

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Babiček** Jméno: **Petr** Osobní číslo: **458556**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací 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 pro projekt polyfunkčního domu v Plzni**

Název diplomové práce anglicky:

**Feasibility study for the project of a multifunctional house in Pilsen**

Pokyny pro vypracování:

- Popis současného stavu projektu
- Analýza trhu
- Variantní řešení
- Ekonomické vyhodnocení
- Analýza rizik, citlivostní analýza

Seznam doporučené literatury:

VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71.  
FOTR, Jiří, 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.  
FOTR, Jiří, ŠVECOVÁ, Lenka. Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje. 3. přepracované vydání. Praha: Ekopress, 2016. ISBN 978-80-87865-33-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Ing. Eduard Hromada, 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: **22.09.2020**

Termín odevzdání diplomové práce: \_\_\_\_\_

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

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

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

prof. Ing. Jiří Máca, 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

**Studie proveditelnosti  
pro projekt Polyfunkčního domu  
v Plzni**

**Feasibility study  
for the project of multifunctional house  
in Pilsen**

## **Abstrakt**

Předmětem této diplomové práce je zpracování studie proveditelnosti výstavby a provozování Polyfunkčního domu v Plzni v ulici Šumavská.

V úvodu práce je zdůvodněno, jaké důvody vedly autora k volbě tohoto tématu, a jaký je cíl práce. Druhá kapitola této práce řeší popis stávajícího stavu projektu, obsahuje základní popis, podklady, přibližuje lokalitu a vlastnické vztahy v projektu. Ve třetí kapitole je analyzován trh v místě projektu, součástí je analýza cílových skupin. Dále je provedena analýza poptávky a konkurence pro jednotlivé varianty pronajimatelných ploch s různými druhy využití, a to na pronájem bytů, pronájem kanceláří nebo pronájem obchodních prostor.

V dalších kapitolách jsou řešeny dvě varianty projektu. V první variantě je navržena administrativní budova, jednou polovinou podlaží obchodních prostor i s dvěma a půl podlažími garáží. Ve druhé variantě projektu jsou navržena tři podlaží bytových jednotek, jedno podlaží kancelářských ploch, jedno podlaží obchodních prostor a v dolních dvou podlažích garáže. V těchto kapitolách je popsán záměr, technické a technologické řešení, zdroje financování projektu, finanční analýza a analýza rizik obou variant. Dále jsou porovnány tyto varianty po ekonomické stránce a stránce rizik.

Klíčovou kapitolou práce je finanční analýza projektu, kde je stanovena výše investičních nákladů, provozních nákladů, výše tržeb, způsob financování projektu a je sestaven výkaz cash flow a výkaz zisků a ztrát. V závěru kapitoly je uvedeno ekonomické vyhodnocení investičního záměru pomocí finančních ukazatelů a je zde také sestavena analýza citlivosti.

V závěru práce je vyhodnocení záměru a doporučení investorovi, kterou variantu projektu je vhodnější realizovat, včetně dalších návrhů, jak by se tato varianta mohla dále upravit.

## **Klíčová slova**

Studie proveditelnosti, analýza trhu, finanční analýza, zdroje financování, analýza rizik

## **Abstract**

The subject of this diploma thesis is a feasibility study of construction and operation of the multifunctional building in Pilsen in Šumavská street.

The introduction of the thesis explains the reasons which led the author to choose this topic and what the aim of the thesis is. The second chapter of this work solves the description of the current state of the project, contains a basic description, background, explains the location and ownership relations in the project. The third chapter analyzes the market at the project site and includes an analysis of target groups. Furthermore, there is an analysis of demand and competition for individual variants of leasable areas with different types of use, for renting flats, renting offices or renting retail space.

In the next chapters, two variants of the project are addressed. In the first variant, an office building is required, with one half floor of retail space and two and a half storey garages. In the second variant of the project, there are three storey residential units, one storey office space, one storey retail space and two garages in the lower two floors. These chapters describe the intention, technical and technological solutions, sources of project financing, financial analysis and analysis of risk variants. Others are recommending these options from an economic point of view and to state the risks.

The key chapter of the thesis is the financial analysis of the project, which determines the amount of investment costs, operating costs, the amount of sales, the way of financing the project and the statement of cash flow and profit and loss. At the end of the chapter there is an economic evaluation of the investment plan using financial indicators and there is also a sensitivity analysis.

At the end of the work is an evaluation of the intention and recommendation to the investor, which variant of the project is better to implement, including other proposals how this variant could be further modified.

## **Keywords**

Feasibility study, market analysis, financial analysis, financial resources, risk analysis

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto závěrečnou diplomovou práci vypracoval zcela samostatně a veškerou literaturu, kterou jsem použil pro vypracování této práce, uvádím v seznamu literatury. Dále prohlašuji, že elektronická i tištěná forma práce se shodují.

V Praze .....

.....

Bc. Petr Babíček

### **Poděkování**

Na tomto místě bych chtěl poděkovat všem, díky kterým mohla tato diplomová práce vzniknout. Hlavní poděkování patří vedoucímu mé závěrečné diplomové práce panu inženýrovi Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za odborné vedení, věcné připomínky, cenné rady, vstřícnost a ochotu a také za veškerý čas, který mi věnoval.

Dále bych rád poděkoval mojí rodině za podporu, a především velkou trpělivost i obětavost v průběhu mých studií.



---

## Obsah

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Úvod.....  | 11 |
| 2     | Popis současného stavu projektu .....                      | 13 |
| 2.1   | Základní popis projektu .....                              | 13 |
| 2.2   | Podklady k projektu .....                                  | 13 |
| 2.3   | Lokalita projektu .....                                    | 14 |
| 2.3.1 | Město Plzeň .....  | 14 |
| 2.3.2 | Umístění projektu v rámci města Plzeň .....                | 15 |
| 2.3.3 | Vlastnické vztahy .....                                    | 16 |
| 3     | Analýza trhu .....   | 22 |
| 3.1   | Analýza prostředí .....                                    | 22 |
| 3.2   | Cílové skupiny.....  | 23 |
| 3.3   | Analýza poptávky .....                                     | 23 |
| 3.4   | Analýza poptávky po pronájmu bytů .....                    | 23 |
| 3.4.1 | Analýza konkurence – pronájem bytů.....                    | 23 |
| 3.4.2 | Vyhodnocení průměrné ceny – pronájem bytů .....            | 30 |
| 3.5   | Analýza poptávky po pronájmu kanceláří .....               | 31 |
| 3.5.1 | Analýza konkurence – pronájem kanceláří.....               | 31 |
| 3.5.2 | Vyhodnocení průměrné ceny – pronájem kanceláří.....        | 35 |
| 3.6   | Analýza poptávky po pronájmu obchodních prostor .....      | 35 |
| 3.6.1 | Analýza konkurence – pronájem obchodních prostor .....     | 35 |
| 3.6.2 | Vyhodnocení průměrné ceny – pronájem obchodní prostor..... | 40 |
| 3.7   | Závěrečné porovnání ceny za pronájem.....                  | 41 |
| 3.8   | Varianty projektu .....                                    | 41 |
| 4     | Varianta 1 – Administrativní budova .....                  | 42 |
| 4.1   | Záměr projektu .....                                       | 42 |
| 4.2   | Technické a technologické řešení objektu .....             | 42 |
| 4.2.1 | Dispoziční řešení.....                                     | 42 |
| 4.2.2 | Stavebně konstrukční řešení .....                          | 46 |





---

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.2.3 | Technologické řešení .....                       | 47 |
| 4.3   | Zdroje financování projektu .....                | 47 |
| 4.4   | Finanční analýza projektu .....                  | 47 |
| 4.4.1 | Výchozí předpoklady .....                        | 47 |
| 4.4.2 | Investiční náklady .....                         | 48 |
| 4.4.3 | Zdroje financování projektu .....                | 52 |
| 4.4.4 | Provozní náklady .....                           | 53 |
| 4.4.5 | Tržby projektu .....                             | 59 |
| 4.4.6 | Cash flow .....                                  | 61 |
| 4.4.7 | Odpisy .....                                     | 64 |
| 4.4.8 | Výkaz zisku a ztrát .....                        | 64 |
| 4.4.9 | Ekonomické vyhodnocení investičního záměru ..... | 67 |
| 4.5   | Analýza rizik .....                              | 73 |
| 4.5.1 | Identifikace rizik .....                         | 73 |
| 4.5.2 | Popis jednotlivých rizik .....                   | 73 |
| 4.5.3 | Vyhodnocení rizik .....                          | 77 |
| 4.5.4 | Řízení rizik .....                               | 81 |
| 4.5.5 | Závěr analýzy rizik .....                        | 85 |
| 5     | Varianta 2 – Polyfunkční dům .....               | 86 |
| 5.1   | Záměr projektu .....                             | 86 |
| 5.2   | Technické a technologické řešení objektu .....   | 86 |
| 5.2.1 | Dispoziční řešení .....                          | 86 |
| 5.2.2 | Stavebně konstrukční řešení .....                | 88 |
| 5.2.3 | Technologické řešení .....                       | 88 |
| 5.3   | Zdroje financování projektu .....                | 89 |
| 5.4   | Finanční analýza projektu .....                  | 89 |
| 5.4.1 | Výchozí předpoklady .....                        | 89 |
| 5.4.2 | Investiční náklady .....                         | 89 |
| 5.4.3 | Zdroje financování projektu .....                | 94 |



---

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 5.4.4 | Provozní náklady.....                            | 95  |
| 5.4.5 | Tržby projektu .....                             | 99  |
| 5.4.6 | Cash flow .....                                  | 104 |
| 5.4.7 | Odpisy.....                                      | 106 |
| 5.4.8 | Výkaz zisku a ztrát .....                        | 106 |
| 5.4.9 | Ekonomické vyhodnocení investičního záměru ..... | 108 |
| 5.5   | Analýza rizik.....                               | 111 |
| 5.5.1 | Identifikace rizik.....                          | 111 |
| 5.5.2 | Popis jednotlivých rizik .....                   | 111 |
| 5.5.3 | Vyhodnocení rizik.....                           | 112 |
| 5.5.4 | Řízení rizik .....                               | 115 |
| 5.5.5 | Závěr analýzy rizik .....                        | 116 |
| 6     | Porovnání variant.....                           | 117 |
| 6.1   | Ekonomické porovnání.....                        | 117 |
| 6.1.1 | Čistá současná hodnota.....                      | 117 |
| 6.1.2 | Vnitřní výnosové procento .....                  | 117 |
| 6.1.3 | Index ziskovosti.....                            | 118 |
| 6.1.4 | Doba návratnosti.....                            | 118 |
| 6.1.5 | Diskontovaná doba návratnosti .....              | 118 |
| 6.1.6 | Analýza citlivosti.....                          | 119 |
| 6.2   | Porovnání rizik .....                            | 122 |
| 7     | Závěr.....                                       | 124 |
| 8     | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....                   | 126 |
|       | Monografie.....                                  | 126 |
|       | Internetové zdroje a dokumenty.....              | 126 |
|       | Seznam tabulek.....                              | 133 |
|       | Seznam obrázků.....                              | 135 |
|       | Seznam grafů .....                               | 136 |
|       | SEZNAM PŘÍLOH .....                              | 137 |



# 1 Úvod

Tato diplomová práce se zabývá zpracováním studie proveditelnosti podnikatelského záměru výstavby a provozování polyfunkčního domu v Plzni a porovnáním dvou zvažovaných variant využití projektu.

V první variantě by se objekt využíval převážně jako administrativní budova, která by se pronajímala. Dále by se zde také nacházelo přibližně půl podlaží obchodních ploch, které by se také pronajímaly. Ve druhé variantě projektu by se objekt využíval jako polyfunkční dům, ve kterém by se převážně pronajímaly bytové jednotky. Dále také jedno podlaží kanceláří a jedno podlaží obchodních prostor. Obě tyto podlaží by se také pronajímaly.

Tento projekt jsem si vybral, protože se jedná o reálný podnikatelský záměr, který jsem sehnal přes firmu Syner. Ta spolupracuje s ČVUT s fakultou stavební, je zároveň investorem tohoto podnikatelského záměru Polyfunkční dům v Plzni.

Cílem této práce je zpracovat studii proveditelnosti pro obě varianty projektu, zpracované varianty mezi sebou porovnat a zjistit, která z nich je z ekonomického hlediska a z hlediska rizik pro investora vhodnější k realizaci.

Diplomová práce je rozdělena do pěti částí. První část popisuje současný stav projektu, jeho lokalitu a pozemky, na kterých se projekt nachází.

Druhá část práce se zabývá analýzou trhu, která řeší prostředí, kde se projekt nachází, následně také cílové skupiny. Dále je také provedena analýza poptávky a konkurence v jednotlivých segmentech analýz trhu v oblasti pronájmu bytů, kanceláří a obchodních prostor. Každá z pronajímatelných oblastí má vlastní závěr. V závěru této kapitoly je proveden souhrn a porovnání jednotkových cen všech pronajímatelných oblastí.

Třetí část práce se zabývá samotnou studií proveditelnosti první varianty administrativní budovy. Tato část je rozdělena do několika kapitol. První kapitola popisuje dispozici a stavebně konstrukční řešení objektu. Nejdůležitější kapitolou studie proveditelnosti je finanční analýza projektu, v níž jsou popsány náklady a tržby projektu, podle kterých je sestaven výkaz cash flow a výkaz zisku a ztráty. Závěr této kapitoly obsahuje ekonomické vyhodnocení a analýzu citlivosti projektu. Poslední kapitola se věnuje analýze rizik. Zde jsou popsána jednotlivá rizika všech fází projektu. U každého rizika je stanovena jeho závažnost a postup, jak výši rizika minimalizovat. Čtvrtá část práce se věnuje studii proveditelnosti druhé varianty polyfunkčního domu. Poslední část práce porovnává obě varianty projektu po ekonomické stránce a stránce rizik. V ekonomické části jsou porovnány finanční ukazatele a analýzy citlivosti obou variant projektu. V rizikové části je porovnána závažnost jednotlivých rizik obou variant projektu.



---

V závěru práce jsou vyhodnoceny obě varianty a nachází se zde doporučení pro investora spolu s dalšími návrhy, jak by se mohl projekt dále upravit.



## 2 Popis současného stavu projektu

### 2.1 Základní popis projektu

Projekt se zabývá přípravou, výstavbou a pronájmem polyfunkčního domu – Šumavská ulice v Plzni. Součástí výstavby v horní části objektu, kde budou kanceláře a v přízemním patře bude přibližně jedna polovina zaujímat obchody a druhou část budou zabírat garáže, které budou i ve dvou podzemních podlažích. V současnosti má projekt vydané nové územní rozhodnutí po navržení změn s porovnáním původního návrhu, který už měl i stavební povolení, ale z důvodu změny rozložení a zvětšení objektu, byl předložen znovu na stavební úřad, který vydal nové územní rozhodnutí. V tabulce 1 jsou popsány základní informace o projektu. [1]

**Tabulka 1: Základní informace o objektu**

| Základní popis                                    |  |
|---|--|
| Název projektu                                    | Polyfunkční dům – Šumavská ulice v Plzni     |
| Investor  | Šumavská Gate s.r.o.                         |
| Místo stavby                                      | parc.č. 5659/1-5, 5659/8-9, 5660, k.ú. Plzeň |
| Projektant  | Ing. Josef Houška                            |
| Celková výměra pozemku                            | 3 204 m <sup>2</sup>                         |
| Zastavěná plocha pozemku                          | 3 028 m <sup>2</sup>                         |
| Obestavěný prostor                                | 70 494 m <sup>3</sup>                        |
| Plocha k pronájmu v nadzemních podlažích          | 10 284 m <sup>2</sup>                        |
| Počet parkovacích stání                           | 184 míst                                     |
| Předpoklad počet osob – pravidelné užívání stavby | 743 osob                                     |

Zdroj: [1], vlastní práce

### 2.2 Podklady k projektu

K tomuto projektu byly využity podklady ve formě projektové dokumentace pro změny stavby před dokončením, kvůli změně rozsahu rozložení a zvětšení objektu samotné stavby. Dokumentaci zpracoval Ing. Josef Houška. Dále byly využity mapové podklady a informace z katastru nemovitostí. [1]



## 2.3 Lokalita projektu

### 2.3.1 Město Plzeň

Město Plzeň je statutární město na západě Čech a metropole Plzeňského kraje. Leží na soutoku řek Mže, Radbuza, Úhlava a Úslava, z nichž vzniká řeka Berounka. Statutární město Plzeň má rozlohu 137,65 km<sup>2</sup> a žije zde 172 441 obyvatel. Také je čtvrtým největším městem v České republice. [8]

Plzeň je důležitou dopravní křižovatkou. Hlavní význam má dálnice D5 mezi Prahou a Norimberkem, další důležité silnice vedou do Strakonice, do Karlových Varů a Stříbra. Z hlavního nádraží vedou železniční tratě na Rokycany – Prahu, Mladotice – Žatec, Mariánské Lázně – Cheb – Schirnding a Nürnberg, Nýřany – Domažlice – Cham a Regensburg, na Klatovy a na Nepomuk – Strakonice – České Budějovice. [8]

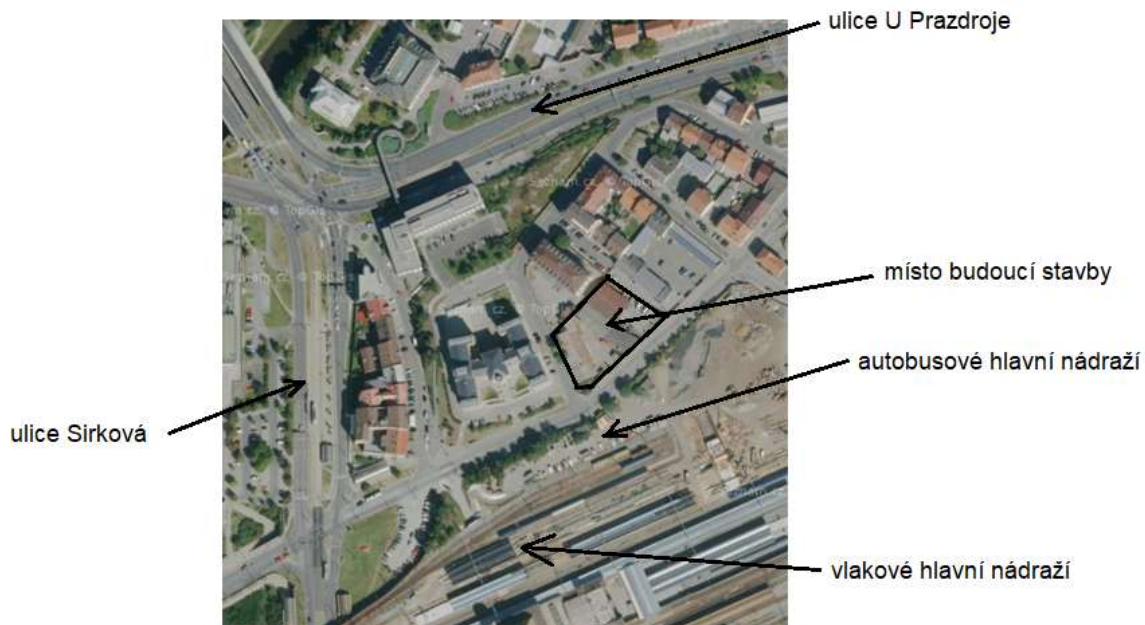
Historické jádro města Plzeň a jeho přilehlých ulic je v dnešní době chráněno jako městská památková rezervace. Dále se nachází na centrálním náměstí Republiky renesanční plzeňská radnice, také na náměstí stojí katedrála sv. Bartoloměje, též například biskupská rezidence nebo mariánský sloup. Můžeme zde najít významné památky, kam patří Měšťanská beseda, budova Velkého divadla, masné krámy, v kterých sídlí Západočeská galerie, také stojí za zmínku plzeňské historické podzemí. [8]

Plzeň má zajímavé technické památky jako například Tyšův most (první zcela svařovaný obloukový most v Česku), další památkou je vodárenská věž v Pražské ulici se zbytky původního zařízení či pozůstatky opevnění po obvodu historického jádra. Dále je v Plzni jedinečná technická památka, kterou je Kolomazná pec v lese na území Bolevec. Je to jedna z nejzachovalejších pecí v tomto druhu ve střední Evropě. [8]

Město také disponuje bohatým kulturním a sportovním vyžitím. Nachází se zde klasické i letní kino, bazény, galerie, knihovny, muzea a zimní i fotbalový stadion. V městě Plzeň se každoročně konají různá akce jako například *Finále Plzeň* – festival českých filmů, který probíhá koncem dubna nebo dále *Plzeňský Majáles* – studentské oslavy, tradičně konané koncem dubna. V neposlední řadě se zde koná *Pilsner Fest* – slavnosti plzeňského piva a pivovarnictví, probíhající v říjnu. [8]

### 2.3.2 Umístění projektu v rámci města Plzeň

Projekt se nachází v blízkosti řeky Radbuzy na důležitém dopravním uzlu, přímo u hlavního autobusového a vlakového nádraží města Plzeň. Trasa z areálu stavby je od sjezdu na rychlostní silnice č.26 vzdálená necelých 5 km, která navazuje na dálnici D5, na kterou navazuje po 4 kilometrech. Centrum města Plzeň, které představuje Náměstí republiky, od kterého je místo stavby vzdálené něco přes 1 kilometr. Pro tuto výhodnou polohu je polyfunkční dům – Šumavská ulice snadno dostupný všemi dopravními prostředky. [9]



Obrázek 1: Mapa s umístěním objektu

Zdroj: [9], vlastní práce



### 2.3.3 Vlastnické vztahy

Areál se nachází na osmi parcelách 5659/1, 5659/2, 5659/3, 5659/4, 5659/5, 5659/8, 5659/9 a 5660. Parcely v katastru nemovitostí jsou vedeny převážně jako zastavěná plocha a nádvoří, dále také jako manipulační plocha a všechny jsou v majetku investora. Sousední parcela patří městu Plzeň. Tyto dva vlastníci jsou účastníci řízení o stavební povolení. Přehled parcel investora i sousední parcely je shrnut v tabulce 2. [10]

