton. [online]. 14.06.2019. [cit. 8.07.2020]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/r/revenue.asp>
- [25] Income Definition. *Investopedia: Sharper insight, better investing*. Julia Kagan. [online]. 14.05.2020. [cit. 8.07.2020]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/i/income.asp>
- [26] Understanding Cost vs. Price. *Investopedia: Sharper insight, better investing*. CHRIS B. MURPHY. [online]. 06.03.2020. [cit. 13.07.2020]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/ask/answers/101314/what-difference-between-cost-and-price.asp>
- [27] Expense Definition. *Investopedia: Sharper insight, better investing*. DANIEL LIBERTO. [online]. 08.04.2019. [cit. 13.07.2020]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/e/expense.asp>
- [28] MACEK, Daniel. *Technicko-ekonomický software Buildpass pro údržbu a obnovu objektů*. [online]. Praha, 28.11.2007. [cit. 13.07.2020]. Dostupné z: [http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126famg/famg\\_bp.ppt](http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126famg/famg_bp.ppt)
- [29] FRKOVÁ, Jana. *Cash flow*. [online]. Praha, 25.11.2019. [cit. 21.07.2020]. Dostupné z: [http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126mf02/mf02\\_cash-flow.pptx](http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126mf02/mf02_cash-flow.pptx)
- [30] JECH, Vladimír. Diskontní sazba (Discount Rate). *Středoevropské centrum pro finance a management*. [online]. Copyright © 2005–2012. [cit. 21.07.2020]. Dostupné z: <http://www.finance-management.cz/080vypisPojmu.php?IdPojPass=116>
- [31] HAŠEK, Jiří. *Řízení projektu výstavby*. Brno, 2017. Bakalářská práce. Vysoké Učení Technické v Brně, Fakulta stavební. Vedoucí práce Ing. Jana Nováková

- [32] Posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). *Ministerstvo životního prostředí*. [online]. 2008-2020. [cit. 11.08.2020]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/posuzovani\\_vlivu\\_zameru\\_zivotni\\_prostredi\\_eia](https://www.mzp.cz/cz/posuzovani_vlivu_zameru_zivotni_prostredi_eia)
- [33] KUDA, František. *Životní cyklus stavby*. [online]. Ostrava, 17.11.2015. [cit. 12.08.2020]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika/Eko%20ve%20v%FDstavb%EC/P%F8edn%E1%9Aky%202012/09\\_%8Eivotn%ED%20cyklus%20stavby.pdf](http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika/Eko%20ve%20v%FDstavb%EC/P%F8edn%E1%9Aky%202012/09_%8Eivotn%ED%20cyklus%20stavby.pdf)
- [34] 5P – Marketingový mix. *Czech International Business Professionals s. r. o.* [online]. 2018. [cit. 27.08.2020]. Dostupné z: <https://www.cibp.cz/novinky/5p-%E2%80%93-marketingovy-mix>
- [35] Riziko. *Ministerstvo vnitra České republiky*. [online]. 2003-2020. [cit. 28.08.2020]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/riziko.aspx>
- [36] *Sreality.cz - Reality a nemovitosti z celé ČR, 2020* [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 26.09.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [37] Prodej zemědělské usedlosti 280 m<sup>2</sup>, pozemek 5 580 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 4.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/oldrichov--/4069629788#img=0&fullscreen=false>
- [38] Prodej zemědělské usedlosti 2 000 m<sup>2</sup>, pozemek 7 000 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 4.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/sedlec-prcice-malkovice-/2008202332#img=5&fullscreen=false>
- [39] Prodej zemědělské usedlosti 200 m<sup>2</sup>, pozemek 5 350 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 4.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/bystrice-drachkov-/3183918172#img=6&fullscreen=false>
- [40] Prodej zemědělské usedlosti 600 m<sup>2</sup>, pozemek 4 197 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 4.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/neveklov-dubovka-/2654793308#img=1&fullscreen=false>
- [41] Prodej zemědělské usedlosti 140 m<sup>2</sup>, pozemek 4 479 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 4.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/studena--/3977539420#img=25&fullscreen=false>

- [42] Prodej stavebního pozemku 527 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 26.09.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/tabor-zaluzi-/108941148#img=0&fullscreen=false>
- [43] Prodej stavebního pozemku 1 049 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 26.09.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/radimovice-u-zelce-/2981584732#img=0&fullscreen=false>
- [44] Prodej stavebního pozemku 1 340 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 26.09.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/chotoviny-moravec-/2583387996#img=0&fullscreen=false>
- [45] Prodej stavebního pozemku 1 364 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 26.09.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/tucapy/555179868#img=0&fullscreen=false>
- [46] Prodej stavebního pozemku 1 301 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. 2020. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 26.09.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/tucapy-tucapy-/2589708124#img=0&fullscreen=false>
- [47] Prodej rodinného domu 158 m<sup>2</sup>, pozemek 1 275 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 10.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/radimovice-u-zelce-radimovice-u-zelce-/1349430364#img=9&fullscreen=false>
- [48] Prodej rodinného domu 144 m<sup>2</sup>, pozemek 418 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 10.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/plana-nad-luznici-plana-nad-luznici-nad-hejtmanem/714919516#img=0&fullscreen=false>
- [49] Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 294 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 10.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/plana-nad-luznici-plana-nad-luznici-zakostelni/677461596#img=0&fullscreen=false>
- [50] Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 222 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 10.10.2020]. Dostupné z:

- <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/plana-nad-luznici-plana-nad-luznici-zakostelni/3279650652#img=0&fullscreen=false>
- [51] Prodej rodinného domu 169 m<sup>2</sup>, pozemek 1 082 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 10.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/chotoviny-chotoviny-na-zahradkach/3063443292#img=5&fullscreen=false>
- [52] Pronájem rodinného domu 90 m<sup>2</sup>, pozemek 409 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 11.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/litvinovice-mokre-/1689742940#img=9&fullscreen=false>
- [53] Pronájem rodinného domu 230 m<sup>2</sup>, pozemek 222 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 11.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-7-preslova/2794896476#img=0&fullscreen=false>
- [54] Pronájem rodinného domu 158 m<sup>2</sup>, pozemek 467 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 11.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-6-strizovska/438660956#img=0&fullscreen=false>
- [55] Pronájem rodinného domu 110 m<sup>2</sup>, pozemek 518 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 11.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ceske-budejovice-ceske-budejovice-5-vrbenska/2456337500#img=1&fullscreen=false>
- [56] Pronájem rodinného domu 193 m<sup>2</sup>, pozemek 1 193 m<sup>2</sup>. *Sreality.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 11.10.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/vyssi-brod-vyssi-brod-martinkovska/1671790428#img=2&fullscreen=false>
- [57] Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2019 byla 2,8 %. *Český statistický úřad*. [online]. Pardubice, 13.10.2020. [cit. 17.10.2020]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/x/prumerna-rocni-mira-inflace-v-roce-2019-byla-28->
- [58] Základní mapa. *Mapy.cz*. [online]. Copyright © 1996–2020 Seznam.cz, a.s. [cit. 17.10.2020]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?planovani-trasy&x=14.7135144&y=49.3813639&z=12&rc=9hnj5xUItY38ox8f13&rs=stre&rs=coor&ri=132085&ri=&mrp=%7B%22c%22%3A111%7D&xc=%5B%5D&rup=>

- [1%3B9hnOLxUIj2g-w3Gig8-3Kxhd6eKUfACeCvgZidd6gWL3stgS53Nng8Xdu2eg7x8kqm&rut=1](#)
- [59] Poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. *HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE*. [online]. Ostrava, 14. června 2016. [cit. 18.10.2020]. Dostupné z: <http://www.hzscr.cz/soubor/informace-dle-zakona-c-106-1999-sb--poskytnuti-informaci-pdf.aspx>
- [60] Daňová kalkulačka: daň z nemovitostí – výpočet - Měsec.cz. *Měsec.cz - váš průvodce finančním světem*. [online]. Copyright © 1998–2020. [cit. 20.10.2019]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>
- [61] Srovnání pojištění nemovitosti a domácnosti. *Pojištění on-line*. [online]. Praha, 2020. [cit. 20.10.2020]. Dostupné z: <https://online.pojisteni.cz/nemovitost/nabidka/79781/9gEMoAIDwp>
- [62] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Metodické doporučení pro projekty vytvářející příjmy v programovém období 2014-2020*. Verze 2. Ministerstvo pro místní rozvoj. [online]. březen 2016. [cit. 31.10.2020]. Dostupné z: [https://www.dotaceu.cz/Dotace/media/SF/FONDY%20EU/2014-2020/Dokumenty/Metodick%C3%A9%20dokumenty/MD%20p%C5%99%C3%A9Djmy/MD-projekty-generujici-prijmy\\_v2.pdf](https://www.dotaceu.cz/Dotace/media/SF/FONDY%20EU/2014-2020/Dokumenty/Metodick%C3%A9%20dokumenty/MD%20p%C5%99%C3%A9Djmy/MD-projekty-generujici-prijmy_v2.pdf)
- [63] Sazby správních poplatků. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. [online]. Praha, 2019. [cit. 31.10.2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>
- [64] Ceník geodetických prací. *Geodetické práce Ing. Pavel Dobeš*. [online]. Praha, 2019. [cit. 31.10.2020]. Dostupné z: <https://www.geodetickeprace.com/135/cenik/>
- [65] Ceník geodetických služeb. *Geodézie Pokorná – Polák*. [online]. Praha, 2018. [cit. 31.10.2020]. Dostupné z: <http://www.geodeziepp.cz/cenik.htm#vytycovaci-sit>
- [66] Ceník geodetických prací. *ALDECO*. [online]. Praha, 2020. [cit. 31.10.2020]. Dostupné z: <http://www.alcedo-project.cz/zobraz.php?cenik-geodetickyh-praci#14>
- [67] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018. *RTS DATA*. [online]. Praha, 2020. [cit. 7.11.2020]. Dostupné z: [http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2018.html](http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2018.html)
- [68] PRODEJ ROZVÁDĚČŮ. *E.ON Distribuce, a.s.* [online]. Brno, 2017. [cit. 07.11.2020]. Dostupné z: <https://www.ep-rozvadece.cz/clanek/53/Informace-a-kontakt/Navod-EON-Distribuce-as.html>

- [69] Výpočet honoráře v závislosti na velikosti a složitosti stavby. *STAVEBNÍ STANDARDY*. [online]. Praha. [cit. 07.11.2020]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)
- [70] Hypotéka s výhodným úrokem od 1,64 %. *MONETA Money Bank*. [online]. Praha, 2020. [cit. 08.11.2020]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>