**Tabulka 2: Přehled parcel projektu a sousední parcely**

| Parcela                 | Plocha               | Druh pozemku               | Způsob využití     | Vlastník               | Vliv na projekt                    |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>Parcely projektu</b> |                      |                            |                    |                        |                                    |
| 5659/1                  | 807 m <sup>2</sup>   | Ostatní plocha             | Manipulační plocha | Šumavská Gate s.r.o.   | Zastavěno projektem                |
| 5659/2                  | 538 m <sup>2</sup>   | Zastavěná plocha a nádvoří | -                  | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| 5659/3                  | 68 m <sup>2</sup>    | Zastavěná plocha a nádvoří | -                  | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| 5659/4                  | 537 m <sup>2</sup>   | Zastavěná plocha a nádvoří | -                  | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| 5659/5                  | 474 m <sup>2</sup>   | Zastavěná plocha a nádvoří | -                  | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| 5659/8                  | 25 m <sup>2</sup>    | Zastavěná plocha a nádvoří | -                  | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| 5659/9                  | 720 m <sup>2</sup>   | Ostatní plocha             | Manipulační plocha | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| 5660                    | 35 m <sup>2</sup>    | Zastavěná plocha a nádvoří | -                  | Šumavská Gate s.r.o.   |                                    |
| <b>Sousední parcela</b> |                      |                            |                    |                        |                                    |
| 5314/1                  | 4 638 m <sup>2</sup> | Ostatní plocha             | Ostatní komunikace | Statutární město Plzeň | Napojení na síť, dopravní napojení |

Zdroj: [10], vlastní práce



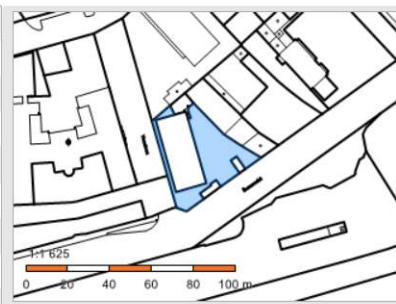


## Seznam parcel umístěním a prováděním stavby SO 01 v Plzni (podle katastru nemovitostí – snímky viz. níže)

parcela č.5659/1, s výměrou 807 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/1</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 807                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Způsob využití:           | manipulační plocha             |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                 |



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 2: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/1

Zdroj: [10], vlastní práce

parcela č.5659/2, s výměrou 538 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/2</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 538                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |



### Součástí je stavba

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Východní Předměstí [490318]</a> ; č. p. 2598; stavba pro dopravu |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">5659/2</a>   |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 2598</a>   |
| Ulice:                    | <a href="#">Šumavská</a>   |
| Adresní místa:            | <a href="#">Šumavská 2598/16</a>   |

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 3: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/2

Zdroj: [10], vlastní práce



## parcels č.5659/3, s výměrou 68 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/3</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 68                             |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |



### Součástí je stavba

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | stavba pro dopravu           |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">5659/3</a> |

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 4: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/3

Zdroj: [10], vlastní práce

## parcels č.5659/4, s výměrou 537 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/4</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 537                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |



### Součástí je stavba

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | stavba pro dopravu           |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">5659/4</a> |

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 5: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/4

Zdroj: [10], vlastní práce



## parcela č.5659/5, s výměrou 474 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/5</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 474                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |



### Součástí je stavba

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | stavba pro dopravu           |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">5659/5</a> |

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 6: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/5

Zdroj: [10], vlastní práce

## parcela č.5659/8, s výměrou 25 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/8</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 25                             |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |



### Součástí je stavba

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | stavba pro dopravu           |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">5659/8</a> |

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 7: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/8

Zdroj: [10], vlastní práce

## parcela č.5659/9, s výměrou 720 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5659/9</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 720                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Způsob využití:           | manipulační plocha             |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                 |



#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

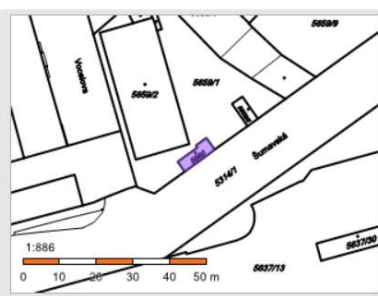
Obrázek 8: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/9

Zdroj: [10], vlastní práce

## parcela č.5660, s výměrou 35 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5660</a>           |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">38386</a>          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 35                             |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |



### Součástí je stavba

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | stavba pro dopravu         |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">5660</a> |

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Šumavská Gate s.r.o., Šumavská 2598/16, Východní Předměstí, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 9: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5660

Zdroj: [10], vlastní práce

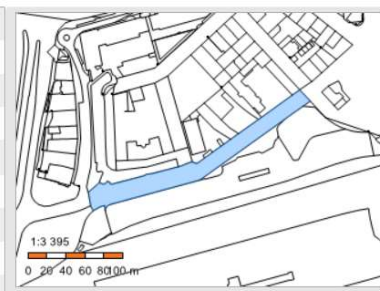
## Seznam pozemků a staveb dotčených – sousedních parcel:

- pozemky dotčené – v majetku města Plzeň:

parcela č.5314/1, s výměrou 4 638 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5314/1</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Plzeň [554791]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plzeň [721981]</a> |
| Číslo LV:                 | 1                              |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 4638                           |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Způsob využití:           | ostatní komunikace             |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                 |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň |       |

Obrázek 10: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5660

Zdroj: [10], vlastní práce



Obrázek 11: Katastrální mapa umístění objektu, červeně – místo stavby

Zdroj: [10], vlastní práce



### 3 Analýza trhu

V této kapitole se provádí analýza prostředí, která je zaměřena na složení obyvatel z pohledu věku a vzdělání. V další části jsem provedl analýzu poptávky a konkurence pro jednotlivé varianty pronajimatelných ploch s různým využitím. Ty jsou rozděleny na oblasti pronájem bytů, pronájem kanceláří a pronájem obchodních prostor.

#### 3.1 Analýza prostředí

Polyfunkční dům má sloužit především obyvatelům města Plzeň a jeho okolí. Průměrný věk obyvatel města Plzeň je 43,1 let, z toho lze usoudit, že největší skupinu tvoří střední generace.

[11]

**Tabulka 3: Věkové složení obyvatel města Plzně**

| 0 –14 let       | 15 – 64 let      | 65 a více let   | Průměrný věk |
|-----------------|------------------|-----------------|--------------|
| 26 059 obyvatel | 110 402 obyvatel | 35 980 obyvatel | 43,1         |

Zdroj: [11], vlastní práce

Dále můžeme obyvatele města Plzeň rozdělit podle stupně dosaženého vzdělání, které je přesněji uvedeno v tabulce 4. [12]

Struktura vzdělání obyvatel ve městě Plzeň je lehce nad průměrem České republiky. Podíl na tom má především nižší počet obyvatel se základním vzděláním a zároveň vyšší podíl středoškolského vzdělání s maturitou a vysokoškolského vzdělání. [12]

**Tabulka 4: Struktura obyvatel ve věku 15 a více let podle dosaženého vzdělání**

| Druh vzdělání        | Počet obyvatel | %          |
|----------------------|----------------|------------|
| bez vzdělání         | 466            | 0,33       |
| základní             | 20 758         | 14,90      |
| střední bez maturity | 42 058         | 30,18      |
| střední s maturitou  | 45 389         | 32,57      |
| nástavba             | 4 780          | 3,43       |
| vyšší odborné        | 2 311          | 1,66       |
| bakalářské           | 3 728          | 2,68       |
| magisterské          | 18 617         | 13,36      |
| jiné vysokoškolské   | 1 245          | 0,89       |
| <b>Celkem</b>        | <b>139 352</b> | <b>100</b> |

Zdroj: [12], vlastní práce



## 3.2 Cílové skupiny

- Obyvatelé statutárního města Plzeň a jeho okolí
- Podnikatelé a firmy v okrese Plzeň-město a jeho okolí

Plánovaný projekt Polyfunkčního domu bude využíván všemi věkovými generacemi obyvatelstva města Plzeň. Dále bude využíván pro pronájem jednotlivých prostor, které budou k dispozici v různých typech kombinovaného řešení.

## 3.3 Analýza poptávky

Poptávka po využití Polyfunkčního domu v Šumavské ulici se odvíjí od počtu obyvatel či firem nebo podnikatelů v okrese Plzeň-město a jeho okolí. V Plzni žije přes 170 000 obyvatel a v celém okrese Plzeň-město žije přibližně 192 000 obyvatel. [8] [13]

Dále je v tomto okrese Plzeň-město dohromady více jak 3 000 podnikatelů či firem, které by si mohli plochy v Polyfunkčním domě pronajmout, je tedy velký. Proto bude poptávka po pronajímaných plochách velká.

## 3.4 Analýza poptávky po pronájmu bytů

Poptávka po pronájmu bytů ze strany obyvatel města Plzeň i jeho okolí obcí se odvíjí v závislosti na jejich počtu v této lokalitě. Vzhledem k neustále narůstajícímu počtu obyvatel se poptávka po pronájmu bytů bude zvyšovat. Díky tomu má výstavba Polyfunkčního domu v Šumavské ulici a následný pronájem bytů tuto poptávku pokrýt.

### 3.4.1 Analýza konkurence – pronájem bytů

Konkurence pro plánovanou výstavbu Polyfunkčního domu v Šumavské ulici a následný pronájem bytů má v městě Plzeň celkem veškerou. Vybral jsem jedenáct bytů s dispozicí 2+kk a 2+1, které nejvíce odpovídají nabízeným budoucím bytům v Polyfunkčním domě s byty. Jsou to:

- 1) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 59 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 11 500 Kč/měsíc [14]
- 2) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 60 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 000 Kč/měsíc [15]
- 3) Pronájem bytu 2+1, plocha: 47 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 17 000 Kč/měsíc [16]
- 4) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 49 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 12 500 Kč/měsíc [17]
- 5) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 50 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 12 500 Kč/měsíc [18]
- 6) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 52 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 000 Kč/měsíc [19]
- 7) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 57 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 500 Kč/měsíc [20]
- 8) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 60 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 500 Kč/měsíc [21]
- 9) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 54 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 17 000 Kč/měsíc [22]
- 10) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 47 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 000 Kč/měsíc [23]
- 11) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 46 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 12 500 Kč/měsíc [24]



## 1) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 59 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 11 500 Kč/měsíc [14]

|                     |  |                               |   |
|---------------------|--|-------------------------------|---|
| Celková cena:       | 12 990 Kč za měsíc, včetně právního servisu  | Parkování:                    | 1   |
| Poznámka k ceně:    | + služby 2.000,-Kč, elektřina přepis na nájemce, kauce 12.990 Kč + služby, provize RK je 12.990,- Kč vč. DPH | Garáž:                        | 1   |
| Náklady na bydlení: | 2.000,-Kč  | Datum nastěhování:            | 10.03.2020  |
| ID zakázky:         | 0821   | Voda:                         | Dálkový vodovod   |
| Aktualizace:        | Dnes   | Topení:                       | Ústřední dálkové  |
| Stavba:             | Cihlová  | Odpad:                        | Veřejná kanalizace  |
| Stav objektu:       | Novostavba   | Telekomunikace:               | Telefon, Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní |
| Vlastnictví:        | Osobní   | Elektřina:                    | 230V  |
| Podlaží:            | 2. podlaží z celkem 5  | Doprava:                      | Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus                            |
| Užitná plocha:      | 59 m <sup>2</sup>  | Komunikace:                   | Asfaltová   |
| Plocha podlahová:   | 59 m <sup>2</sup>  | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná   |
| Balkón:             | 1 m <sup>2</sup>   | Bezbariérový:                 | ✓   |
| Terasa:             | 1 m <sup>2</sup>   | Vybavení:                     | ✗   |
| Sklep:              | 3 m <sup>2</sup>   | Výtah:                        | ✓   |

## 2) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 60 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 000 Kč/měsíc [15]

|                   |                                 |                               |                              |
|-------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Celková cena:     | 13 000 Kč za měsíc              | Podlaží:                      | 3. podlaží z celkem 4        |
| Poznámka k ceně:  | + služby 3900,- Kč a Provize RK | Užitná plocha:                | 60 m <sup>2</sup>            |
| ID zakázky:       | 3651                            | Balkón:                       | ✓                            |
| Aktualizace:      | Včera                           | Sklep:                        | ✓                            |
| Stavba:           | Cihlová                         | Garáž:                        | ✓                            |
| Stav objektu:     | Novostavba                      | Doprava:                      | Vlak, Dálnice, MHD, Autobus  |
| Vlastnictví:      | Osobní                          | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhodná |
| Umístění objektu: | Klidná část obce                | Výtah:                        | ✓                            |





### 3) Pronájem bytu 2+1, plocha: 47 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 17 000 Kč/měsíc [16]

|                     |                                  |                               |                                |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Celková cena:       | 17 000 Kč za měsíc, + provize RK | Terasa:                       | 2 m <sup>2</sup>               |
| Poznámka k ceně:    | k jednání                        | Sklep:                        | 2 m <sup>2</sup>               |
| Náklady na bydlení: | 2900                             | Garáž:                        | ✓                              |
| ID zakázky:         | 23513                            | Rok kolaudace:                | 2019                           |
| Aktualizace:        | 04.03.2020                       | Voda:                         | Dálkový vodovod                |
| Stavba:             | Panelová                         | Topení:                       | Ústřední dálkové               |
| Stav objektu:       | Novostavba                       | Odpad:                        | Veřejná kanalizace             |
| Vlastnictví:        | Osobní                           | Doprava:                      | Dálnice, Silnice, MHD, Autobus |
| Podlaží:            | 6. podlaží z celkem 6            | Komunikace:                   | Asfaltová                      |
| Užitná plocha:      | 47 m <sup>2</sup>                | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhodná   |
| Plocha podlahová:   | 47 m <sup>2</sup>                | Vybavení:                     | Částečně                       |

### 4) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 49 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 12 500 Kč/měsíc [17]

|                   |  |                               |                         |
|-------------------|--|-------------------------------|-------------------------|
| Celková cena:     | 12 500 Kč za měsíc                         | Parkování:                    | ✓                       |
| Poznámka k ceně:  | + poplatky 2.400,- Kč + elektřina + TV/NET | Garáž:                        | ✓                       |
| ID zakázky:       | 499  | Voda:                         | Dálkový vodovod         |
| Aktualizace:      | Včera                                      | Topení:                       | Ústřední dálkové        |
| Stavba:           | Cihlová                                    | Odpad:                        | Veřejná kanalizace      |
| Stav objektu:     | Novostavba                                 | Telekomunikace:               | Internet                |
| Vlastnictví:      | Osobní                                     | Elektřina:                    | 230V                    |
| Umístění objektu: | Centrum obce                               | Doprava:                      | MHD, Autobus            |
| Podlaží:          | 5. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního  | Energetická náročnost budovy: | Třída B - Velmi úsporná |
| Užitná plocha:    | 49 m <sup>2</sup>                          | Bezbariérový:                 | ✓                       |
| Lodžie:           | ✓  |                               |                         |



### 5) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 50 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 12 500 Kč/měsíc [18]

|                  |  |   |   |
|------------------|--|---|---|
| Celková cena:    | 12 500 Kč za měsíc   | Balkón:                                 | ✓   |
| Poznámka k ceně: | + zúčtovatelné zálohy 3 100 Kč. Druhé stání v garážích 1 500 Kč (není podmínkou). Jistota (vratná kauce) 30 000 Kč. Provize 15 600 Kč. | Parkování:                              | ✓   |
| ID zakázky:      | 00599  | Garáž:                                  | ✓   |
| Aktualizace:     | 28.02.2020   | Energetická náročnost budovy:           | Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Stavba:          | Cihlová  | Ukazatel energetické náročnosti budovy: | 84,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok                        |
| Stav objektu:    | Novostavba   | Průkaz energetické náročnosti budovy:   | Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy         |
| Vlastnictví:     | Osobní   | Vybavení:                               | Částečně  |
| Podlaží:         | 2. podlaží z celkem 6  | Výtah:                                  | ✓   |

### 6) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 52 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 000 Kč/měsíc [19]

|                   |                                      |                               |                         |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Celková cena:     | 13 000 Kč za měsíc                   | Plocha podlahová:             | 52 m <sup>2</sup>       |
| Poznámka k ceně:  | + 3500 Kč záloha na energie a služby | Lodžie:                       | 3 m <sup>2</sup>        |
| ID zakázky:       | 003-N03351                           | Sklep:                        | 3 m <sup>2</sup>        |
| Aktualizace:      | 24.02.2020                           | Garáž:                        | ✓                       |
| Stavba:           | Cihlová                              | Topení:                       | Ústřední dálkové        |
| Stav objektu:     | Novostavba                           | Telekomunikace:               | Internet                |
| Vlastnictví:      | Osobní                               | Energetická náročnost budovy: | Třída B - Velmi úsporná |
| Umístění objektu: | Centrum obce                         | Vybavení:                     | ✓                       |
| Podlaží:          | 4. podlaží z celkem 4                | Výtah:                        | ✓                       |
| Užitná plocha:    | 52 m <sup>2</sup>                    |                               |                         |



## 7) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 57 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 500 Kč/měsíc [20]

|                   |  |   |                                 |
|-------------------|--|---|---------------------------------|
| Celková cena:     | 13 500 Kč za měsíc, + provize RK                                       | Garáž:                                  | ✓                               |
| Poznámka k ceně:  | režie bytu cca 2.500,- Kč, peněžitá jistota – vratná kauce 20.000,- Kč | Voda:                                   | Dálkový vodovod                 |
| Aktualizace:      | Dnes   | Topení:                                 | Ústřední dálkové                |
| ID:               | 460340828  | Odpad:                                  | Veřejná kanalizace              |
| Stavba:           | Cihlová  | Elektřina:                              | 230V                            |
| Stav objektu:     | Novostavba   | Doprava:                                | Silnice, MHD                    |
| Vlastnictví:      | Osobní   | Komunikace:                             | Asfaltová                       |
| Umístění objektu: | Klidná část obce   | Energetická náročnost budovy:           | Třída B - Velmi úsporná budovy: |
| Podlaží:          | 5. podlaží   | Ukazatel energetické náročnosti budovy: | 81,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok  |
| Užitná plocha:    | 57 m <sup>2</sup>  | Bezbariérový:                           | ✓                               |
| Balkón:           | ✓  | Výtah:                                  | ✓                               |

## 8) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 60 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 500 Kč/měsíc [21]

|                  |   |                                       |  |
|------------------|---|---------------------------------------|--|
| Celková cena:    | 13 500 Kč za měsíc, bez poplatků, včetně právního servisu | Garáž:                                | ✓  |
| Poznámka k ceně: | + energie a služby  | Rok kolaudace:                        | 2019   |
| ID zakázky:      | 15445   | Voda:                                 | Dálkový vodovod  |
| Aktualizace:     | 02.03.2020  | Topení:                               | Ústřední dálkové                                       |
| Stav:            | Rezervováno   | Odpad:                                | Veřejná kanalizace                                     |
| Stavba:          | Cihlová   | Telekomunikace:                       | Internet   |
| Stav objektu:    | Novostavba  | Elektřina:                            | 230V   |
| Vlastnictví:     | Osobní  | Doprava:                              | Dálnice, MHD   |
| Podlaží:         | 1. podlaží z celkem 8                                     | Energetická náročnost budovy:         | Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |
| Užitná plocha:   | 60 m <sup>2</sup>   | Průkaz energetické náročnosti budovy: | Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy          |
| Lodžie:          | 11 m <sup>2</sup>   | Vybavení:                             | ✓  |
| Parkování:       | ✓   | Výtah:                                | ✓  |



## 9) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 54 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 17 000 Kč/měsíc [22]

|                   |  |                                  |  |
|-------------------|--|----------------------------------|--|
| Celková cena:     | 17 000 Kč za měsíc                           | Parkování:                       | 1  |
| Poznámka k ceně:  | + provize RK + energie                       | Garáž:                           | ✓  |
| ID zakázky:       | N00086                                       | Rok kolaudace:                   | 2020   |
| Aktualizace:      | 28.02.2020                                   | Topení:                          | Ústřední dálkové                                   |
| Stavba:           | Cihlová                                      | Plyn:                            | Plynovod   |
| Stav objektu:     | Novostavba                                   | Odpad:                           | Veřejná kanalizace                                 |
| Vlastnictví:      | Osobní                                       | Telekomunikace:                  | Kabelová televize,<br>Kabelové rozvody,<br>Ostatní |
| Umístění objektu: | Centrum obce                                 | Elektřina:                       | 230V   |
| Podlaží:          | 5. podlaží z celkem 5<br>včetně 1 podzemního | Doprava:                         | Vlak, Dálnice, Silnice,<br>MHD, Autobus            |
| Užitná plocha:    | 54 m <sup>2</sup>                            | Energetická náročnost<br>budovy: | Třída B - Velmi úsporná                            |
| Plocha podlahová: | 54 m <sup>2</sup>                            | Bezbariérový:                    | ✓  |
| Balkón:           | 13 m <sup>2</sup>                            | Vybavení:                        | ✓  |
| Sklep:            | 2 m <sup>2</sup>                             | Výtah:                           | ✓  |

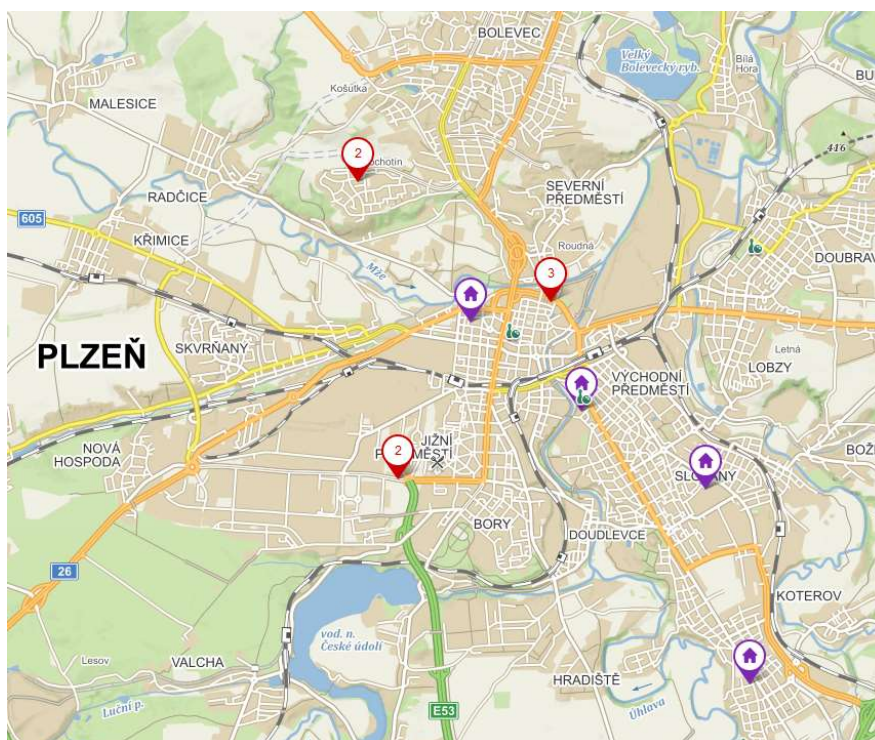
## 10) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 47 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 13 000 Kč/měsíc [23]

|                   |                       |                                  |                   |
|-------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| Celková cena:     | 13 000 Kč za měsíc    | Plocha podlahová:                | 47 m <sup>2</sup> |
| Poznámka k ceně:  | + energie a služby    | Balkón:                          | ✓                 |
| ID zakázky:       | 003-N03350            | Sklep:                           | ✓                 |
| Aktualizace:      | 31.01.2020            | Garáž:                           | ✓                 |
| Stavba:           | Cihlová               | Datum nastěhování:               | 17.03.2020        |
| Stav objektu:     | Novostavba            | Topení:                          | Ústřední plynové  |
| Vlastnictví:      | Osobní                | Telekomunikace:                  | Telefon, Internet |
| Umístění objektu: | Centrum obce          | Energetická náročnost<br>budovy: | Třída C - Úsporná |
| Podlaží:          | 2. podlaží z celkem 4 | Vybavení:                        | ✓                 |
| Užitná plocha:    | 47 m <sup>2</sup>     | Výtah:                           | ✓                 |



## 11) Pronájem bytu 2+kk, plocha: 46 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 12 500 Kč/měsíc [24]

|                   |  |                               |                                  |
|-------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena:     | 12 500 Kč za měsíc                         | Parkování:                    | 1                                |
| Poznámka k ceně:  | + poplatky 2 400,- Kč + elektřina + TV/NET | Garáž:                        | ✓                                |
| ID zakázky:       | 494  | Voda:                         | Dálkový vodovod                  |
| Aktualizace:      | 17.01.2020                                 | Topení:                       | Ústřední dálkové                 |
| Stavba:           | Cihlová                                    | Odpad:                        | Veřejná kanalizace               |
| Stav objektu:     | Novostavba                                 | Telekomunikace:               | Internet                         |
| Vlastnictví:      | Osobní                                     | Elektřina:                    | 230V                             |
| Umístění objektu: | Centrum obce                               | Doprava:                      | MHD, Autobus                     |
| Podlaží:          | 3. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního  | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně neekonomická |
| Užitná plocha:    | 46 m <sup>2</sup>                          | Bezbariérový:                 | ✓                                |
| Lodžie:           | ✓  |                               |                                  |



Obrázek 12: Umístění konkurenčních pronajímaných bytů (11)

Zdroj: [25], vlastní práce



### 3.4.2 Vyhodnocení průměrné ceny – pronájem bytů

Z výše zjištěných inzerátů byla zjištěna data ohledně cen za pronájem v bytech s dispozicí 2+kk a 2+1, ze kterých vychází souhrnná tabulka všech důležitých hodnot, viz níže:

**Tabulka 5: Průměrné ceny za pronájem bytu**

| nájem / měsíc        | m <sup>2</sup> bytu | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | dispozice                  |
|----------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|
| 11 500 Kč            | 59                  | 195 Kč                   | 2+kk                       |
| 13 000 Kč            | 60                  | 217 Kč                   | 2+kk                       |
| 17 000 Kč            | 47                  | 362 Kč                   | 2+1                        |
| 12 500 Kč            | 49                  | 255 Kč                   | 2+kk                       |
| 12 500 Kč            | 50                  | 250 Kč                   | 2+kk                       |
| 13 000 Kč            | 52                  | 250 Kč                   | 2+kk                       |
| 13 500 Kč            | 57                  | 237 Kč                   | 2+kk                       |
| 13 500 Kč            | 60                  | 225 Kč                   | 2+kk                       |
| 17 000 Kč            | 54                  | 315 Kč                   | 2+kk                       |
| 13 000 Kč            | 47                  | 277 Kč                   | 2+kk                       |
| 12 500 Kč            | 46                  | 272 Kč                   | 2+kk                       |
| <b>Průměrná cena</b> |                     | <b>259 Kč</b>            | <b>m<sup>2</sup>/měsíc</b> |

Zdroj: [14 – 24], vlastní práce

Z těchto výpočtu je vidět, že průměrná cena pronájmu za byt s dispozicí 2+kk a 2+1 v městě Plzeň je 259 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.



### 3.5 Analýza poptávky po pronájmu kanceláří

Poptávka po pronájmu kanceláří ze strany firem, kterých je ve městě Plzeň přes osm set padesát. Vzhledem k velkému počtu firem, které o pronájem kanceláří mají zájem. Díky tomu má výstavba polyfunkčního domu v Šumavské ulici a následný pronájem kanceláří velký význam pro poptávku na tomto trhu.

#### 3.5.1 Analýza konkurence – pronájem kanceláří

Konkurence pro plánovanou výstavbu Polyfunkčního domu v Šumavské ulici a následný pronájem kanceláří má v městě Plzeň celkem malá. Celkem se na trhu s pronájmem kanceláří v oblasti Plzeň-město nachází v této oblasti jen devět inzerátů. Jsou to:

- 1) Pronájem kanceláře, plocha: 140 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 34 500 Kč/měsíc [26]
- 2) Pronájem kanceláře, plocha: 146 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 36 500 Kč/měsíc [27]
- 3) Pronájem kanceláře, plocha: 160 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 35 000 Kč/měsíc [28]
- 4) Pronájem kanceláře, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 50 150 Kč/měsíc [29]
- 5) Pronájem kanceláře, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 39 780 Kč/měsíc [30]
- 6) Pronájem kanceláře, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 50 150 Kč/měsíc [31]
- 7) Pronájem kanceláře, plocha: 684 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 171 000 Kč/měsíc [32]
- 8) Pronájem kanceláře, plocha: 655 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 163 750 Kč/měsíc [33]
- 9) Pronájem kanceláře, plocha: 160 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 25 600 Kč/měsíc [34]

#### 1) Pronájem kanceláře, plocha: 140 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 34 500 Kč/měsíc [26]

|                          |                    |                        |   |
|--------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-00604        | Počet podlaží          | 8   |
| Cena                     | 34 500 Kč/měsíc    | Podlaží umístění       | 1. patro (2. NP)  |
| Konstrukce budovy        | cihlová            | Parkování              | parkování na ulici  |
| Stav budovy              | novostavba         | Roční spotřeba energie | 65 kWh  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                   | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)  |
| Užitná plocha            | 140 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění   | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |



## 2) Pronájem kanceláře, plocha: 146 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 36 500 Kč/měsíc [27]

|                          |                    |                        |   |
|--------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-00621        | Počet podlaží          | 8   |
| Cena                     | 36 500 Kč/měsíc    | Podlaží umístění       | 1. patro (2. NP)  |
| Konstrukce budovy        | cihlová            | Parkování              | parkování na ulici  |
| Stav budovy              | novostavba         | Roční spotřeba energie | 65 kWh  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                   | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)  |
| Užitná plocha            | 146 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění   | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |

## 3) Pronájem kanceláře, plocha: 160 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 35 000 Kč/měsíc [28]

|                          |                 |                      |   |
|--------------------------|-----------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-3719      | Výstavba (rok)       | 1905  |
| Cena                     | 35 000 Kč/měsíc | Rekonstrukce         | 2014  |
| Konstrukce budovy        | cihlová         | Užitná plocha        | 160 m <sup>2</sup>  |
| Stav budovy              | novostavba      | Vybavení             | nezařizený  |
| Vlastnictví              | osobní          | PENB                 | C   |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře       | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Lokalita projektu        | centrum         |                      |   |

## 4) Pronájem kanceláře, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 50 150 Kč/měsíc [29]

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-N4398        | Provozní plocha      | 170 m <sup>2</sup>  |
| Cena                     | 50 150 Kč/měsíc    | Podlaží umístění     | 3. patro (4. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Parkování            | garáž, parkování na ulici   |
| Stav budovy              | novostavba         | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                 | B   |
| Lokalita projektu        | centrum            | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Užitná plocha            | 170 m <sup>2</sup> |                      |   |





## 5) Pronájem kanceláře, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 39 780 Kč/měsíc [30]

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-267-N00453   | Počet podlaží        | 1   |
| Cena                     | 39 780 Kč/měsíc    | Podlaží umístění     | 2. patro (3. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Stav budovy              | novostavba         | Elektřina            | 230V, zavedena  |
| Vlastnictví              | osobní             | Odpad                | veřejná kanalizace  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | Dopravní dostupnost  | železnice, silnice, autobus   |
| Přístupová komunikace    | asfalt             | Datum nastěhování    | 01.03.2020  |
| Výstavba (rok)           | 2018               | PENB                 | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)  |
| Kolaudace                | 2019               | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Užitná plocha            | 170 m <sup>2</sup> |                      |   |

## 6) Pronájem kanceláře, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 50 150 Kč/měsíc [31]

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-267-N00416   | Počet podlaží        | 6   |
| Cena                     | 50 150 Kč/měsíc    | Podlaží umístění     | 3. patro (4. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Počet kanceláří      | 1   |
| Stav budovy              | novostavba         | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Vlastnictví              | osobní             | Elektřina            | 230V  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | Odpad                | veřejná kanalizace  |
| Přístupová komunikace    | asfalt             | Dopravní dostupnost  | železnice, silnice, dálnice   |
| Výstavba (rok)           | 2018               | Datum nastěhování    | 01.09.2019  |
| Kolaudace                | 2019               | PENB                 | B   |
| Zastavěná plocha         | 170 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Užitná plocha            | 170 m <sup>2</sup> |                      |   |



## 7) Pronájem kanceláře, plocha: 684 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 171 000 Kč/měsíc [32]

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-003-N03217   | Počet podlaží        | 4   |
| Cena                     | 171 000 Kč/měsíc   | Podlaží umístění     | 2. patro (3. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Topení               | jiné  |
| Stav budovy              | novostavba         | Dopravní dostupnost  | dálnice   |
| Vlastnictví              | jiný               | Datum nastěhování    | 30.06.2020  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                 | B   |
| Užitná plocha            | 684 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |

## 8) Pronájem kanceláře, plocha: 655 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 163 750 Kč/měsíc [33]

|                          |                  |                      |   |
|--------------------------|------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-003-N03211 | Užitná plocha        | 655 m <sup>2</sup>  |
| Cena                     | 163 750 Kč/měsíc | Počet podlaží        | 4   |
| Konstrukce budovy        | smíšená          | Podlaží umístění     | 3. patro (4. NP)  |
| Stav budovy              | novostavba       | Datum nastěhování    | 30.06.2020  |
| Vlastnictví              | jiný             | PENB                 | B   |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře        | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Kolaudace                | 2020             |                      |   |

## 9) Pronájem kanceláře, plocha: 160 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 25 600 Kč/měsíc [34]

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-071-N03489   | Podlaží umístění     | přízemí (1. NP = nadzemní podlaží)                                  |
| Cena                     | 25 600 Kč/měsíc    | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Elektřina            | 230V  |
| Stav budovy              | novostavba         | Odpad                | veřejná kanalizace  |
| Vlastnictví              | osobní             | Dopravní dostupnost  | železnice, silnice, autobus, dálnice                                |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                 | B   |
| Užitná plocha            | 160 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |



### 3.5.2 Vyhodnocení průměrné ceny – pronájem kanceláří

Z výše zjištěných inzerátů byly zjištěná data ohledně cen za pronájem kanceláří, ze kterých vychází souhrnná tabulka všech důležitých hodnot, viz. níže:

**Tabulka 6: Průměrné ceny pronájmu za kanceláře**

| <b>pronájem za měsíc</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>     |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 34 500 Kč                | 140                  | 246 Kč                            |
| 35 000 Kč                | 160                  | 219 Kč                            |
| 36 500 Kč                | 146                  | 250 Kč                            |
| 50 150 Kč                | 170                  | 295 Kč                            |
| 39 780 Kč                | 170                  | 234 Kč                            |
| 50 150 Kč                | 170                  | 295 Kč                            |
| 171 000 Kč               | 684                  | 250 Kč                            |
| 163 750 Kč               | 655                  | 250 Kč                            |
| 25 600 Kč                | 160                  | 160 Kč                            |
| <b>Průměrná cena</b>     |                      | <b>244 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b> |

Zdroj: [26 – 34], vlastní práce

Z těchto výpočtu je vidět, že průměrná cena pronájmu za kanceláře v městě Plzeň je přibližně 244 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

### 3.6 Analýza poptávky po pronájmu obchodních prostor

Poptávka po pronájmu obchodních prostor ze strany podnikatelů či firem, které prodávají zboží či služby, kterých je ve městě Plzeň přes dva tisíce pět set sedmdesát. Vzhledem k velkému počtu firem a podnikatelů, které o pronájem obchodních prostor mají zájem. Díky tomu má výstavba polyfunkčního domu v Šumavské ulici a následný pronájem obchodních prostor by měl být velký zájem pro poptávce na tomto trhu.

#### 3.6.1 Analýza konkurence – pronájem obchodních prostor

Konkurence pro plánovanou výstavbu Polyfunkčního domu v Šumavské ulici a následný pronájem obchodních prostor je v městě Plzeň celkem malá. Celkem se na trhu s pronájmem obchodních prostor v oblasti Plzeň-město nachází v této oblasti jen devět inzerátů. Jsou to:

- 1) Pronájem obchodních prostor, plocha: 225 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 40 000 Kč/měsíc [35]
- 2) Pronájem obchodních prostor, plocha: 113 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 39 550 Kč/měsíc [36]
- 3) Pronájem obchodních prostor, plocha: 92 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 32 200 Kč/měsíc [37]
- 4) Pronájem obchodních prostor, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 39 800 Kč/měsíc [38]
- 5) Pronájem obchodních prostor, plocha: 96 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 24 960 Kč/měsíc [39]
- 6) Pronájem obchodních prostor, plocha: 130 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 33 000 Kč/měsíc [41]
- 7) Pronájem obchodních prostor, plocha: 749 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 170 000 Kč/měsíc [42]
- 8) Pronájem obchodních prostor, plocha: 138 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 41 400 Kč/měsíc [43]
- 9) Pronájem obchodních prostor, plocha: 129 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 37 500 Kč/měsíc [44]



## 1) Pronájem obchodních prostor, plocha: 225 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 40 000 Kč/měsíc [35]

|                          |                                  |                               |                                   |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Celková cena:            | 40 000 Kč za měsíc, + provize RK | Výška stropu:                 | 7,0 m                             |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 178 Kč                           | Voda:                         | Dálkový vodovod                   |
| ID zakázky:              | 22251                            | Topení:                       | Ústřední dálkové                  |
| Aktualizace:             | 04.03.2020                       | Odpad:                        | Veřejná kanalizace                |
| Stavba:                  | Smíšená                          | Elektřina:                    | 230V, 400V                        |
| Stav objektu:            | Novostavba                       | Doprava:                      | Dálnice, Silnice, MHD, Autobus    |
| Typ domu:                | Patrový                          | Komunikace:                   | Asfaltová                         |
| Podlaží:                 | 1. podlaží z celkem 2            | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhospodárná |
| Užitná plocha:           | 225 m <sup>2</sup>               | Vybavení:                     | ✗                                 |
| Parkování:               | 5                                |                               |                                   |

## 2) Pronájem obchodních prostor, plocha: 113 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 39 550 Kč/měsíc [36]

|                          |   |                                       |   |
|--------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Celková cena:            | 39 550 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu | Garáž:                                | ✓   |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 350 Kč  | Rok kolaudace:                        | 2020  |
| Aktualizace:             | Dnes  | Voda:                                 | Dálkový vodovod                               |
| ID:                      | 1370869340  | Topení:                               | Ústřední dálkové                              |
| Stavba:                  | Cihlová   | Odpad:                                | Veřejná kanalizace                            |
| Stav objektu:            | Novostavba  | Doprava:                              | Silnice, MHD                                  |
| Umístění objektu:        | Centrum obce  | Energetická náročnost budovy:         | Třída B - Velmi úsporná budovy                |
| Typ domu:                | Patrový   | Průkaz energetické náročnosti budovy: | Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy |
| Užitná plocha:           | 113 m <sup>2</sup>  | Bezbariérový:                         | ✓   |
| Parkování:               | ✓   | Výtah:                                | ✓   |



### 3) Pronájem obchodních prostor, plocha: 92 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 32 200 Kč/měsíc [37]

|                          |   |                               |   |
|--------------------------|---|-------------------------------|---|
| Celková cena:            | 32 200 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu | Parkování:                    | 2   |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 350 Kč  | Voda:                         | Dálkový vodovod                                 |
| Poznámka k ceně:         | + služby cca 3.000,- Kč                                   | Topení:                       | Ústřední dálkové, Jiné                          |
| ID zakázky:              | 20002   | Odpad:                        | Veřejná kanalizace                              |
| Aktualizace:             | 03.03.2020  | Elektřina:                    | 230V  |
| Stavba:                  | Cihlová   | Doprava:                      | Vlak, Dálnice, Silnice, MHD                     |
| Stav objektu:            | Novostavba  | Komunikace:                   | Asfaltová                                       |
| Umístění objektu:        | Centrum obce  | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Typ domu:                | Přízemní  | Bezbariérový:                 | ✗   |
| Užitná plocha:           | 92 m <sup>2</sup>   | Výtah:                        | ✗   |

### 4) Pronájem obchodních prostor, plocha: 170 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 39 800 Kč/měsíc [38]

|                          |   |                               |   |
|--------------------------|---|-------------------------------|---|
| Celková cena:            | 39 800 Kč za měsíc                        | Užitná plocha:                | 170 m <sup>2</sup>                                    |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 234 Kč                                    | Parkování:                    | 6   |
| Poznámka k ceně:         | + DPH + energie                           | Datum nastěhování:            | Ihned   |
| ID zakázky:              | 267-N00452                                | Rok kolaudace:                | 2019  |
| Aktualizace:             | 26.01.2020                                | Voda:                         | Dálkový vodovod                                       |
| Stavba:                  | Smíšená                                   | Topení:                       | Ústřední dálkové                                      |
| Stav objektu:            | Novostavba                                | Odpad:                        | Veřejná kanalizace                                    |
| Umístění objektu:        | Centrum obce                              | Telekomunikace:               | Internet, Kabelové rozvody                            |
| Typ domu:                | Patrový                                   | Elektřina:                    | 230V, 400V  |
| Podlaží:                 | 2. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního | Doprava:                      | Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus                  |
| Plocha zastavěná:        | 170 m <sup>2</sup>                        | Energetická náročnost budovy: | Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |

### 5) Pronájem obchodních prostor, plocha: 96 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 24 960 Kč/měsíc [39]

|                          |   |                |                   |
|--------------------------|---|----------------|-------------------|
| Celková cena:            | 24 960 Kč za měsíc, bez poplatků, bez DPH | Stavba:        | Smíšená           |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 260 Kč                                    | Stav objektu:  | Novostavba        |
| Aktualizace:             | 23.01.2020                                | Typ domu:      | Patrový           |
| ID:                      | 177274460                                 | Užitná plocha: | 96 m <sup>2</sup> |



Obrázek 13: Umístění konkurenčních pronájemných obchodních prostor (5)

Zdroj: [40], vlastní práce

## 6) Pronájem obchodních prostor, plocha: 130 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 33 000 Kč/měsíc [41]

|                          |                    |                        |  |
|--------------------------|--------------------|------------------------|--|
| Číslo zakázky            | IDNES-00658        | Počet podlaží          | 4  |
| Cena                     | 33 000 Kč/měsíc    | Podlaží umístění       | přízemí (1. NP = nadzemní podlaží)                   |
| Konstrukce budovy        | cihlová            | Roční spotřeba energie | 80 kWh   |
| Stav budovy              | novostavba         | PENB                   | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)                             |
| Typ komerční nemovitosti | obchodní prostory  | Doporučené pojištění   | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> (reklama) |
| Užitná plocha            | 130 m <sup>2</sup> |                        |  |



7) Pronájem obchodních prostor, plocha: 749 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 170 000 Kč/měsíc [42]

Podrobnosti o nemovitosti

|                                      |  |                  |                    |
|--------------------------------------|--|------------------|--------------------|
| Kategorie:                           | <u>Komerční</u>                        | ID zakázky:      | REALHITCZ-6422     |
| Podkategorie:                        | <u>Obchodní prostory</u>               | Stav zakázky:    | aktivní            |
| Typ:                                 | <u>Pronájem</u>                        | Užitná plocha:   | 749 m <sup>2</sup> |
| Typ budovy:                          | Cihlová                                |                  |                    |
| Stav objektu:                        | Novostavba                             | Vloženo:         | 23.3.2020          |
|                                      |  | Poslední úprava: | 23.3.2020          |
| Energetická náročnost budovy:        | B - Úsporná                            |                  |                    |
| Energetický ukazatel podle vyhlášky: | 78/2013 Sb.                            |                  |                    |
| Adresa:                              | Obchodní, Skvrňany, Plzeň, Plzeň-město |                  |                    |

Cena: **170 000,- Kč** / za měsíc

Poznámka k ceně: Pro zájemce bez provize.

8) Pronájem obchodních prostor, plocha: 138 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 41 400 Kč/měsíc [43]

Podrobnosti o nemovitosti

|               |  |                  |                    |
|---------------|--|------------------|--------------------|
| Kategorie:    | <u>Komerční</u>  | ID zakázky:      | REALHITCZ-721977   |
| Podkategorie: | <u>Obchodní prostory</u>                               | Stav zakázky:    | aktivní            |
| Typ:          | <u>Pronájem</u>  | Užitná plocha:   | 138 m <sup>2</sup> |
| Typ budovy:   | Cihlová  | Provize:         | + provize          |
| Stav objektu: | Dobrý  | Vloženo:         | 5.2.2020           |
|               |  | Poslední úprava: | 24.3.2020          |
| Adresa:       | Palackého náměstí, Jižní Předměstí, Plzeň, Plzeň-město |                  |                    |

Cena: **41 400,- Kč** / za měsíc

Poznámka k ceně: + energie a služby, 3x vratná kauce, 1x provize RK, + DPH pro plátce  
DPH



## 9) Pronájem obchodních prostor, plocha: 129 m<sup>2</sup>, cena pronájmu: 37 500 Kč/měsíc [44]

### Podrobnosti o nemovitosti

|               |  |                  |                          |
|---------------|--|------------------|--------------------------|
| Kategorie:    | <b>Komerční</b>                          | ID zakázky:      | <b>REALHITCZ-707522</b>  |
| Podkategorie: | <b>Obchodní prostory</b>                 | Stav zakázky:    | <b>aktivní</b>           |
| Typ:          | <b>Pronájem</b>                          | Užitná plocha:   | <b>129 m<sup>2</sup></b> |
| Typ budovy:   | <b>Cihlová</b>                           | Provize:         | <b>+ provize</b>         |
| Stav objektu: | <b>Velmi dobrý</b>                       | Vloženo:         | <b>27.9.2019</b>         |
|               |  | Poslední úprava: | <b>7.3.2020</b>          |
| Adresa:       | <b>Vnitřní Město, Plzeň, Plzeň-město</b> |                  |                          |

Cena: **37 500,- Kč** / za měsíc

Poznámka k ceně: + energie, 1x kauce, 1x provize RK (ve výši nájmu)

### 3.6.2 Vyhodnocení průměrné ceny – pronájem obchodní prostor

Z výše zjištěných inzerátů byly zjištěná data ohledně cen za pronájem obchodní prostor, ze kterých vychází souhrnná tabulka 7 všech důležitých hodnot, viz. níže:

**Tabulka 7: Průměrné ceny pronájmu za obchodní prostor**

| pronájem za měsíc    | m <sup>2</sup> | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc           |
|----------------------|----------------|------------------------------------|
| 40 000 Kč            | 225            | 178 Kč                             |
| 39 550 Kč            | 113            | 350 Kč                             |
| 32 200 Kč            | 92             | 350 Kč                             |
| 39 800 Kč            | 170            | 234 Kč                             |
| 24 960 Kč            | 96             | 260 Kč                             |
| 33 000 Kč            | 130            | 254 Kč                             |
| 170 000 Kč           | 749            | 227 Kč                             |
| 41 400 Kč            | 138            | 300 Kč                             |
| 37 500 Kč            | 129            | 291 Kč                             |
| <b>Průměrná cena</b> |                | <b>271 Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc</b> |

Zdroj: [35 – 39,41 – 44], vlastní práce

Z těchto výpočtu je vidět, že průměrná cena pronájmu za obchodní prostor v městě Plzeň je přibližně 271 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.





### 3.7 Závěrečné porovnání ceny za pronájem

Z předchozích oddílů analýzy trhu, kde jsme se zabýval v jednotlivých částech analýzou poptávky po pronájmu v konkrétních oblastech, viz následující rekapitulace oddílů:

- 3.4 Analýza poptávky po pronájmu bytů
- 3.5 Analýza poptávky po pronájmu kanceláří
- 3.6 Analýza poptávky po pronájmu obchodních prostor

V jednotlivých třech oddílech byl různý počet dostupných inzerátů na jednotlivých obchodních trzích.

Nejvíce inzerátů bylo v oddíle s pronájmem bytů, kde se celkem v námi vybírané oblasti našlo třicet tři inzerátů, ze kterých jsme vybrali jedenáct inzerátů, pro kterých byla zjištěna níže uvedená průměrná hodnota.

Ve dvou dalších oddílech bylo méně inzerátů, proto byly použité vždy všechny dostupné inzeráty. V oddíle pro pronájem kanceláří bylo celkem dostupných devět inzerátů. V oddíle pro pronájem obchodních prostor bylo nalezeno dohromady také devět inzerátů.

Došel jsem k průměrným hodnotám ve výše zmíněných třech oddílech v jednotlivých analýzách poptávky po pronájmu, které je možné porovnat, dále uvedu zjištěné hodnoty:

- V prvním oddíle *Analýza poptávky po pronájmu bytů* je průměrná cena 259 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.
- V druhém oddíle *Analýza poptávky po pronájmu kanceláří* vyšla přibližně průměrná cena 244 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.
- V třetím oddíle *Analýza poptávky po pronájmu obchodních prostor* vyšla přibližně průměrná cena 271 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Z toho je vidět, že ve městě Plzeň je sice v oddílu pro pronájem kanceláří dostupných devět prostor, ale průměrná cena je nejnižší (244 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc) ze všech tří oddílů. Možný důvod může být nižší poptávka po pronájmu kancelářích. Dále je zřejmé, že nejvyšší průměrná cena je za pronájem obchodních prostor (271 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc), i když jich je v nabídce jen devět, ale může být větší poptávka než je nabídka, proto je daná průměrná cena vyšší necelých třicet korun než za pronájem kanceláří.

### 3.8 Varianty projektu

Následující kapitoly řeší dvě varianty projektu, díky kterým má investor možnost srovnání varianty původní projektové dokumentace s mojí navrhovanou variantou a může vybrat nejvýhodnější řešení.

## 4 Varianta 1 – Administrativní budova

### 4.1 Záměr projektu

Záměrem projektu první varianty je vystavět administrativní budovu, ve které se budou pronajímat kancelářské prostory pro firmy či podnikatele. Ve dvou podzemních podlaží a v přibližně jedné polovině prvního nadzemního podlaží budou garáže, dále v druhé polovině prvního nadzemního podlaží bude pronájem obchodních prostor. Ve zbývajících čtyřech nadzemních podlažích bude pronájem kancelářských prostor. Tato první varianta je shodná s původní projektovou dokumentací poskytnutou od investora stavby. [1]

Hlavním přínosem budou nové prostory pro pronájem kanceláří a obchodních prostor, které budou na velmi dostupném místě, tady snadná doprava. Možnost pro firmy, podnikatele a prodejce potravin i jiného sortimentu v městě Plzeň a jeho okolí pronajmout si tyto prostory pro práci v blízkosti centra města Plzeň, kde jsou v blízkosti i restaurace.

### 4.2 Technické a technologické řešení objektu

#### 4.2.1 Dispoziční řešení

##### Využití pozemku

Velká část pozemku, který má velikost 3 204 m<sup>2</sup> bude zastavěná stavbou Polyfunkčního domu v Šumavské ulici. Zastavěná plocha pozemku bude 3 028 m<sup>2</sup>. Z toho vyplývá, že zbývající část plochy pozemku je 176 m<sup>2</sup> a připadá na zpevněné a zatravněné plochy v severovýchodní části. [1]



Obrázek 14: Katastrální situační výkres pozemku s legendou

Zdroj: [1]



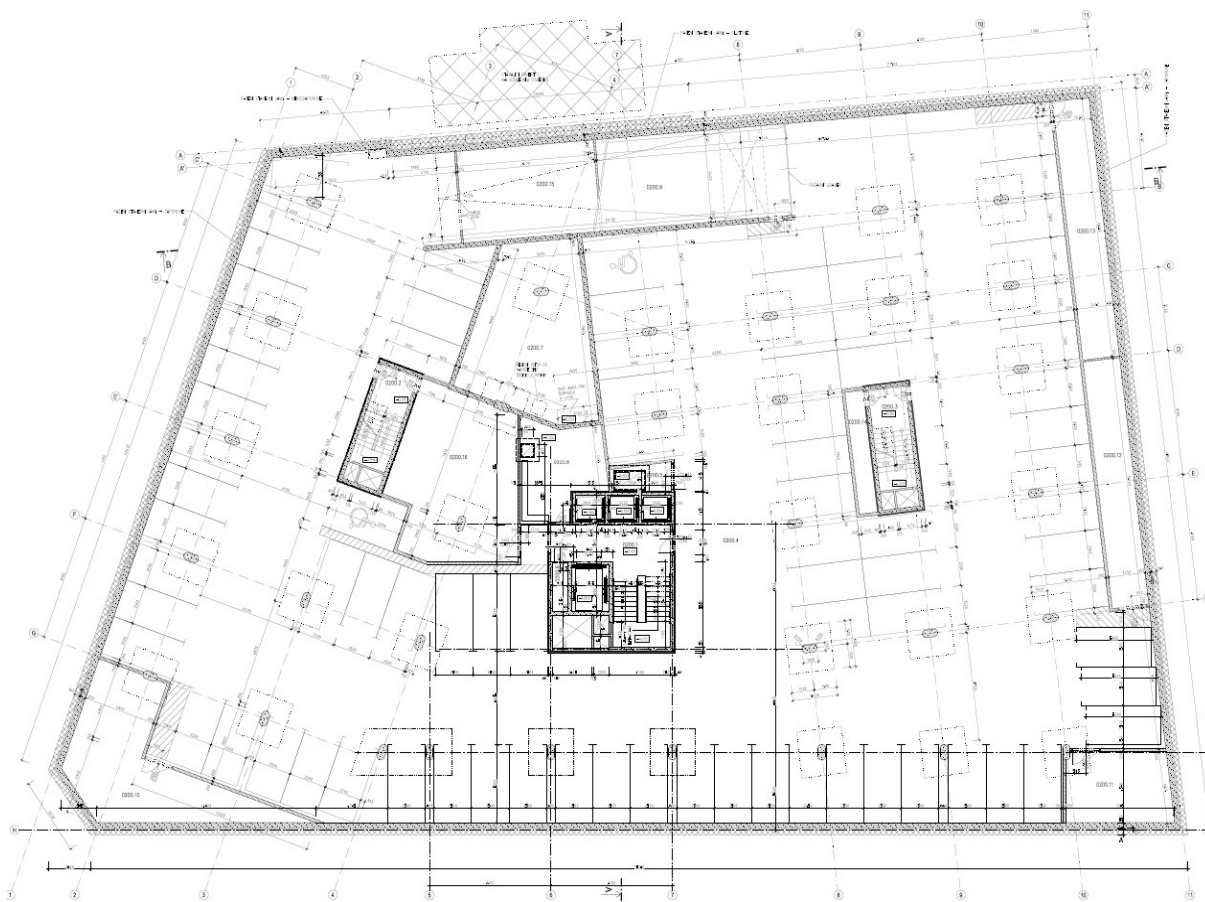
## Vjezdy a vstupy do objektu

Vjezd a výjezd do garáží se nachází v prvním nadzemním patře v Polyfunkčním domě v Šumavské ulici z ulice Vocelova, tedy na jihozápadní straně pozemku. Vchody pro zaměstnance jsou z ulice Vocelova celkem čtyři. Hlavní vchod pro zaměstnance je z ulice Šumavská, ale také další vedlejší vchody jsou z této ulice, které jsou v prosklené stěně, kde jich je z levé strany pět, dále ve zděné stěně jsou tři, tedy dohromady osm. Z ulice Veverkova je pět vchodů do objektu pro zaměstnance. [1]

## Objekt Polyfunkčního domu

### 2. Podzemní podlaží (2.PP)

Ve 2. podzemním podlaží se nachází prostor pro parkování automobilů. Tento prostor je v projektu označen názvem garáže. Dále toto podlaží obsahují halu a schodiště, též také úklidovou místnost, strojovnu a rampu. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 2 502,00 m<sup>2</sup>. Také jsou součástí pronajímatelné prostory, které jsou rozděleny do sedmi místností, které zabírají celkem plochu 329,38 m<sup>2</sup>. [1]



Obrázek 15: Půdorys 2.PP

Zdroj: [1]



### **1. Podzemní podlaží (1.PP)**

V 1. podzemním podlaží se nachází prostor pro parkování automobilů. Tento prostor je v projektu označen názvem garáže. Dále toto podlaží obsahují halu a schodiště, též také technickou místnost, tři rozvodny (silnoproud, slaboproud, tel. operátorů), trafostanice, výměňiková stanice a rampu. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 2 490,42 m<sup>2</sup>. Také jsou součástí pronajímatelné prostory, které jsou rozděleny do šesti místností a zasedací místnost, které zabírají celkem plochu 279,65 m<sup>2</sup>. [1]

### **1. Nadzemní podlaží (1.NP)**

V 1. nadzemní podlaží zaujímá jednu polovinu plochy parkování pro automobily. Tento prostor má v projektu název garáže. Dále toto podlaží obsahují halu a schodiště, recepci včetně zázemí s ostrahou, též několik místností se sociálním zařízením (WC, šatny, sprchy), včetně místnosti na tříděný odpad a kolárnu. Dále také dvě rozvodny VN (ČEZ, odběratel), kancelář – správce. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 1 312,45 m<sup>2</sup>. Druhé polovině plochy podlaží se nachází tři pronajímatelné prostory se sociálním zázemím (WC – kabina, předsíň; úklid; sklad). První pronajímaný obchodní prostor se rozkládá na 635,09 m<sup>2</sup>. Druhý pronajímaný obchodní prostor zabírá plochu 533,59 m<sup>2</sup>. Třetí pronajímaný obchodní prostor má rozměr 84,44 m<sup>2</sup>. Celkem tyto tři pronajímané obchodní prostory se rozkládají na 1 254,12 m<sup>2</sup>. [1]

### **2. Nadzemní podlaží (2.NP)**

Ve 2. nadzemní podlaží se nachází hala se schodišti mají celkem plochu 82,69 m<sup>2</sup>. Dále pronajímané dva velké prostory pro kanceláře včetně místností se sociálním zařízením (kuchyňka; WC – předsíň, pisoár, kabina a hygienická kabina), včetně místností na úklid a technickou místnost. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 2 349,92 m<sup>2</sup>. Poslední částí je terasa s plochou 351,18 m<sup>2</sup>. [1]

### **3. a 4. Nadzemní podlaží (3.NP) a (4.NP)**

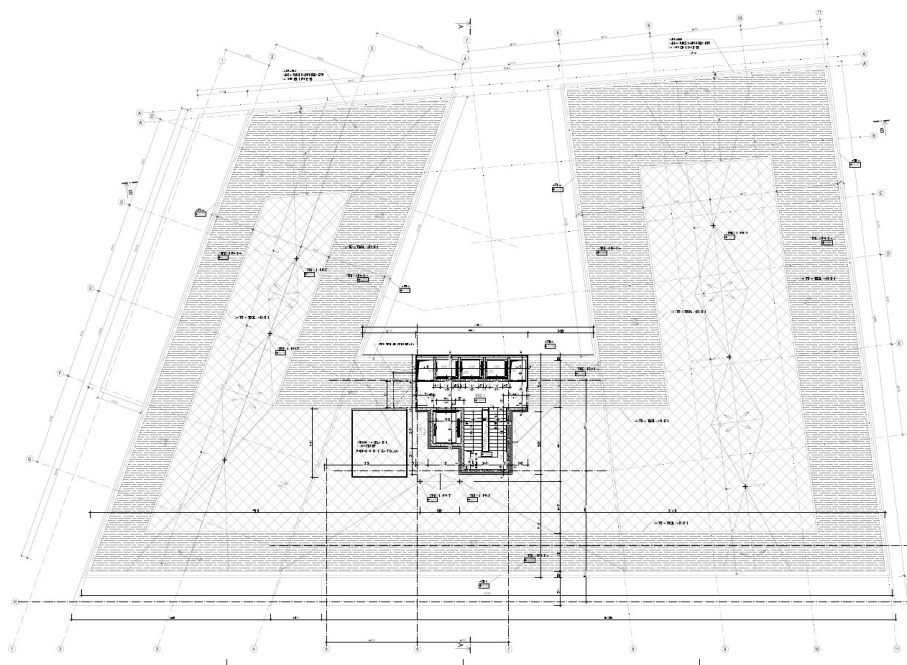
Ve 3. a 4. nadzemním podlaží, která jsou identická se nachází hala se schodišti mají celkem plochu 76,56 m<sup>2</sup>. Dále pronajímané dva velké prostory pro kanceláře včetně místností se sociálním zařízením (kuchyňka; WC – předsíň, pisoár, kabina a hygienická kabina), včetně místností na úklid a technickou místnost. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 2 317,73 m<sup>2</sup>. [1]

## 5. Nadzemní podlaží (5.NP)

V 5. nadzemní podlaží se nachází hala se schodišti mají celkem plochu 76,56 m<sup>2</sup>. Dále pronajímané dva velké prostory pro kanceláře včetně místností se sociálním zařízením (kuchyňka; WC – předsiň, pisoár, kabina a hygienická kabina), včetně místností na úklid a technickou místnost. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 2 052,07 m<sup>2</sup>. Poslední částí jsou tři terasy s celkovou plochou 277,94 m<sup>2</sup>. [1]

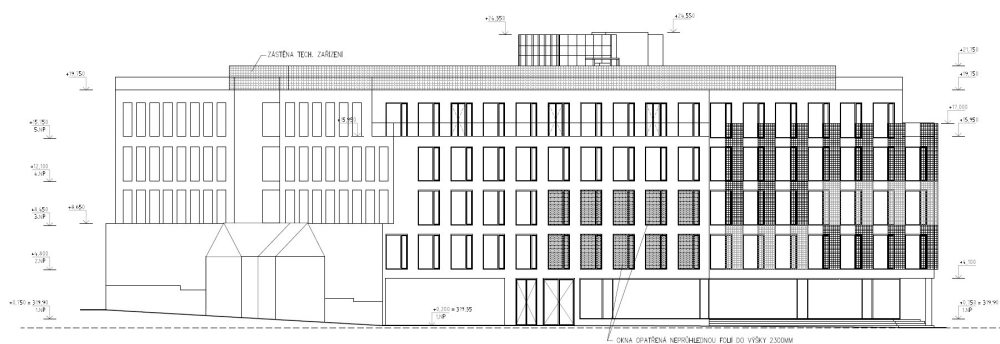
## Střecha

V nejvyšším podlaží se nachází střecha, která je po obvodu pochozí, protože je vedená jako terasa a prostřední část bude provedena jako extenzivní zelená plocha o mocnosti souvrství 110 mm, část zabírá i nástavba (hala a schodiště), také v některých částech bude prostor pro vyvedení technického zařízení této budovy. [1]



Obrázek 16: Půdorys střechy

Zdroj: [1]



Obrázek 17: Pohled jihozápadní

Zdroj: [1]



## 4.2.2 Stavebně konstrukční řešení

Objekt má lichoběžníkový tvar s vnějšími rozměry stavby jednotlivých stran, jihovýchodní strana má délku 73,45 m; severovýchodní strana je 49,45 m; severozápadní strana s délkou 55,80 m; západní strana je dlouhá 42,90 m; jihozápadní strana má 5,05m. Takže celková plocha v 1.NP je 3 028 m<sup>2</sup>. Výška střešní atiky je 19,00 metrů od úrovně terénu a celková výška včetně střešní nástavby má výšku 23,6 metrů. Světlá výška v 2.PP je 2,73 metrů, dále v 1.PP je světlá výška 2,78 metrů, v 1.NP je světlá výška 3,68 metrů. V 2.NP až 5.NP je světlá výška 3,28 metrů. [1]

Základy objektu jsou tvořeny železobetonovými pilotami a suterén bude řešen jako bílá vana. Na hlavice pilot bude provedena vyrovnávací vrstva hutněného štěrkopísku tloušťky max. 180 mm. Na této vrstvě bude podkladní betonová vrstva tloušťky 120 mm z betonu C12/15, která bude vynechána v místě pilot. Mezi vrstvou podkladního betonu a základovou ŽB deskou bude vložena separační vrstva – 2 x PE folie. Stavební jáma bude zajištěna záporovým pažením.

Nosnou konstrukci objektu tvoří monolitické železobetonové stěny a stropy. Stěny mají tloušťky 300 mm; 350 mm a stropy tloušťky 220 mm; 250 mm; 370 mm. Příčky v objektu jsou z keramických tvárnic Porotherm, Liapor, Ytong, SDK příčky v podlažích od 2.PP až do 1.NP. Ve vyšších patrech (2.NP až 5.NP) jsou už jen ŽB sloupy. Obvodové stěny jsou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem EPS šířky 180 mm. Střecha nad 5.NP je plochá nepochozí, s výjimkou jedné střešní terasy a haly a schodiště. Střešní nástavbu tvoří železobetonová konstrukce po obvodu a z horní strany zateplená minerální vatou EPS tloušťky 140 mm, která je zakryta folií z měkčeného PVC se separační textilií. [1]

Podlahy v 2.PP a 1.PP jsou z ŽB desky s finální vrstvou z epoxidového nátěru a polyuretanovou stěrkou. Podlaha v 1.NP je složena ze zateplovacího systému EPS (tl.150 mm), dále z ŽB desky (tl.270 mm), pak z EPS T 3500 (tl.30 mm), betonové mazaniny s vyztužením a s finální nášlapnou vrstvou těžké plovoucí podlahy. Podlahy v 2.NP až 5.NP jsou složeny z lokálních akustických minerálních podhledů, pak z ŽB desky (tl.220 mm), systémově zdvojená podlaha (tl.150 mm) a nášlapná vrstva koberec. [1]

V sociálních zařízeních a v zařízení kuchyně je keramický obklad a lokální akustický minerální podhled. [1]



### 4.2.3 Technologické řešení

V objektu se nachází centrální vzduchotechnika, která slouží pro vytápění a chlazení. Větrání objektu čerstvým vzduchem bude zajištěno pomocí VZT jednotek umístěných na střeše objektu (rekuperace). Toalety jsou osazeny samostatným nuceným odvětráváním. Zdrojem tepla bude předávací stanice tepla, která bude umístěna v 1.PP, která je příkonu 650 kW připojená na horkovod Plzeňské teplárenské a.s. Veškeré zařízení pro vytápění, chlazení a VZT bude řízeno centrálním systémem MaR. V objektu je instalován domovní vodovod a požární vodovod pro doplňování nádrže SHZ. Ohřev TUV bude probíhat v místě odběru lokálními ohříváči. [1]

Objekt je vybaven stabilním hasícím zařízením. V prostorách s teplotou vyšší než +5 °C je navrženo jištění mokřím systémem SHZ, v prostoru garáží a v podzemních podlažích je navrženo jištění suchým systémem SHZ. [1]

### 4.3 Zdroje financování projektu

Realizace projektu bude financovaná pomocí vlastního kapitálu investora a bankovního úvěru. Výše úvěru se určí na základě investičních nákladů projektu, které jsou přesněji definované v kapitole 4.4.2.

### 4.4 Finanční analýza projektu

#### 4.4.1 Výchozí předpoklady

Předmět finanční analýzy projektu je zaměřen především na zpracování finančních toků projektu. Pro určení ekonomické výhodnosti projektu je potřebné do finanční analýzy zahrnout investiční náklady, a tedy výše nákladů od první myšlenky až po dokončení celé realizace projektu. Další potřebnou součástí analýzy jsou provozní náklady a náklady na údržbu a opravy, které mohou nastat během životního cyklu objektu a často mohou převyšovat investiční náklady.

Výsledkem této analýzy je finanční tok cash flow, který je jedním z velmi důležitých kritérií při rozhodování a hodnocení investičního záměru projektu. Pro sestavení cash flow jsou potřebné údaje o investičních nákladech, nákladech v provozní fázi, údaje o výnosech projektu a také finančních zdrojích projektu.

Výchozí předpoklady pro finanční analýzu projektu:

- časový horizont: 30 let
- reálná diskontní sazba: 4 %
- daň z přidané hodnoty: 21 %
- daň z příjmu právnických osob: 19 %



## 4.4.2 Investiční náklady

Náklady v investiční fázi projektu se stanovily pomocí propočtu investora. Neznámé náklady jsou v propočtu stanoveny procentuální sazbou.

### Propočet investora

#### Struktura propočtu

- I. Projektové a průzkumné práce
- II. Provozní soubory
- III. Stavební objekty (ZRN)
- IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy
- V. Umělecká díla
- VI. Náklady na umístění stavby (NUS)
- VII. Ostatní náklady
- VIII. Rezerva – nepředvídané náklady
- IX. Jiné investice
- X. Nehmotný investiční majetek
- XI. Provozní náklady
- XII. Kompletační činnost

#### Zatřídění stavby:

JKSO 801: Budovy občanské výstavby

801.6: Budovy pro řízení, správu a administrativu

[45]

#### I. Projektové a průzkumné práce

Projekt je zařazen do IV. pásma náročnosti v kategorii občanské, bytové a zdravotnické stavby. Náklady na projektové a průzkumné práce jsou rozděleny do jednotlivých výkonových fází. Celkové náklady na projektové a průzkumné práce se určí podle zatřídění do IV. honorářové zóny, na kterou je v průměru hodnota 8,09 % z celkové ceny 500 145 930 Kč za celou stavbu. Tedy celkové náklady jsou 40 436 798 Kč bez DPH a s DPH činí 48 928 526 Kč. Rozdělení podle jednotlivých výkonových fází se nachází v tabulce 8 na další stránce. [46]



**Tabulka 8: Náklady na projektové a průzkumné práce**

| Výkonové fáze                                      | Název výkonové fáze  | Zkratka | Podíl nákladů | Náklady bez DPH      |
|--|--|---------|---------------|----------------------|
| VF1  | Příprava zakázky   | PPR     | 1 %           | 404 368 Kč           |
| VF2  | Návrh/studie stavby  | STS     | 13 %          | 5 256 784 Kč         |
| VF3  | Vypracování dokumentace pro územní řízení                                | DUR     | 15 %          | 6 065 520 Kč         |
| VF4  | Vypracování dokumentace pro stavební řízení                              | DSP     | 22 %          | 8 896 096 Kč         |
| VF5  | Vypracování dokumentace pro provedení stavby                             | DPS     | 28 %          | 11 322 304 Kč        |
| VF6  | Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli                         | DZS     | 7 %           | 2 830 576 Kč         |
| VF7  | Spolupráce při výběru dodavatele   | VDS     | 1 %           | 404 368 Kč           |
| VF8  | Spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru | ATD/ITD | 11 %          | 4 448 048 Kč         |
| VF9  | Spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání               | SKP     | 2 %           | 808 736 Kč           |
| <b>Celkem projektové a průzkumné práce bez DPH</b> |  |         | <b>100 %</b>  | <b>40 436 798 Kč</b> |

Zdroj: [1], [46], vlastní práce

**II. Provozní soubory**

V projektu se nevyskytují.

**III. Stavební objekty (ZRN)**

Projekt je rozdělen do deseti stavebních objektů. Objekty jsou oceněny pomocí směrných cen. Celkové základní rozpočtové náklady na objekty jsou 605 243 919 Kč včetně DPH. Stavební objekty s hodnotami nula jsou už provedené, proto u nich není cena. Jednotlivé objekty jsou vyčísleny v tabulce 9.

**Tabulka 9: Základní rozpočtové náklady (ZRN)**

| Ozn.              | Stavební objekt              | Cena bez DPH          | DPH [%]   | DPH                   | Cena včetně DPH       |
|-------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| SO01              | Administrativní budova       | 500 145 930 Kč        | 21        | 105 030 645 Kč        | 605 176 575 Kč        |
| SO02              | Vodovodní přípojka           | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| SO03              | Komunikace a zpevněné plochy | 76 140 Kč             | 21        | 15 989 Kč             | 15 989 Kč             |
| SO04              | Přípravné a bourací práce    | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| SO05              | Kanalizační přípojka         | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| SO06              | Plynovodní přípojka          | 83 113 Kč             | 21        | 17 454 Kč             | 17 454 Kč             |
| SO07              | Přípojka horkovodu           | 29 738 Kč             | 21        | 6 245 Kč              | 6 245 Kč              |
| SO08              | Přípojka VN                  | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| SO09              | Veřejné osvětlení            | 131 692 Kč            | 21        | 27 655 Kč             | 27 655 Kč             |
| SO10              | Přípojka NN                  | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| <b>Celkem ZRN</b> |                              | <b>500 466 612 Kč</b> | <b>21</b> | <b>105 097 989 Kč</b> | <b>605 243 919 Kč</b> |

Zdroj: [45], vlastní práce



#### IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy

V projektu se nevyskytují.

#### V. Umělecká díla

V projektu se nevyskytují.

#### VI. Náklady na umístění stavby (NUS)

Náklady na umístění stavby jsou stanoveny pomocí procentuální přírážky. Přírážka pro tento projekt je stanovena na 4 %. Základnou pro výpočet jsou základní rozpočtové náklady. Celkové náklady na umístění stavby včetně DPH jsou 24 222 584 Kč, viz tabulka 10.

**Tabulka 10: Náklady na umístění stavby**

| CZRN           | NUS % | NUS bez DPH   | Sazba DPH | NUS s DPH     |
|----------------|-------|---------------|-----------|---------------|
| 500 466 612 Kč | 4 %   | 20 018 664 Kč | 21 %      | 24 222 584 Kč |

Zdroj: vlastní práce

#### VII. Ostatní náklady

Ostatní náklady zahrnují poplatky za DOSS, koordinátora BOZP, vynětí půdy ze ZPF, průkaz energetické náročnosti, geodetické zaměření přípojek vody a kanalizace, plynovodu, vytyčování kabelů elektrického vedení, přípojky nízkého a vysokého napětí a drobné stavební práce. Celková cena těchto prací činí 10 009 332 Kč bez DPH, s DPH je 12 111 292 Kč, viz. tabulka 11.

**Tabulka 11: Ostatní náklady (ON)**

| CZRN           | ON % | ON bez DPH    | Sazba DPH | ON s DPH      |
|----------------|------|---------------|-----------|---------------|
| 500 466 612 Kč | 2 %  | 10 009 332 Kč | 21 %      | 12 111 292 Kč |

Zdroj: vlastní práce

#### VIII. Rezerva – nepředvídané náklady

Rezerva je stanovena pomocí procentuální přírážky. Přírážka na tento projekt je vzhledem k množství vedení různých sítí v okolí projektu a již nutných realizovaných prací stanovena na 8 %. Základnou pro výpočet jsou celkové základní rozpočtové náklady. Náklady na rezervu jsou 48 445 168 včetně DPH, viz tabulka 12.

**Tabulka 12: Rezerva**

| CZRN           | Rezerva % | Rezerva bez DPH | Sazba DPH | Rezerva s DPH |
|----------------|-----------|-----------------|-----------|---------------|
| 500 466 612 Kč | 8 %       | 40 037 329 Kč   | 21 %      | 48 445 168 Kč |

Zdroj: vlastní práce



## IX. Jiné investice

Pozn. Pozemek vlastní majitel, který na něm staví, tudíž ocenění pozemku je pouze orientační a nebude s touto položkou počítáno v celkových nákladech na pořízení stavby. A přibližná cena celého pozemku = 3 204 \* 2 181 = 6 987 924 Kč. To je případ, že není na pozemek vydáno stavební povolení. Tedy celkem jiné investice jsou 6 987 924 Kč bez DPH. Pro případ, že je na stavební pozemek vydáno stavební povolení jeho cena je 8 455 388 Kč s DPH.

## X. Nehmotný investiční majetek

V projektu se nevyskytují.

## XI. Provozní náklady

V projektu se nevyskytují.

## XII. Kompletační činnost

Kompletační činnost je stanovena pomocí procentuální přírážky. Přírážka na tento projekt je stanovena na 2 %. Základnou pro výpočet jsou celkové základní rozpočtové náklady. Náklady na kompletační činnost jsou 12 111 292 Kč včetně DPH, viz tabulka 13.

**Tabulka 13: Kompletační činnost (Kč)**

| CZRN           | KČ % | KČ bez DPH    | Sazba DPH | KČ s DPH      |
|----------------|------|---------------|-----------|---------------|
| 500 466 612 Kč | 2 %  | 10 009 332 Kč | 21 %      | 12 111 292 Kč |

Zdroj: vlastní práce

Celkové náklady na propočet jsou uvedeny v tabulce 14.

**Tabulka 14: Celkové náklady na pořízení stavby**

| Oddíl                           | Kategorie propočtu                            | Celkem bez DPH        | Celkem s DPH          |
|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| I                               | Projektové a průzkumné práce                  | 40 436 798 Kč         | 48 928 526 Kč         |
| II                              | Provozní soubory                              | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| III                             | Stavební objekty (ZRN)                        | 500 466 612 Kč        | 605 564 601 Kč        |
| IV                              | Stroje, zařízení a inventář investiční povahy | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| V                               | Umělecká díla                                 | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| VI                              | Náklady na umístění stavby (NUS)              | 20 018 664 Kč         | 24 222 583 Kč         |
| VII                             | Ostatní náklady                               | 10 009 332 Kč         | 12 111 292 Kč         |
| VIII                            | Rezerva – nepředvídané náklady                | 40 037 329 Kč         | 48 445 168 Kč         |
| IX                              | Jiné investice                                | 6 987 924 Kč          | 8 455 388 Kč          |
| X                               | Nehmotný investiční majetek                   | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| XI                              | Provozní náklady                              | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| XII                             | Kompletační činnost                           | 10 009 332 Kč         | 12 111 292 Kč         |
| <b>Již realizované náklady</b>  |   | <b>6 987 924 Kč</b>   | <b>8 455 388 Kč</b>   |
| <b>Předpokládané náklady</b>    |   | <b>620 978 067 Kč</b> | <b>751 383 461 Kč</b> |
| <b>Celkové náklady výstavby</b> |   | <b>627 965 991 Kč</b> | <b>759 838 849 Kč</b> |

Zdroj: vlastní práce



#### 4.4.3 Zdroje financování projektu

Realizace projektu bude financovaná pomocí vlastního kapitálu investora a podnikatelského úvěru. Úvěr je ve výši 403 650 000 Kč, tedy přibližně 65 % z celkových nákladů si bude investor půjčovat a zbylých 35 % kapitálu bude vlastního, tedy přibližně 217 350 000 Kč.

Úvěr má splatnost 20 let a úrokovou sazbou 5,90 % p.a. Výše roční splátky je přibližně 34 906 894 Kč. Součet úroků za celé období splatnosti úvěru činí 294 487 879 Kč. Celková částka, kterou investor uhradí je 698 137 879 Kč. Celý umořovací plán je v tabulce 15.

**Tabulka 15: Umořovací plán**

| Rok           | Splátka               | Úrok                  | Úmor                  | Úvěr           |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 0             | -                     | -                     | -                     | 403 650 000 Kč |
| 1             | 34 906 894 Kč         | 23 815 350 Kč         | 11 091 543 Kč         | 392 558 456 Kč |
| 2             | 34 906 894 Kč         | 23 160 949 Kč         | 11 745 946 Kč         | 380 812 511 Kč |
| 3             | 34 906 894 Kč         | 22 467 938 Kč         | 12 438 955 Kč         | 368 373 555 Kč |
| 4             | 34 906 894 Kč         | 21 734 039 Kč         | 13 172 854 Kč         | 355 200 701 Kč |
| 5             | 34 906 894 Kč         | 20 956 842 Kč         | 13 950 053 Kč         | 341 250 648 Kč |
| 6             | 34 906 894 Kč         | 20 133 788 Kč         | 14 773 105 Kč         | 326 477 542 Kč |
| 7             | 34 906 894 Kč         | 19 262 175 Kč         | 15 644 719 Kč         | 310 832 823 Kč |
| 8             | 34 906 894 Kč         | 18 339 137 Kč         | 16 567 758 Kč         | 294 265 066 Kč |
| 9             | 34 906 894 Kč         | 17 361 639 Kč         | 17 545 256 Kč         | 276 719 811 Kč |
| 10            | 34 906 894 Kč         | 16 326 469 Kč         | 18 580 426 Kč         | 258 139 386 Kč |
| 11            | 34 906 894 Kč         | 15 230 223 Kč         | 19 676 671 Kč         | 238 462 716 Kč |
| 12            | 34 906 894 Kč         | 14 069 301 Kč         | 20 837 593 Kč         | 217 625 122 Kč |
| 13            | 34 906 894 Kč         | 12 839 882 Kč         | 22 067 011 Kč         | 195 558 110 Kč |
| 14            | 34 906 894 Kč         | 11 537 928 Kč         | 23 368 966 Kč         | 172 189 145 Kč |
| 15            | 34 906 894 Kč         | 10 159 159 Kč         | 24 747 734 Kč         | 147 441 410 Kč |
| 16            | 34 906 894 Kč         | 8 699 044 Kč          | 26 207 850 Kč         | 121 233 560 Kč |
| 17            | 34 906 894 Kč         | 7 152 780 Kč          | 27 754 114 Kč         | 93 479 446 Kč  |
| 18            | 34 906 894 Kč         | 5 515 288 Kč          | 29 391 607 Kč         | 64 087 839 Kč  |
| 19            | 34 906 894 Kč         | 3 781 183 Kč          | 31 125 711 Kč         | 32 962 128 Kč  |
| 20            | 34 906 894 Kč         | 1 944 765 Kč          | 32 962 128 Kč         | 0 Kč           |
| <b>Celkem</b> | <b>698 137 879 Kč</b> | <b>294 487 879 Kč</b> | <b>403 650 000 Kč</b> | <b>-</b>       |

Zdroj: informace od investora projektu (Syner), vlastní práce



#### 4.4.4 Provozní náklady

Provozní náklady mají většinou velký podíl na nákladech životního cyklu celého objektu. Hlavním důvodem je především délka trvání provozní fáze, která svou délkou podstatně převyšuje ostatní fáze životního cyklu. Proto je potřebné tyto náklady podrobně znát již před realizací objektu a snažit se je minimalizovat. Provozní náklady lze rozdělit následovně:

- Voda
- Plyn
- Teplo – CZT
- Elektrická energie
- Servisní poplatky
- Komunikace a reklama
- Pojištění
- Obnova a údržba objektu
- Úklid
- Údržba zeleně
- Administrativní poplatky
- Zaměstnanec

##### Voda

Spotřeba vody v návaznosti na provoz administrativní budovy je vypočtena pro 743 osob, které by budovu mělo pravidelně využívat. Výpočet provedl projektant podle vyhlášky 120/2011. Spotřeba činí 10 700 m<sup>3</sup>/rok. [1]

Cena vodného a stočného je v Plzni celkem 85,92 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH. Od 1. května 2020 se snížila sazba DPH vodného a stočného z 15 % na 10 %. Vzhledem k tomu, že stavba v tuto dobu ještě nebude v provozu, jsou náklady na vodu počítány již s novou sazbou 10 %. Celkové roční náklady na vodu činí 1 011 278 Kč s DPH. Tyto náklady budou hradit pronájemci pronajatých ploch, kde budou vodu spotřebovávat. Proto nebudou tyto náklady započteny do provozních nákladů. Podrobně jsou náklady na vodné a stočné zobrazeny v tabulce 16. [47]

**Tabulka 16: Náklady na vodné a stočné**

| Roční spotřeba vody   | Náklady na m <sup>3</sup> bez DPH | Náklady na m <sup>3</sup> s DPH | Roční náklady na vodu bez DPH | Roční náklady na vodu s DPH |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 10 700 m <sup>3</sup> | 85,92 Kč                          | 94,51 Kč                        | 919 344 Kč                    | 1 011 278 Kč                |

Zdroj: [47], vlastní práce



## Plyn

Spotřeba plynu (vaření) v návaznosti na provoz administrativní budovy je vypočtena pro 743 osob, které by budovu mělo pravidelně využívat. Výpočet provedl projektant podle vyhlášky 349/2015. Spotřeba činí 2 500 m<sup>3</sup>/rok, tedy po převodu je spotřeba 26 550 kWh/rok. [1]

Cena odběru za plyn v Plzni je 1,17223 Kč/kWh bez DPH. Sazba DPH je standardní 21 %. Celkové roční náklady na odběr plynu jsou 37 658 Kč s DPH. Tyto náklady budou hradit pronájemci pronajatých ploch, kde budou plyn spotřebovávat. Proto nebudou tyto náklady započteny do provozních nákladů. Podrobně jsou náklady na odběr plynu zobrazeny v tabulce 17. [48]

**Tabulka 17: Náklady za odběr plynu**

| Roční spotřeba plynu | Náklady na kWh bez DPH | Náklady na kWh s DPH | Roční náklady na plyn bez DPH | Roční náklady na plyn s DPH |
|----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 26 550 kWh           | 1,17223 Kč             | 1,41840 Kč           | 31 123 Kč                     | 37 658 Kč                   |

Zdroj: [48], vlastní práce

## Teplo – CZT

Spotřeba tepla v návaznosti na provoz administrativní budovy je vypočtena pro 743 osob, které by budovu mělo pravidelně využívat. Výpočet provedl projektant podle vyhlášky 269/2015. Spotřeba činí 4 550 GJ/rok. [1]

Cena odběru tepla v Plzni je 449,00 Kč/GJ bez DPH. Sazba DPH za odběr tepla je v nižší sazbě, která je 10 %. Celkové roční náklady na odběr tepla jsou 2 247 245 Kč s DPH. Tyto náklady budou hradit pronájemci pronajatých ploch, kde budou teplo spotřebovávat. Proto nebudou tyto náklady započteny do provozních nákladů. Podrobně jsou náklady na odběr tepla zobrazeny v tabulce 18. [49]

**Tabulka 18: Náklady za odběr tepla**

| Roční spotřeba tepla | Náklady na GJ bez DPH | Náklady na GJ s DPH | Roční náklady na teplo bez DPH | Roční náklady na teplo s DPH |
|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 4 550 GJ             | 449,00 Kč             | 493,90 Kč           | 2 042 950 Kč                   | 2 247 245 Kč                 |

Zdroj: [49], vlastní práce

## Elektrická energie

Roční náklady na spotřebu elektrické energie jsou v návaznosti na provoz administrativní budovy vypočteny pro 743 osob, které by budovu mělo pravidelně využívat. Výpočet provedl projektant podle vyhlášky 165/2012. Spotřeba je stanovena na 1 150 MWh/rok. [1]

Cena za spotřebu elektrické energie v Plzni je 9 658 Kč/MWh bez DPH. Sazba DPH je standardní 21 %. Celkové roční náklady za spotřebu elektrické energie jsou 13 439 107 Kč s DPH. Tyto náklady budou hradit pronájemci pronajatých ploch, kde budou elektrickou energií



spotřebovávat. Proto budou tyto náklady započteny do provozních nákladů pouze částkou 1 010 156 Kč s DPH. Podrobně jsou náklady za spotřebu elektrické energie zobrazeny v tabulce 19.

**Tabulka 19: Náklady za spotřebu elektrické energie**

| Roční spotřeba El. Energie | Náklady na MWh bez DPH | Náklady na MWh s DPH | Roční náklady na El. energii bez DPH | Roční náklady na El. energii s DPH |
|----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1 150 MWh                  | 9 658,00 Kč            | 11 686,18 Kč         | 11 106 700 Kč                        | 13 439 107 Kč                      |

Zdroj: vlastní práce

### Servisní poplatky

Servisní poplatky obsahují svoz komunálního a tříděného odpadu. Měsíční náklady na svoz odpadu v návaznosti na provoz administrativní budovy vypočteno pro 743 osob, které by budovu mělo pravidelně využívat. Měsíční náklady jsou 70 865 Kč s DPH. Náklady na svoz odpadu jsou popsány v tabulce 20. [1]

**Tabulka 20: Náklady svoz odpadu**

| Druh odpadu                                | Velikost nádoby | Cena pronájmu na měsíc | Počet nádob | Počet výsypů za měsíc | Cena jednoho výsypu | Cena výsypů za měsíc | Cena pronájmu a výsypů za měsíc |
|--|-----------------|------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|
| Plast                                      | 1100 l          | 90 Kč                  | 3 ks        | 4                     | 900 Kč              | 10 800 Kč            | 13 395 Kč                       |
| Papír                                      | 1100 l          | 90 Kč                  | 3 ks        | 4                     | 780 Kč              | 9 360 Kč             | 11 652 Kč                       |
| Sklo                                       | 1100 l          | 90 Kč                  | 3 ks        | 4                     | 780 Kč              | 9 360 Kč             | 11 652 Kč                       |
| Komunální                                  | 1100 l          | 90 Kč                  | 6 ks        | 4                     | 1 154 Kč            | 27 696 Kč            | 34 166 Kč                       |
| <b>Celkové náklady na likvidaci odpadu</b> |                 |                        |             |                       |                     |                      | <b>70 865 Kč</b>                |

Zdroj: [50], vlastní práce

Ostatní poplatky zahrnují revize hasičských přístrojů, VZT, hromosvodu a elektrických zařízení. Průměrné náklady za tyto revize jsou odhadovány na 12 000 Kč měsíčně.

Roční výše servisních poplatků činí 994 378 Kč s DPH.

### Komunikace a reklama

Náklady na komunikaci obsahují mobilní tarif pro správce a připojení k internetu. Tyto náklady činí 1 200 Kč měsíčně. Náklady na reklamu jsou odhadnuty na 5 000 Kč měsíčně. Celkové roční náklady na komunikaci a reklamu jsou 74 400 Kč s DPH. [51]

### Pojištění

Pojištění objektu proti sdruženému živlu u této varianty projektu je vykalkulováno pojišťovnou. Cena pojištění činí 480 000 Kč ročně.



## Obnova a údržba objektu

Celkové náklady na obnovu a údržbu objektu jsou stanoveny pomocí programu Buildpass. Po zadání parametrů objektu program sestavil plán oprav ve sledovaném období. V tomto sledovaném období projektu činí náklady na obnovu a údržbu budovy 25 464 403 Kč s DPH. Přesněji jsou náklady zobrazeny v tabulce 21.

**Tabulka 21: Náklady na obnovu a údržbu objektu**

| Popis oprav   | Rok údržby           |                  |                      |                     |                     |
|---|----------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|   | 2032                 | 2037             | 2042                 | 2047                | 2052                |
| nátěr zábradlí venkovní ocelové                         | 7 139 Kč             |                  | 9 594 Kč             |                     | 12 893 Kč           |
| nátěr okno fasádní ocel. jednoduché                     | 5 923 Kč             |                  | 7 959 Kč             |                     | 10 697 Kč           |
| nátěr okno střešní ocelové                              | 36 442 Kč            |                  | 48 976 Kč            |                     | 65 819 Kč           |
| nátěr výkladce dřevěné špaletové                        | 63 231 Kč            |                  | 84 977 Kč            |                     | 114 202 Kč          |
| malba vápenná   | 1 535 965 Kč         |                  | 103 211 Kč           |                     | 2 774 124 Kč        |
| malba olejová   | 791 689 Kč           |                  | 1 063 964 Kč         |                     | 1 429 879 Kč        |
| nátěr dveře ocelové                                     |                      | 13 441 Kč        |                      |                     |                     |
| podlaha PVC   |                      |                  | 6 930 117 Kč         |                     |                     |
| nátěr zábradlí vnitřní ocelové                          |                      |                  | 74 992 Kč            |                     |                     |
| baterie výtoková  |                      |                  | 3 237 377 Kč         |                     |                     |
| počítačová síť  |                      |                  |                      | 1 056 167 Kč        |                     |
| agregát chlazení  |                      |                  |                      | 145 994 Kč          |                     |
| nátěr dveře ocelové                                     |                      |                  |                      |                     | 20 941 Kč           |
| umyvadlo  |                      |                  |                      |                     | 1 399 248 Kč        |
| <b>Celkové náklady</b>                                  | <b>2 440 389 Kč</b>  | <b>13 441 Kč</b> | <b>11 561 167 Kč</b> | <b>1 202 161 Kč</b> | <b>5 827 803 Kč</b> |
| <b>Celkové náklady za celé sledované období bez DPH</b> | <b>21 044 961 Kč</b> |                  |                      |                     |                     |
| <b>Celkové náklady za celé sledované období s DPH</b>   | <b>25 464 403 Kč</b> |                  |                      |                     |                     |

Zdroj: [52], vlastní práce

Další výdaje na ostatní opravy a údržby jsou odborně odhadnuty na 3 025 000 Kč s DPH za rok na celou budovu. Tyto náklady nejsou zahrnuty v programu Buildpass.

Celkové náklady na obnovu a údržbu jsou za sledované období jsou 116 214 403 Kč s DPH.

Celkové náklady na obnovu a údržbu jsou 3 873 813 Kč s DPH za rok.

## Úklid

Náklad na ruční vytření všech ploch za jeden úklid je 56 364 Kč, protože množství plochy na vytírání je 10 248 m<sup>2</sup>. Pravidelný úklid by byl osmkrát za měsíc, tedy za rok celkem 96 úklidů. Tyto náklady budou hradit pronájemci pronajatých ploch, kde budou úklid potřeba provést.





Proto budou tyto náklady započteny do provozních nákladů jen za společné prostory, což bude činit za rok 408 144 Kč s DPH. Celkové roční náklady na úklid 6 547 242 Kč s DPH. [53]

### Údržba zeleně

Údržba zeleně se v objektu rozkládá na ploše 629,12 m<sup>2</sup> a bude prováděna formou outsourcingu. Plánované roční náklady na údržbu jsou 278 784 Kč s DPH. [54]

### Administrativní poplatky

Administrativní poplatky zahrnují daň z nemovitosti a daň ze zastavěné plochy a nádvoří.

Sazba daně z nemovitosti se stanoví podle druhu nemovitosti. Nemovitost tohoto projektu spadá do kategorie stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost. V této kategorii je základní sazba daně 10 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu. U staveb tohoto typu se základní sazba zvyšuje o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží v případě, že zastavěná plocha nadzemního podlaží ve větší než dvě třetiny zastavěné plochy stavby. Dále se základní sazba násobí koeficientem, který se odvíjí podle počtu obyvatel města. Koeficient pro město Plzeň je 3,5. Pro výpočet v Plzni se používá také koeficient pro podnikání, který má hodnotu 1,5. Místní koeficient je 1,0. [55] [56] [57] [58]

Zastavěná plocha objektu je 3 028 m<sup>2</sup>. Objekt má celkem pět nadzemních podlažích. Všechny čtyři nadzemní podlaží mají větší plochu než dvě třetiny zastavěné plochy objektu. Navýšení základní sazby daně se tedy vztahuje na všechny čtyři nadzemní podlaží. Výsledná daň z nemovitosti pro tento objekt činí 206 661 Kč. Podrobný výpočet se nachází v tabulce 22. [1]

**Tabulka 22: Výpočet daně z nemovitosti**

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Základní sazba daně          | 10,00 Kč/m <sup>2</sup>       |
| Zvýšení sazby 2.NP           | 0,75 Kč/m <sup>2</sup>        |
| Zvýšení sazby 3.NP           | 0,75 Kč/m <sup>2</sup>        |
| Zvýšení sazby 4.NP           | 0,75 Kč/m <sup>2</sup>        |
| Zvýšení sazby 5.NP           | 0,75 Kč/m <sup>2</sup>        |
| <b>Sazba daně po zvýšení</b> | <b>13,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Koeficient počtu obyvatel    | 3,5                           |
| Místní koeficient            | 1,0                           |
| Koeficient pro podnikání     | 1,5                           |
| Sazba navýšená o koeficienty | 68,25 Kč                      |
| Zastavěná plocha objektu     | 3 028 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná sazba daně</b>   | <b>206 661 Kč</b>             |

Zdroj: [55 – 58], vlastní práce

Daň ze zastavěné plochy a nádvoří se platí u pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky projektu jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, proto se na ně tato daň vztahuje. [59]



Sazba daně u tohoto typu pozemku je 0,2 Kč/m<sup>2</sup>. Výměra zpevněných ploch pozemku 176 m<sup>2</sup>. Koeficienty jsou stejné jako u výpočtu daně z nemovitosti. Daň ze zastavěné plochy je 123 Kč. Výpočet daně se nachází v tabulce 23. [60]

**Tabulka 23: Výpočet daně z pozemku**

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Základní sazba daně                 | 0,2 Kč/m <sup>2</sup> |
| Koeficient počtu obyvatel           | 3,5                   |
| Místní koeficient                   | 1,0                   |
| <b>Sazba navýšená o koeficienty</b> | <b>0,7</b>            |
| Zpevněná plocha objektu             | 176 m <sup>2</sup>    |
| <b>Výsledná sazba daně</b>          | <b>123 Kč</b>         |

Zdroj: [59 – 60], vlastní práce

Celkové náklady na administrativní poplatky jsou 206 784 Kč za jeden rok.

### Zaměstnanec

Pro správu objektu bude najat správce, který bude spravovat konání akcí a údržbu objektu. Jeho hrubá měsíční mzda činí 50 000 Kč. Do nákladů na zaměstnance je také potřeba započítat odvody zaměstnavatele na zdravotní a sociální pojištění, které činí 34 %. Měsíční odvody jsou 17 000 Kč. Celkové roční náklady na správce jsou 804 000 Kč.

### Celkové náklady na provoz

Celkové průměrné roční náklady na provoz objektu činí 8 110 858 Kč. Přehled celkových nákladů z projektu je shrnut v tabulce 24.

**Tabulka 24: Přehled provozních nákladů na projektu**

| Druh nákladů             | Roční náklady       |
|--------------------------|---------------------|
| Voda                     | 0 Kč                |
| Plyn                     | 0 Kč                |
| Teplo – CZT              | 0 Kč                |
| Elektrická energie       | 1 010 156 Kč        |
| Servisní poplatky        | 994 378 Kč          |
| Komunikace a reklama     | 74 400 Kč           |
| Pojištění                | 480 000 Kč          |
| Obnova a údržba objektu  | 3 873 813 Kč        |
| Úklid                    | 408 144 Kč          |
| Údržba zeleně            | 278 784 Kč          |
| Administrativní poplatky | 206 784 Kč          |
| Zaměstnanec              | 804 000 Kč          |
| <b>Celkem</b>            | <b>8 130 460 Kč</b> |

Zdroj: vlastní práce



#### **4.4.5 Tržby projektu**

Tržby vyplývající z této varianty projektu jsou z pronájmu čtyř podlaží s kancelářskými plochami, dále také z pronájmu přibližně jedné poloviny podlaží obchodních ploch. Tyto obchodní plochy se dělí na tři pronajímatelné prostory se sociálním zázemím, přibližně na ploše 1 250 m<sup>2</sup>. Na dalších čtyřech patrech se pronajímají dvě velké plochy pro kanceláře včetně místností se sociálním zařízením, které ve 2. až 4. nadzemním podlaží zaujímají plochu přes 2 300 m<sup>2</sup> a v posledním 5. nadzemním podlaží mají plocha přes 2 000 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem obchodních prostor činí 300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Cena pronájmu kancelářských prostor činí 270 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

#### **1. Nadzemní podlaží**

##### **Obchodní prostor 1**

První pronajímaný obchodní prostor se rozkládá na přibližně 635 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem činí 190 500 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem činí 2 286 000 Kč.

##### **Obchodní prostor 2**

Druhý pronajímaný obchodní prostor zabírá plochu přibližně 534 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 160 200 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem je 1 922 400 Kč.

##### **Obchodní prostor 3**

Třetí pronajímaný obchodní prostor má rozměr okolo 85 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem stojí 25 500 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem stojí 306 000 Kč.

#### **2. Nadzemní podlaží**

##### **Kancelářská plocha 1**

První pronajímaná kancelářská plocha zabírá přibližně 1 709 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem činí 461 430 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem činí 5 537 160 Kč.

##### **Kancelářská plocha 2**

Druhá pronajímaná kancelářská plocha rozkládá přibližně na 1 203 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 324 810 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 897 720 Kč.



---

### **3. Nadzemní podlaží**

#### **Kancelářská plocha 3**

Třetí pronajímaná kancelářská plocha má rozměr okolo 1 061 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem stojí 286 470 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 437 640 Kč.

#### **Kancelářská plocha 4**

Čtvrtá pronajímaná kancelářská plocha má plochu přibližně 1 184 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 319 680 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 836 160 Kč.

### **4. Nadzemní podlaží**

#### **Kancelářská plocha 5**

Pátá pronajímaná kancelářská plocha má rozměr okolo 1 061 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem stojí 286 470 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 437 640 Kč.

#### **Kancelářská plocha 6**

Šestá pronajímaná kancelářská plocha má plochu přibližně 1 184 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 319 680 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 836 160 Kč.

### **5. Nadzemní podlaží**

#### **Kancelářská plocha 7**

Sedmá pronajímaná kancelářská plocha se rozkládá přibližně na 878 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 237 060 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 2 844 720 Kč.

#### **Kancelářská plocha 8**

Osmá pronajímaná kancelářská plocha se zabírá přibližně 1 106 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem činí 298 620 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 583 440 Kč.



## Celkové tržby

Celkové tržby z této varianty – *Administrativní budova* jsou shrnuty dohromady v tabulce 25.

**Tabulka 25: Celkové tržby – Administrativní budova**

| č.  | Druh     | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Tržby z pronájmu m <sup>2</sup> /měsíc | Tržby z pronájmu celkem za měsíc | Tržby z pronájmu celkem za rok |
|---|----------|--------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. podlaží</b>                                       |          |                          |  |                                  |                                |
| 1   | obchod   | 635                      | 300 Kč                                 | 190 500 Kč                       | 2 286 000 Kč                   |
| 2   | obchod   | 534                      | 300 Kč                                 | 160 200 Kč                       | 1 922 400 Kč                   |
| 3   | obchod   | 85                       | 300 Kč                                 | 25 500 Kč                        | 306 000 Kč                     |
| <b>2. podlaží</b>                                       |          |                          |  |                                  |                                |
| 1   | kancelář | 1709                     | 270 Kč                                 | 461 430 Kč                       | 5 537 160 Kč                   |
| 2   | kancelář | 1203                     | 270 Kč                                 | 324 810 Kč                       | 3 897 720 Kč                   |
| <b>3. podlaží</b>                                       |          |                          |  |                                  |                                |
| 3   | kancelář | 1061                     | 270 Kč                                 | 286 470 Kč                       | 3 437 640 Kč                   |
| 4   | kancelář | 1184                     | 270 Kč                                 | 319 680 Kč                       | 3 836 160 Kč                   |
| <b>4. podlaží</b>                                       |          |                          |  |                                  |                                |
| 5   | kancelář | 1061                     | 270 Kč                                 | 286 470 Kč                       | 3 437 640 Kč                   |
| 6   | kancelář | 1184                     | 270 Kč                                 | 319 680 Kč                       | 3 836 160 Kč                   |
| <b>5. podlaží</b>                                       |          |                          |  |                                  |                                |
| 7   | kancelář | 878                      | 270 Kč                                 | 237 060 Kč                       | 2 844 720 Kč                   |
| 8   | kancelář | 1106                     | 270 Kč                                 | 298 620 Kč                       | 3 583 440 Kč                   |
| <b>CELKEM</b>   |          |                          |  | <b>2 910 420 Kč</b>              | <b>34 925 040 Kč</b>           |
| <b>Průměrná roční neobsazenost prostor</b>              |          |                          |  |                                  | <b>5 %</b>                     |
| <b>Celkem tržby z pronájmu v Administrativní budově</b> |          |                          |  |                                  | <b>33 178 788 Kč</b>           |

Zdroj: vlastní práce

### 4.4.6 Cash flow

Cash flow tvoří všechny příjmy a výdaje, které plynou z projektu v průběhu jeho životnosti. Jsou to peněžní toky v průběhu výstavby, provozu a likvidace projektu, které poskytují informace o ziskovosti a celkové finanční situaci projektu. [2] [4]

Tabulka cash flow zobrazuje předpokládané peněžní toky projektu. Pokud by se cash flow dostávalo do záporných hodnot, může se tak projekt dostat do finančních problémů. Čistý zisk nebo ztrátu určitého období zobrazuje řádek Saldo cash flow. Kumulované cash flow představuje celkový reálný stav financí.

Výdaje jsou rozděleny na provozní a finanční. Provozní výdaje jsou dále rozděleny na výdaje za elektřinu, obnovu a údržbu objektu a na ostatní výdaje. U nákladů na elektřinu je zaveden roční index růstu cen ve výši 12 % pro prvních 5 let provozu, v dalších letech je růst snížen na 4 %. Tyto hodnoty navýšení cen jsou indexy růstu ceny el. energie, tedy podražení v jednotlivých letech této komodity ve výše uvedených letech, nikoliv z důvodu hodnoty růstu inflace. Pro přiblížení významu indexu růstu ceny elektrické energie je ve výkazu cash flow



---

v prvním roce hodnota 1 010 156 Kč, která v druhém roce vzroste o 12 %, tedy na hodnotu 1 131 375 Kč. Další změna je z pátého roku, kdy je hodnota 1 589 500 Kč, která se zvýší indexem jen o 4 % v šestém roce na 1 653 080 Kč. U nákladů na obnovu a údržbu i na ostatní výdaje v průběhu životnosti projektu zůstává neměnná. Daň z příjmu je díky převyšujícím výdajům nad příjmy a odpisy nulová od prvního do dvanáctého roku provozní fáze. Dále pak je daň z příjmu od třináctého roku do třicátého roku provozní fáze nenulová, protože tržby jsou v těchto letech vyšší než výdaje a odpisy, viz výkaz zisku a ztráty. Kumulované diskontované cash flow se na konci sledovaného období nachází ve ztrátě 75 208 984 Kč. Cash flow projektu je vyčísleno v tabulce 26, hodnoty jsou v tisících Kč.

Tabulka 26: Výkaz cash flow [tis. Kč]

| Fáze projektu                     | Investiční     | Provozní      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Roky                              | 0              | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 13            | 14            | 15            |
| Finanční zdroje                   | 621 000        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Vlastní zdroje                    | 217 350        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Cizí zdroje                       | 403 650        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Tržby                             | 0              | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        |
| <b>Příjmy celkem</b>              | <b>621 000</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> |
| Investiční výdaje                 | 621 000        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Celkové provozní výdaje           | 0              | 8 130         | 8 252         | 8 387         | 8 540         | 8 710         | 8 773         | 8 840         | 8 908         | 8 980         | 9 054         | 9 132         | 9 212         | 9 296         | 9 383         | 9 473         |
| Výdaje za elektrickou energii     | 0              | 1 010         | 1 131         | 1 267         | 1 419         | 1 590         | 1 653         | 1 719         | 1 788         | 1 859         | 1 934         | 2 011         | 2 092         | 2 175         | 2 262         | 2 353         |
| Obnova a údržba objektu           | 0              | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         |
| Ostatní provozní výdaje           | 0              | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         |
| Celkové finanční výdaje           | 0              | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        |
| Úroky z podnikatelského úvěru     | 0              | 23 815        | 23 161        | 22 468        | 21 734        | 20 957        | 20 134        | 19 262        | 18 339        | 17 362        | 16 326        | 15 230        | 14 069        | 12 840        | 11 538        | 10 159        |
| Úmor z podnikatelského úvěru      | 0              | 11 092        | 11 746        | 12 439        | 13 173        | 13 950        | 14 773        | 15 645        | 16 568        | 17 545        | 18 580        | 19 677        | 20 838        | 22 067        | 23 369        | 24 748        |
| Daň z příjmu                      | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 179           | 409           | 654           |
| <b>Výdaje celkem</b>              | <b>621 000</b> | <b>43 037</b> | <b>43 159</b> | <b>43 294</b> | <b>43 446</b> | <b>43 617</b> | <b>43 680</b> | <b>43 746</b> | <b>43 815</b> | <b>43 887</b> | <b>43 961</b> | <b>44 038</b> | <b>44 119</b> | <b>44 381</b> | <b>44 699</b> | <b>45 034</b> |
| Saldo cash flow                   | 0              | - 9 859       | - 9 980       | - 10 116      | - 10 268      | - 10 438      | - 10 501      | - 10 568      | - 10 636      | - 10 708      | - 10 782      | - 10 860      | - 10 940      | - 11 202      | - 11 520      | - 11 856      |
| Kumulované cash flow              | 0              | - 9 859       | - 19 838      | - 29 954      | - 40 222      | - 50 659      | - 61 161      | - 71 729      | - 82 365      | - 93 073      | - 103 855     | - 114 715     | - 125 655     | - 136 857     | - 148 377     | - 160 233     |
| Diskontované cash flow            | 0              | - 9 479       | - 9 227       | - 8 993       | - 8 777       | - 8 579       | - 8 299       | - 8 031       | - 7 772       | - 7 523       | - 7 284       | - 7 054       | - 6 833       | - 6 728       | - 6 653       | - 6 583       |
| Kumulované diskontované cash flow | 0              | - 9 479       | - 18 706      | - 27 699      | - 36 476      | - 45 055      | - 53 354      | - 61 385      | - 69 157      | - 76 680      | - 83 964      | - 91 018      | - 97 852      | - 104 579     | - 111 232     | - 117 815     |

| Provozní      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            | 22            | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        | 33 179        |
| <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> | <b>33 179</b> |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 9 567         | 9 665         | 9 767         | 9 873         | 9 983         | 10 097        | 10 216        | 10 340        | 10 469        | 10 603        | 10 742        | 10 887        | 11 038        | 11 195        | 11 358        |
| 2 447         | 2 545         | 2 647         | 2 752         | 2 863         | 2 977         | 3 096         | 3 220         | 3 349         | 3 483         | 3 622         | 3 767         | 3 918         | 4 074         | 4 237         |
| 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         |
| 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         | 3 246         |
| 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 34 907        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 8 699         | 7 153         | 5 515         | 3 781         | 1 945         | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 26 208        | 27 754        | 29 392        | 31 126        | 32 962        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 914           | 1 189         | 1 481         | 1 790         | 2 118         | 2 466         | 2 443         | 2 420         | 2 395         | 2 370         | 2 343         | 2 316         | 2 287         | 2 257         | 2 226         |
| <b>45 388</b> | <b>45 761</b> | <b>46 155</b> | <b>46 570</b> | <b>47 008</b> | <b>12 563</b> | <b>12 660</b> | <b>12 760</b> | <b>12 864</b> | <b>12 973</b> | <b>13 086</b> | <b>13 203</b> | <b>13 452</b> | <b>13 452</b> | <b>13 584</b> |
| - 12 209      | - 12 582      | - 12 976      | - 13 391      | - 13 829      | 20 615        | 20 519        | 20 419        | 20 314        | 20 206        | 20 093        | 19 976        | 19 854        | 19 727        | 19 595        |
| - 172 442     | - 185 024     | - 198 000     | - 211 391     | - 225 220     | - 204 605     | - 184 086     | - 163 667     | - 142 927     | - 123 147     | - 103 054     | - 83 078      | - 63 225      | - 42 498      | - 23 903      |
| - 6 519       | - 6 459       | - 6 405       | - 6 356       | - 6 311       | 9 047         | 8 658         | 8 284         | 7 925         | 7 580         | 7 247         | 6 928         | 6 621         | 6 325         | 6 041         |
| - 124 334     | - 130 793     | - 137 198     | - 143 554     | - 149 866     | - 140 819     | - 132 161     | - 123 876     | - 115 951     | - 108 372     | - 101 124     | - 94 197      | - 87 576      | - 81 250      | - 75 209      |

Zdroj: vlastní práce



#### 4.4.7 Odpisy

Odpisy slouží k reálnému promítnutí opotřebením majetku do nákladů společnosti. K určení výše odpisů je nutné znát: [61]

- pořizovací hodnotu majetku
- odhad zbytkové hodnoty
- předpokládanou životnost majetku

V projektu se odepisuje jen samotná stavba. Stavba se řadí do šesté odpisové skupiny. Doba odepisování této skupiny je 50 let. První rok se odepíše 1,02 % a v dalších letech se odepisuje 2,02 % z pořizovací ceny. Přehled odpisů se nachází v tabulce 27. [61]

**Tabulka 27: Přehled odpisů projektu**

| Druh majetku | Odpisová skupina | Doba odepisování | Sazba 1. rok | Sazba další roky | Pořizovací hodnota | Odpisy 1. rok | Odpisy další roky |
|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Stavba       | 6                | 50 let           | 1,02 %       | 2,02 %           | 500 145 930 Kč     | 5 101 488 Kč  | 10 102 948 Kč     |

Zdroj: [61], vlastní práce

#### 4.4.8 Výkaz zisku a ztrát

Výkaz zisku a ztráty informuje o úspěšnosti, kterou firma dosáhla svojí podnikatelskou činností. Přibližuje vztahy mezi dosaženými výnosy za určité časové období a náklady, které se vynaložily kvůli jejich vytvoření. Za výnosy se považují veškeré finanční částky, které získala firma ze svých činností za určité účetní období bez ohledu na to, zda v tomto období firma tyto výnosy inkasovala. Náklady jsou finanční částky, které podnik v určitém účetním období vynaložil pro získání výnosů, i přes to, že k jejich zaplacení mohlo dojít v jiném období. Nákladové a výnosové položky tedy nejsou skutečné hotovostní toky. Výsledný čistý zisk tedy také není skutečná čistá hotovost, kterou firma získala svým hospodařením. [2]

Vstupy pro sestavení výkazu zisku a ztráty jsou výše tržeb a provozních nákladů, úroky z úvěru a odpisy. Hrubý hospodářský výsledek je rozdíl mezi tržbami a provozními náklady spolu s úroky z úvěru a odpisy. Hrubý hospodářský výsledek je v prvních dvanácti letech provozní fáze záporný. V letech od třináctého do třicátého roku už jsou hrubé hospodářské výsledky kladné. Základ daně z příjmu v této variantě vychází nulový od prvního do dvanáctého roku provozní fáze. Daň z příjmu je proto také nulová v těchto výše zmíněných letech provozní fáze. Dále pak je základ daně z příjmu od třináctého roku do třicátého roku provozní fáze nenulová, protože tržby jsou v těchto letech vyšší než výdaje a odpisy.

Čistý hospodářský výsledek je rozdíl mezi hrubým hospodářským výsledkem a daní z příjmu. Z důvodu ztrátovosti projektu a odpisům se tyto hospodářské výsledky rovnají od prvního do





---

dvanáctého roku provozní fáze. Nerozdělený zisk a kumulovaný nerozdělený zisk jsou z důvodu ztrátovosti projektu rovny nule v těchto výše zmíněných letech. Dále je čistý hospodářský výsledek nenulový, protože od třináctého roku do třicátého roku provozní fáze jsou hrubé hospodářské výsledky kladné, a proto se liší v těchto výše zmíněných letech z důvodu odečtení daně z příjmu.

Ztráta v běžném roce je v tomto případě rovna čistému hospodářskému výsledku v prvních dvanácti letech provozu, ale od třináctého do třicátého roku provozu jsou ztráty v běžném roce nulové. Důvodem toho je, že čistý hospodářský výsledek začne vycházet kladně, a to se promítne do řádku *Nerozdělený zisk*. Kumulovaná ztráta je součet ztrát v běžném roce pro prvních dvanáct let provozu. Dále kumulovaná ztráta se začne snižovat, protože od třináctého do dvacátého roku je čistý hospodářský výsledek v těchto letech kladný. Proto bude kumulovaná ztráta počítána v těchto výše zmíněných letech, jako součet kumulované ztráty a nerozděleného zisku v daném roce, o který se kumulovaná ztráta zmenší. Od dvacátého prvního do třicátého roku přejde hodnota z řádku *Kumulovaná ztráta* do řádku *Kumulovaný nerozdělený zisk*. Na konci sledovaných třiceti let bude kumulovaný zisk na hodnotě 81 659 679 Kč. Tato hodnota je dosažena z důvodu, že úvěr má splatnost dvacet let, proto se ve výkazu zisku a ztrát od dvacátého prvního roku nastal kumulovaný nerozdělený zisk. Hlavním důvodem bylo, že příjmy byly značně vyšší než výdaje. Výkaz zisku a ztráty ve sledovaném období 30 let se nachází v tabulce 28, hodnoty jsou v tisících Kč.

Tabulka 28: Výkaz zisku a ztráty [tis. Kč]

| Fáze projektu                 | Investiční | Provozní |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |        |
|-------------------------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|--------|
|                               |            | 0        | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14      | 15     |
| Roky                          |            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |         |        |
| Tržby                         | 0          | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179  | 33 179 |
| Celkové provozní výdaje       | 0          | 8 131    | 8 252    | 8 387    | 8 540    | 8 710    | 8 773    | 8 840    | 8 908    | 8 980    | 9 054    | 9 132    | 9 212    | 9 296    | 9 383    | 9 473   |        |
| Výdaje za elektrickou energii | 0          | 1 010    | 1 131    | 1 267    | 1 419    | 1 590    | 1 653    | 1 719    | 1 788    | 1 859    | 1 934    | 2 011    | 2 092    | 2 175    | 2 262    | 2 353   |        |
| Obnova a údržba objektu       | 0          | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874   |        |
| Ostatní provozní výdaje       | 0          | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246   |        |
| Úroky z úvěru                 | 0          | 23 815   | 23 161   | 22 468   | 21 734   | 20 957   | 20 134   | 19 262   | 18 339   | 17 362   | 16 326   | 15 230   | 14 069   | 12 840   | 11 538   | 10 159  |        |
| Celkové odpisy                | 0          | 5 101    | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103  |        |
| Odpisy stavby                 | 0          | 5 101    | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103  |        |
| Hrubý hospodářský výsledek    | 0          | - 3 869  | - 8 337  | - 7 780  | - 7 198  | - 6 591  | - 5 831  | - 5 026  | - 4 172  | - 3 266  | - 2 305  | - 1 286  | - 205    | 940      | 2 155    | - 3 869 |        |
| Základ daně z příjmu          | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 940      | 2 155    | 0       |        |
| Daň z příjmů                  | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 179      | 409      | 0       |        |
| Čistý hospodářský výsledek    | 0          | - 3 869  | - 8 337  | - 7 780  | - 7 198  | - 6 591  | - 5 831  | - 5 026  | - 4 172  | - 3 266  | - 2 305  | - 1 286  | - 205    | 762      | 1 746    | - 3 869 |        |
| Nerozdělený zisk              | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 762      | 1 746    | 0       |        |
| Kumulovaný nerozdělený zisk   | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0       |        |
| Ztráta v běžném roce          | 0          | - 3 869  | - 8 337  | - 7 780  | - 7 198  | - 6 591  | - 5 831  | - 5 026  | - 4 172  | - 3 266  | - 2 305  | - 1 286  | - 205    | 0        | 0        | - 3 869 |        |
| Kumulovaná ztráta             | 0          | - 3 869  | - 12 205 | - 19 985 | - 27 183 | - 33 773 | - 39 605 | - 44 631 | - 48 802 | - 52 068 | - 54 372 | - 55 658 | - 55 864 | - 55 102 | - 53 356 | - 3 869 |        |

| Provozní |          |          |          |          |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------|----------|----------|----------|----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 16       | 17       | 18       | 19       | 20       | 21      | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179   | 33 179  | 33 179 | 33 179 | 33 179 | 33 179 | 33 179 | 33 179 | 33 179 | 33 179 | 33 179 |
| 9 567    | 9 665    | 9 767    | 9 873    | 9 983    | 10 097  | 10 216 | 10 340 | 10 469 | 10 603 | 10 742 | 10 887 | 11 038 | 11 195 | 11 358 |
| 2 447    | 2 545    | 2 647    | 2 752    | 2 863    | 2 977   | 3 096  | 3 220  | 3 349  | 3 483  | 3 622  | 3 767  | 3 918  | 4 074  | 4 237  |
| 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874    | 3 874   | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  |
| 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246    | 3 246   | 3 246  | 3 246  | 3 246  | 3 246  | 3 246  | 3 246  | 3 246  | 3 246  | 3 246  |
| 8 699    | 7 153    | 5 515    | 3 781    | 1 945    | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103  | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 |
| 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103   | 10 103  | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 | 10 103 |
| 4 810    | 6 258    | 7 794    | 9 422    | 11 148   | 12 978  | 12 859 | 12 736 | 12 607 | 12 473 | 12 333 | 12 189 | 12 038 | 11 881 | 11 718 |
| 4 810    | 6 258    | 7 794    | 9 422    | 11 148   | 12 978  | 12 859 | 12 736 | 12 607 | 12 473 | 12 333 | 12 189 | 12 038 | 11 881 | 11 718 |
| 914      | 1 189    | 1 481    | 1 790    | 2 118    | 2 466   | 2 443  | 2 420  | 2 395  | 2 370  | 2 343  | 2 316  | 2 287  | 2 257  | 2 226  |
| 3 896    | 5 069    | 6 313    | 7 632    | 9 030    | 10 513  | 10 416 | 10 316 | 10 211 | 10 103 | 9 990  | 9 873  | 9 751  | 9 624  | 9 492  |
| 3 896    | 5 069    | 6 313    | 7 632    | 9 030    | 10 513  | 10 416 | 10 316 | 10 211 | 10 103 | 9 990  | 9 873  | 9 751  | 9 624  | 9 492  |
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0       | 2 301  | 12 616 | 22 828 | 32 931 | 42 921 | 52 794 | 62 544 | 72 168 | 81 660 |
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| - 46 671 | - 41 603 | - 35 290 | - 27 658 | - 18 628 | - 8 115 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |

Zdroj: vlastní práce



#### 4.4.9 Ekonomické vyhodnocení investičního záměru

V této kapitole se projekt posuzuje pomocí ekonomických ukazatelů. Výpočty ukazatelů jsou prováděny podle výkazu cash flow a výkazu zisku a ztráty. Pro vyhodnocení jsou použity následující ukazatele:

- čistá současná hodnota
- vnitřní výnosové procento
- index ziskovosti
- doba návratnosti
- diskontovaná doba návratnosti

##### Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota je dynamická metoda vyhodnocující efektivnost investičního projektu. Tato hodnota představuje rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy a investičními výdaji projektu po celou dobu posuzovaného období.

Pokud je vypočtená hodnota čisté současné hodnoty větší než nula, je projekt přijatelný, protože dosahuje požadovanou míru výnosu. Pokud je hodnota menší než nula, nedosahuje tak projekt požadovaný výnos, a proto je projekt nepřijatelný. Pro výpočet hodnoty se použije následující vzorec. [4]

$$\check{C} = \sum_{n=1}^N Pn \frac{1}{(1+i)^n} - K \quad (1)$$

- Č čistá současná hodnota (NPV)  
P peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti  
i požadovaná výnosnost (diskontní sazba)  
N doba životnosti  
K kapitálový výdaj  
n jednotlivá léta životnosti

**Tabulka 29: Interpretace ukazatele NPV**

| Výsledek ukazatele | interpretace            |
|--------------------|-------------------------|
| NPV ≥ 0            | projekt je přijatelný   |
| NPV < 0            | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce



## Vyhodnocení

Čistá současná hodnota projektu je – 221 812 903 Kč. Tento výsledek znamená, že je projekt vysoce ztrátový, a proto není přijatelné ho realizovat.

## Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento je druhá dynamická metoda, která hodnotí efektivnost investičního projektu. Je to taková úroková míra, při které se současná hodnota peněžních příjmů projektu rovná diskontovaným investičním výdajům. Při této úrokové míře je čistá současná hodnota rovna nule. [4]

$$\sum_{n=1}^N Pn \frac{1}{(1+i)^n} - K = 0 \quad (2)$$

P peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti

i požadovaná výnosnost (diskontní sazba = r)

N doba životnosti

K kapitálový výdaj

n jednotlivá léta životnosti

**Tabulka 30: Interpretace ukazatele IRR**

| Výsledek ukazatele | interpretace            |
|--------------------|-------------------------|
| $IRR \geq r$       | projekt je přijatelný   |
| $IRR < r$          | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

IRR vnitřní výnosové procento

r diskontní sazba

## Vyhodnocení

Vnitřní výnosové procento tohoto projektu dosahuje hodnoty 0,57 %. Tato kladná hodnota je nižší než diskontní míra, proto tato varianta projektu není vhodná k realizaci.



## Index ziskovosti

Index ziskovosti je metoda doplňující čistou současnou hodnotu. Vypočítá se jako podíl mezi čistou současnou hodnotou a investičními náklady na projekt. Hodnota vyjadřuje poměr přínosů k počátečním investičním nákladům. [4]

Pokud je index ziskovosti větší než 1, je projekt přijatelný. Hodnota bude větší než 1, pokud bude kladná čistá současná hodnota. Čím je index rentability vyšší, tím je projekt ekonomicky výhodnější. [3]

$$PI = \frac{\check{C}}{K} \quad (3)$$

PI Index ziskovosti

Č čistá současná hodnota (NPV)

K kapitálový výdaj (I = investice)

**Tabulka 31: Interpretace ukazatele PI**

| Výsledek ukazatele | interpretace            |
|--------------------|-------------------------|
| NPV / I $\geq$ 0   | projekt je přijatelný   |
| NPV / I < 0        | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

## Vyhodnocení

Protože čistá současná hodnota projektu je záporná, index ziskovosti vychází menší než 1. Výsledná hodnota je – 0,357. Projekt je proto nepřijatelné realizovat.



## Doba návratnosti

Doba návratnosti je čas v letech, za které se výnosy cash flow vyrovnají investičním nákladům na projekt. Jedná se o statickou metodu, která nezahrnuje faktor rizika a čas uvažuje jen v omezeném rozsahu. [4]

$$I = \sum_{n=1}^a Z_n \quad (4)$$

I pořizovací cena (investiční náklady)

$Z_n$  roční zisk projektu po zdanění v jednotlivých letech životnosti

$A_n$  roční odpisy z projektu v jednotlivých letech životnosti

n jednotlivá roky životnosti

a doba návratnosti

**Tabulka 32: Interpretace ukazatele doby návratnosti**

| Výsledek ukazatele                      | interpretace            |
|---|-------------------------|
| Doba návratnosti $\leq$ Doba životnosti | projekt je přijatelný   |
| Doba návratnosti $>$ Doba životnosti    | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

## Vyhodnocení

Doba návratnosti je u této varianty mezi 27. a 28. rokem životního cyklu projektu, tedy je přijatelné projekt realizovat. Ale celková posuzovaná doba životnosti je 30 let.

## Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovanou dobu návratnosti je možné zařadit mezi dynamické postupy zavedením diskontované návratnosti. U této varianty se hotovostní toky diskontují. Diskontovaná doba návratnosti je doba, za kterou se diskontované hotovostní toky vyrovnají nákladům na realizaci projektu. [4]

## Vyhodnocení

Diskontované cash flow je také po celé sledované období záporné, proto nelze stanovit ani diskontovanou dobu návratnosti.

## Závěrečné zhodnocení ekonomických ukazatelů

Všechny ukazatele finanční analýzy hodnotí projekt negativně. Tento projekt je soukromý podnikatelský záměr a jeho cílem je dosažení zisku. Vzhledem k těmto skutečnostem je tato varianta projektu z finančního pohledu nepřijatelná.



---

## **Analýza citlivosti**

Analýza citlivosti má za účel zjistit, jak zvolené kritérium hodnocení projektu je závislé na změně různých faktorů, které na něho působí. Dalším cílem analýzy je zjistit, které faktory nejvíce projekt ovlivňují. U těchto faktorů poté kvantifikovat vliv, který mají na efektivnost projektu. [4]

Jednofaktorová analýza je základní formou analýzy citlivosti. Tato forma analýzy zjišťuje dopady izolovaných změn jednotlivých faktorů na zvolené kritérium hodnocení. Ostatní faktory přitom zůstávají na svých nezměněných hodnotách. Nejčastější změny hodnot jednotlivých faktorů mají povahu odchylek od plánovaných hodnot – například v rozmezí do 8 %. [4]

Faktory, které vyvolávají pouze malé změny zvoleného kritéria, se mohou považovat za méně důležité. Významné faktory jsou naopak ty, které vyvolávají závažné změny u zvoleného kritéria. [4]

Zvolené kritérium pro zjištění citlivosti tohoto projektu je čistá současná hodnota. Faktory, které ovlivňují tuto variantu projektu, jsou zvoleny následovně:

- předpokládané investiční náklady
- provozní náklady bez administrativních poplatků
- tržby
- diskontní míra
- úroková sazba úvěru

Předpokládané investiční náklady jsou náklady, které ještě nebyly na projekt vynaloženy, viz kapitola 4.4.2. tabulka 14. V této analýze u provozních nákladů nejsou započítány administrativní poplatky, protože obsahují daň z nemovitosti a daň ze zastavěné plochy a nádvoří. Výši těchto daní nelze ovlivnit.

Pro každý faktor je vypočtena procentuální změna čisté současné hodnoty projektu. Odchytky parametrů jednotlivých faktorů jsou v rozmezí od -8 % do +8 %. Změny všech hodnot se nachází na následující straně v tabulce 33.

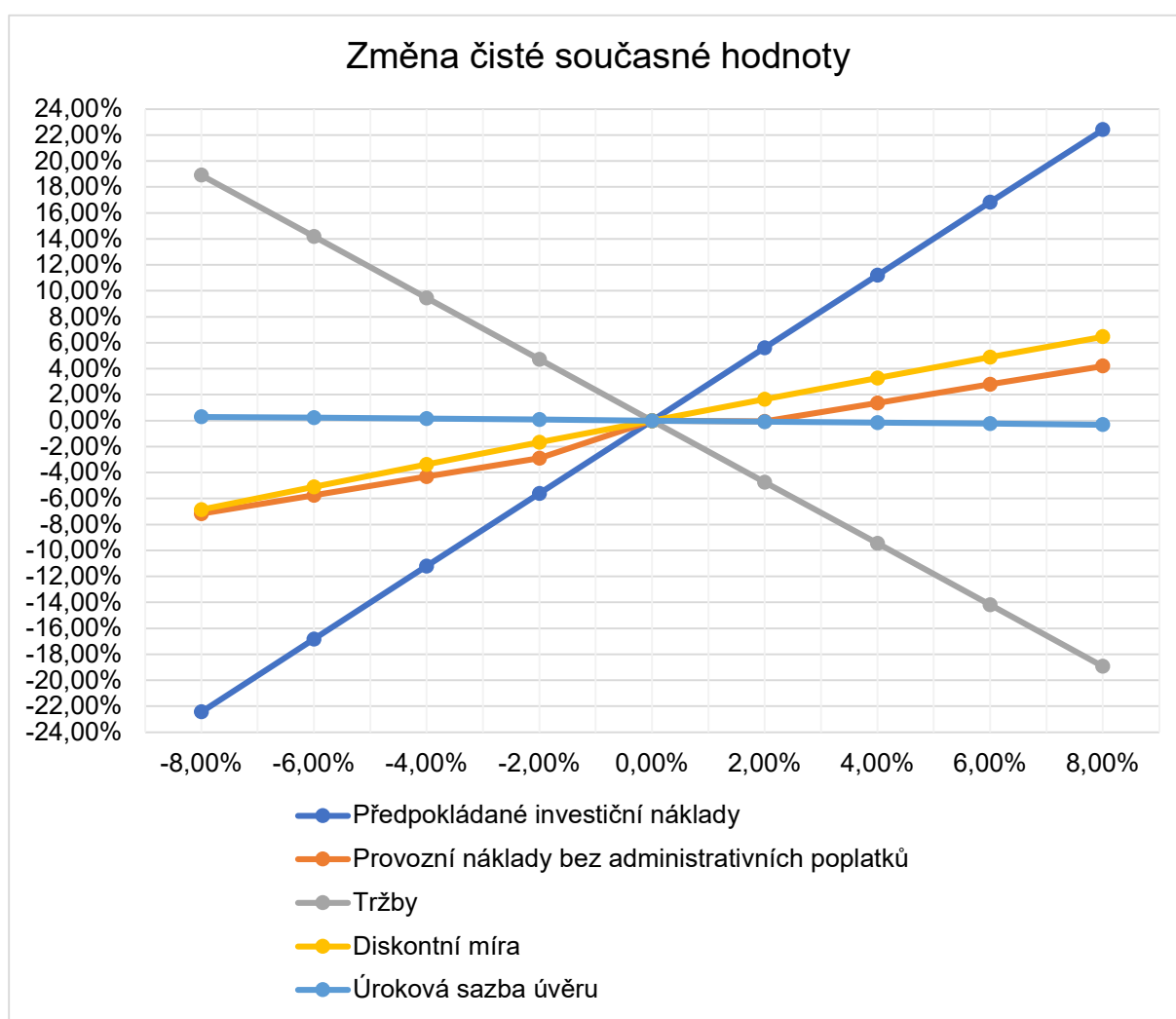


**Tabulka 33: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu**

| Kritické parametry modelu                       | Odchylnka jednotlivých parametrů |          |          |         |        |         |         |          |          |
|---|----------------------------------|----------|----------|---------|--------|---------|---------|----------|----------|
|   | -8 %                             | -6 %     | -4 %     | -2 %    | 0 %    | 2 %     | 4 %     | 6 %      | 8 %      |
| Předpokládané investiční náklady                | -22,40 %                         | -16,80 % | -11,20 % | -5,60 % | 0,00 % | 5,60 %  | 11,20 % | 16,80 %  | 22,40 %  |
| Provozní náklady bez administrativních poplatků | -7,17 %                          | -5,74 %  | -4,32 %  | -2,90 % | 0,00 % | -0,05 % | 1,37 %  | 2,80 %   | 4,22 %   |
| Tržby   | 18,89 %                          | 14,17 %  | 9,45 %   | 4,72 %  | 0,00 % | -4,72 % | -9,45 % | -14,17 % | -18,89 % |
| Diskontní míra                                  | -6,84 %                          | -5,09 %  | -3,37 %  | -1,67 % | 0,00 % | 1,65 %  | 3,27 %  | 4,88 %   | 6,46 %   |
| Úroková sazba úvěru                             | 0,29 %                           | 0,22 %   | 0,15 %   | 0,08 %  | 0,00 % | -0,08 % | -0,15 % | -0,23 %  | -0,31 %  |

Zdroj: vlastní práce

**Graf 1: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu**



Zdroj: vlastní práce





Z tabulky 33 a grafu 1 vyplývá, že největší dopady na projekt mají výše předpokládaných investičních nákladů a tržby. Při odchylce investičních nákladů o 8 % se změní hodnota čisté současné hodnoty o 22,40 %. Osmiprocentní odchylka u tržeb změní hodnotu čisté současné hodnoty o 18,89 %. Dále u záporných osmiprocentních odchylek pro diskontní míry a provozní náklady bez administrativních poplatků se změní hodnota čisté současné hodnoty o -7,17 % respektive o -6,84 %. A kladné osmiprocentní odchylky pro předchozí dva parametry modelu se změní hodnota čisté současné hodnoty o 4,22 % respektive o 6,46 %. Nejméně první variantu projektu ovlivňuje úroková sazba projektu. Pokud diskontní míra u této varianty projektu klesá, stoupá hodnota čisté současné hodnoty. Tento výsledek je způsobený tím, že projekt je po celou dobu své životnosti ve ztrátě.

## **4.5 Analýza rizik**

Analýza rizik identifikuje rizika, které projekt ovlivňují. Stanovuje a hodnotí jejich dopady a pravděpodobnost výskytu. Hledá také možná opatření pro snížení dopadu, pravděpodobnosti nebo úplnou eliminaci těchto rizik na projekt.

### **4.5.1 Identifikace rizik**

Tato analýza rizik se bude zabývat pouze riziky, která nese investor. Rizika, která se týkají projektu, se mohou rozdělit podle fáze projektu následovně: [5]

- přípravná fáze
- realizační fáze
- provozní fáze
- ostatní

Některé typy rizik, jako například finanční nebo legislativní mohou spadat do více fází projektu najednou. Tyto rizika budou uvedeny v kategorii ostatní. [6]

### **4.5.2 Popis jednotlivých rizik**

#### **4.5.2.1 Přípravná fáze**

##### **Nekvalitní projektová dokumentace**

Projektová dokumentace, ve které se budou nacházet chyby. Jejich dopadem může být zvýšení realizačních i provozních nákladů, nižší kvalita provedení díla a prodloužení doby výstavby. [62]

##### **Chyby v rozpočtu**

Nepřesné ocenění a opomenutí některých částí stavby v rozpočtu mohou značně ovlivnit konečnou cenu díla. [62]



---

## **Výběr dodavatele**

Výběr nekvalitního dodavatele může značně zkomplikovat samotný průběh výstavby objektu, též zvýšit náklady na projekt, nižší kvalita provedení díla a prodloužení doby výstavby. [62]

## **Archeologická rizika**

Při zemních pracích na pozemku projektu se objeví archeologický nález, který by mohl vést k zastavení výstavby i na několik let, tak by se zvýšily investiční náklady na výstavbu a prodloužení doby výstavby projektu. [62]

## **Smluvní rizika**

Nepřesně definovány všechny důležité části smlouvy o dílo s dodavatelem nebo projektantem mohou mít nepříjemné následky při dodržování termínů výstavby, či zajištění potřebné kvality díla, nebo problémy s platbami za provedené práce. [62]

### **4.5.2.2 Realizační fáze**

#### **Nedodržení termínu výstavby**

Tento typ rizika nastane v důsledku naplnění jiných rizik, která mohou nastat již při přípravné fázi, nebo fázi realizace. Nedodržení termínu výstavby má většinou za následek především zvýšení investičních nákladů nebo snížení výnosů kvůli ušlému zisku. [62]

#### **Nízká kvalita provedených prací**

Riziko nízké kvality vzniká především díky výběru nekvalifikovaného dodavatele, případně subdodavatele. Důsledky tohoto rizika jsou navýšení investičních nákladů kvůli potřebným opravám nebo navýšení provozních nákladů díky vadám díla, které například zvyšují spotřebu energií objektu. V krajním případě nízká kvalita prací může vést až k potížím se získáním kolaudačního souhlasu. [62]

#### **Nedostatečná koordinace stavebních prací**

Pokud vybraný hlavní dodavatel nebude dostatečně kvalitní, může dojít ke špatné koordinaci subdodavatelů na stavbě. Nekvalitně prováděná koordinace stavby má za následky zvýšení realizačních nákladů, nedodržení termínů výstavby podle smlouvy a ohrožení bezpečnosti pracovníků na pracovišti. [62]

#### **Plnění smluvních závazků dodavatele**

Toto riziko nastane při výběru nekvalitního dodavatele, který nebude plnit své závazky vůči investorovi podle smlouvy o dílo. Tedy neplnění závazků může zahrnovat například fakturační podmínky, dodržování harmonogramu výstavby nebo dodržování kvality prací a použitých materiálů. [62]



---

## **Kolaudační souhlas**

Pokud stavba nebude v požadované kvalitě, tedy nesplní podmínky pro získání kolaudačního souhlasu podle zákona č. 183/2006 Sb. Toto riziko má za následek zákaz užívání objektu. [62]

## **Počasí**

V případě, že bude stavbu provázet nepříznivé klimatické podmínky, hrozí riziko zvýšení investičních nákladů z důvodu nutnosti realizace opatření proti těmto vlivům a také hrozí zpomalení výstavby projektu, též prodloužení termínu dokončení stavby. [62]

## **Navýšení cen vstupů**

V případě, že se zvýší ceny materiálů, tak to by vedlo k zvýšení celkových investičních nákladů na projekt. [62]

### **4.5.2.3 Provozní fáze**

#### **Vada v průběhu fáze provozu**

Riziko, že se na stavbě objeví skrytá vada během provozní fáze, může mít za následek neočekávané náklady na její odstranění. [62]

#### **Nedostatek poptávky po službě**

Pokud bude špatně provedený odhad poptávky po pronájmu. Hrozí riziko, že nebude pronajato dostatečné množství prostor. To by mělo za následek ušlý zisk oproti plnému obsazení prostor. [62]

#### **Výnosy z pronájmu**

Nejistota, že skutečné výnosy z pronájmu nedosáhnou plánovaných výnosů projektu, což má za následek prodloužení návratnosti investice nebo i trvalou finanční ztrátu, a to v případě, že tržby nepokryjí provozní náklady projektu. [62]

#### **Provozní náklady**

Riziko spočívá ve zvýšení provozních nákladů. To může být způsobeno vyššími náklady na opravy a údržbu objektu, než bylo původně plánováno, zvýšením nárůstu mezd nebo zvýšením cen energií. Následkem zvýšení nákladů je snížení výnosů z projektu. [62]

#### **Odborná způsobilost zaměstnanců projektu**

V případě, že najatý personál nebude odborně způsobilý, hrozí riziko komplikací při provozování objektu. Tyto komplikace mohou vést ke zvýšení provozních nákladů, vzniku vad díky špatné údržbě a k nespokojenosti nájemníků. [62]



---

### **Zastarávání objektu**

Riziko, které vzniká při provozování objektu i pro materiálové charakteristiky materiálů, ze kterých se stavba skládá. Následkem rizika je zvyšování spotřeby energií a nutné neplánované opravy objektu. Riziko se zvyšuje, pokud se zanedbává pravidelná plánovaná údržba a opravy objektu. [62]

### **Konkurence**

V případě, že nájemníci využijí jiné výhodnější nabídky konkurentů, což by znamenalo vysoký pokles tržeb. [62]

### **Navýšení cen energií**

Riziko neplánovaného zvýšení cen energií by mělo za následek zvýšení provozních nákladů. [62]

#### **4.5.2.4 Ostatní**

##### **Nedostatek vlastních finančních prostředků**

V případě, že investor nebude mít dostatek finančních prostředků na realizaci nebo provoz projektu, může celému projektu způsobit velkou finanční ztrátu. [62]

##### **Nezískání investičního úvěru na financování projektu**

V případě, že investor nedosáhne na požadovanou výši úvěru potřebnou pro realizaci projektu. Nezískání potřebné výše finančních prostředků by mohlo vést k nedokončení projektu a finanční ztrátě. [62]

##### **Úrokové riziko**

Projekt bude částečně financován úvěrem investora a v případě navýšení úrokové sazby by vzniklo riziko zvýšení investičních nákladů na celý projekt. [62]

##### **Analýza poptávky**

Nedostatečný průzkum poptávky by mohl vést k chybnému odhadu výše poptávky po prostorech projektu. Skutečná poptávka by mohla být nižší než odhadovaná, to by vedlo k nižším celkovým výnosům, než se v projektu předpokládalo. [62]

##### **Daň z příjmu právnické osoby**

V případě zvýšení daně z příjmu by znamenalo zvýšení celkových nákladů projektu. [62]

##### **Inflační riziko**

V případě zvýší cenové hladiny zboží a služeb v ekonomice by mohlo znamenat snížení výnosů investice. [62]



### **Poškození, krádež**

V případě poškození objektu nebo krádeže v průběhu stavby nebo při provozu objektu. Následkem tohoto rizika by vznikla škoda, která by zvýšila celkové náklady projektu. V realizační fázi by mohlo dojít i k prodloužení doby výstavby. [62]

### **Dodatečné změny požadavků investora**

V případě, že nebude mezi investorem, projektantem a zhotovitelem probíhat dobrá komunikace, hrozí kvůli nedorozuměním riziko zvýšení investičních nákladů. [62]

### **Riziko nedodržení právních norem ČR, EU**

Toto riziko nastává, pokud projektant nebo zhotovitel nemají dostatečnou znalost potřebné legislativy. V důsledku tohoto rizika hrozí zvýšení investičních nákladů, prodloužení doby výstavby nebo nezískání kolaudačního souhlasu. [62]

### **Politická rizika**

Rizika změny politické situace na národní nebo nadnárodní úrovni, ze které mohou vzejít například nové limity nebo daně různého typu. Tato rizika mohou způsobit neočekávané náklady na přizpůsobení novým nařízením, prodloužení realizace projektu nebo i jeho zastavení. [62]

### **4.5.3 Vyhodnocení rizik**

Vyhodnocení rizik je prováděno jejich ohodnocením podle pravděpodobnosti výskytu a míry dopadu rizika na projekt. Výsledná hodnota určí závažnost jednotlivých rizik. Výpočet se provede podle následujícího vzorce: [7]

$$Z = P * D \quad (5)$$

Z    závažnost rizika

P    pravděpodobnost výskytu rizika

D    míra dopadu rizika

Jednotlivé veličiny jsou rozděleny do stupnic v tabulkách 34, 35 a 36.

Ohodnocení pravděpodobnosti popisuje, jaká je pravděpodobnost výskytu rizika během všech fází projektu. Rizika jsou ohodnocena stupnicí od 1 do 5 podle pravděpodobnosti výskytu rizika. Kompletní rozdělení stupnice je na následující straně v tabulce 34.



**Tabulka 34: Ohodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika**

| <b>P – pravděpodobnost výskytu</b> | <b>Procentuální vyjádření výskytu</b> | <b>Bodové ohodnocení</b> |
|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Téměř nemožná                      | 0 – 20                                | 1                        |
| Výjimečně možná                    | 21 – 40                               | 2                        |
| Běžně možná                        | 41 – 60                               | 3                        |
| Pravděpodobná                      | 61 – 80                               | 4                        |
| Hraničící s jistotou               | 81 – 100                              | 5                        |

Zdroj: vlastní práce

Ohodnocení míry dopadu popisuje, jak vážný dopad má riziko na projekt. Rizika jsou ohodnocena jako u pravděpodobnosti pětibodovou stupnicí. Nejmenší dopad na projekt má hodnotu 1. Kritické riziko, které může ohrozit celé fungování projektu, je ohodnoceno číslem 5. Přesné rozdělení stupnice je v tabulce 35.

**Tabulka 35: Ohodnocení míry dopadu rizika**

| <b>D – míra dopadu</b> | <b>Procentuální vyjádření dopadu v % nákladů</b> | <b>Bodové ohodnocení</b> |
|------------------------|--|--------------------------|
| Téměř neznatelný       | 0 – 20   | 1                        |
| Drobný                 | 21 – 40  | 2                        |
| Významný               | 41 – 60  | 3                        |
| Velmi významný         | 61 – 80  | 4                        |
| Nepřijatelný           | 81 – 100   | 5                        |

Zdroj: vlastní práce

Součinem pravděpodobnosti a míry dopadu se získá závažnost rizika. Závažnost rizika udává celkový význam rizika na projekt. Výsledné hodnoty se poté zanesou do grafu matice rizik. Závažnost rizik je v tabulce 36.

**Tabulka 36: Závažnost rizika**

| <b>Z – závažnost rizika</b> | <b>Rozsah stupnice</b> |
|-----------------------------|------------------------|
| Přijatelné                  | 1 – 3                  |
| Zvýšené                     | 4 – 7                  |
| Vysoké                      | 8 – 16                 |
| Nepřijatelné                | 17 – 25                |

Zdroj: vlastní práce

Vyhodnocení jednotlivých rizik projektu je v následující tabulce 37. Každé riziko je zařazeno podle fáze projektu a je očíslováno. U každého rizika je stanovena jeho pravděpodobnost výskytu P a míra dopadu D na projekt. V posledním sloupci se nachází výsledná závažnost rizika Z.

**Tabulka 37: Vyhodnocení rizik**

| Fáze projektu | Číslo rizika     | Název rizika   | P | D | Z  |
|---------------|------------------|--|---|---|----|
| Přípravná     | 1                | Nekvalitní projektová dokumentace                    | 1 | 3 | 3  |
|               | 2                | Chyby v rozpočtu                                     | 2 | 2 | 4  |
|               | 3                | Výběr dodavatele                                     | 2 | 3 | 6  |
|               | 4                | Archeologická rizika                                 | 1 | 3 | 3  |
|               | 5                | Smluvní rizika                                       | 2 | 3 | 6  |
| Realizační    | 6                | Nedodržení termínu výstavby                          | 3 | 2 | 6  |
|               | 7                | Nízká kvalita provedených prací                      | 2 | 3 | 6  |
|               | 8                | Nedostatečná koordinace stavebních prací             | 2 | 4 | 8  |
|               | 9                | Plnění smluvních závazků dodavatele                  | 2 | 5 | 10 |
|               | 10               | Kolaudační souhlas                                   | 2 | 4 | 8  |
|               | 11               | Počasí   | 3 | 2 | 6  |
| Provozní      | 12               | Navýšení cen vstupů                                  | 2 | 3 | 6  |
|               | 13               | Vada v průběhu fáze provozu                          | 2 | 3 | 6  |
|               | 14               | Nedostatek poptávky po službě                        | 2 | 4 | 8  |
|               | 15               | Výnosy z pronájmu                                    | 2 | 3 | 6  |
|               | 16               | Provozní náklady                                     | 3 | 4 | 12 |
|               | 17               | Odborná způsobilost zaměstnanců projektu             | 2 | 1 | 2  |
|               | 18               | Zastarávání objektu                                  | 4 | 2 | 8  |
|               | 19               | Konkurence   | 2 | 4 | 8  |
| Ostatní       | 20               | Navýšení cen energií                                 | 3 | 3 | 9  |
|               | 21               | Nedostatek vlastních finančních prostředků           | 2 | 5 | 10 |
|               | 22               | Nezískání investičního úvěru na financování projektu | 2 | 5 | 10 |
|               | 23               | Úrokové riziko                                       | 1 | 5 | 5  |
|               | 24               | Analýza poptávky                                     | 2 | 2 | 4  |
|               | 25               | Daň z příjmu právnické osoby                         | 1 | 3 | 3  |
|               | 26               | Inflační riziko                                      | 1 | 3 | 3  |
|               | 27               | Poškození, krádež                                    | 3 | 2 | 6  |
|               | 28               | Dodatečné změny požadavků investora                  | 3 | 3 | 9  |
|               | 29               | Riziko nedodržení právních norem ČR, EU              | 1 | 4 | 4  |
| 30            | Politická rizika | 2  | 2 | 4 |    |

Zdroj: vlastní práce

Výsledné hodnoty rizik jsou zaneseny do grafu 2, matice rizik. Matice rizik je rozdělena do čtyř částí podle závažnosti rizik.

První část matice označuje rizika, která jsou pro projekt přijatelná. U této varianty to jsou rizika: nekvalitní projektová dokumentace, archeologická rizika, odborná způsobilost zaměstnanců projektu, daň z příjmu právnické osoby, inflační riziko.



---

Ve druhé části jsou umístěna rizika, která se vyznačují zvýšeným dopadem na projekt. V této kategorii je rizik nejvíce: chyby v rozpočtu, výběr dodavatele, smluvní rizika, nedodržení termínu výstavby, nízká kvalita provedených prací, počasí, navýšení cen vstupů, vada v průběhu fáze provozu, výnosy z pronájmu, úrokové riziko, poškození, krádež, riziko nedodržení právních norem ČR, EU a politická rizika.

Třetí část obsahuje rizika, která jsou vysoce závažná a při jejich propuknutí by měli významné dopady na projekt. Do této kategorie spadají rizika: nedostatečná koordinace stavebních prací, plnění smluvních závazků dodavatele, kolaudační souhlas, nedostatek poptávky po službě, provozní náklady, zastarávání objektu, konkurence, navýšení cen energií, nedostatek vlastních finančních prostředků, nezískání investičního úvěru na financování projektu, dodatečné změny požadavků investora.

Do čtvrté části matice spadají rizika, která nejvíce ohrožují projekt a mohou způsobit neúspěch celého projektu. Tento projekt neobsahuje žádná takto závažná rizika.

Skoro polovina rizik, tedy 14 rizik tohoto projektu, spadá do kategorie zvýšených rizik. Dalších 11 rizik spadá do kategorie vysoké riziko. Celkové riziko projektu tedy spadá do kategorií zvýšených a vysokých rizik.









Graf 2: Matice rizik

|                             |   |                 |         |                    |                |         |
|-----------------------------|---|-----------------|---------|--------------------|----------------|---------|
| P – pravděpodobnost výskytu | 5 |                 |         |                    |                |         |
|                             | 4 |                 | 18      |                    |                |         |
|                             | 3 |                 | 6,11,27 | 20,28              | 16             |         |
|                             | 2 | 17              | 2,24,30 | 3,5,7,12,<br>13,15 | 8,10,14,<br>19 | 9,21,22 |
|                             | 1 |                 |         | 1,4,25,26          | 29             | 23      |
|                             |   | 1               | 2       | 3                  | 4              | 5       |
|                             |   | D – míra dopadu |         |                    |                |         |

Zdroj: vlastní práce

**LEGENDA:**

|   |                     |
|---|---------------------|
|  | Přijatelné riziko   |
|  | Zvýšené riziko      |
|  | Vysoké riziko       |
|  | Nepřijatelné riziko |

Zdroj: vlastní práce

#### 4.5.4 Řízení rizik

Plánování protopatření je jedna z nejdůležitějších fází analýzy rizik. Hlavním cílem je přispět ke snížení rizika vyvolaného hrozbami. Základní strategie pro snižování rizik jsou: [6]

- oslabení příčin vzniku rizika
- snížení negativních dopadů rizik
- přesun rizika na jiné subjekty

V tabulce 38 na následující straně jsou popsána jednotlivá protopatření.

**Tabulka 38: Řízení rizik**

| Fáze projektu | Číslo rizika | Název rizika                             | Opatření  |
|---------------|--------------|--|---|
| Přípravná     | 1            | Nekvalitní projektová dokumentace        | Vybrat pro tvorbu projektové dokumentace kvalifikovanou projekční kancelář s praxí.   |
|               | 2            | Chyby v rozpočtu                         | Vybrat kvalifikovanou osobu, která má praxi s podobnými typy objektů.   |
|               | 3            | Výběr dodavatele                         | Provést důkladné výběrové řízení s požadavky na profesní kvalifikaci a reference.   |
|               | 4            | Archeologická rizika                     | Provést včasný archeologický průzkum.   |
|               | 5            | Smluvní rizika                           | Zajištění kvalifikovaného týmu, který vyjedná nejvýhodnější smluvní podmínky pro investora.   |
| Realizační    | 6            | Nedodržení termínu výstavby              | Důsledná kontrola dodržování všech dílčích časových termínů stavby dle smlouvy o dílo.  |
|               | 7            | Nízká kvalita provedených prací          | Zajisti výběr kvalitního dodavatele s dobrými referencemi. Zajistit důsledný technický dozor pro investora, který bude kontrolovat kvalitu stavebních prací, které jsou definované ve smlouvě o dílo. Dále bude ve smlouvě, že investor bude dodavateli platit pouze za kvalitně provedené práce, jinak bude platba pozastavena, dokud nebudou nedostatky odstraněny. |
|               | 8            | Nedostatečná koordinace stavebních prací | Viz předchozí riziko. Technický dozor investora bude kontrolovat koordinaci stavebních prací.   |
|               | 9            | Plnění smluvních závazků dodavatele      | Výběr spolehlivého dodavatele a kvalitně zpracovaná smlouva o dílo včetně sankcí za neplnění závazků zhotovitele.   |
|               | 10           | Kolaudační souhlas                       | Důsledné dodržování podmínek stavebního povolení.   |
|               | 11           | Počasí                                   | Naplánování harmonogramu stavby s dostatečnými rezervami. Sledování předpovědi počasí a podle ní přizpůsobení stavebních prací.   |



Pokračování tabulky 38 z předchozí strany

|            |    |  |   |
|------------|----|--|---|
| Realizační | 12 | Navýšení cen vstupů                                  | Vytvořit finanční rezervu na případné zvýšení cen vstupů.   |
| Provozní   | 13 | Vada v průběhu fáze provozu                          | Důkladně ošetřit podmínky záruky na dílo ve smlouvě o dílo.   |
|            | 14 | Nedostatek poptávky po službě                        | Zajistit dostatečné podklady pro analýzu trhu a zajistit kvalitní propagaci projektu.   |
|            | 15 | Výnosy z pronájmu                                    | Zajistit kvalitu prostor a služeb, které budou odpovídat cenám nájmu. Komunikovat s nájemníky a uspokojovat jejich potřeby.   |
|            | 16 | Provozní náklady                                     | Zajistit kvalitní facility management, dobře nastavené smlouvy s firmou nebo odborníkem. Vytvořit provozní rezervu pro neočekávané výdaje.                                |
|            | 17 | Odborná způsobilost zaměstnanců projektu             | Vybírat zaměstnance s ohledem na jejich kvalifikovanost a praxi v oboru.  |
|            | 18 | Zastarávání objektu                                  | Při realizaci použít kvalitní materiál a správné technologie a postupy. Provádět pravidelnou údržbu a opravy objektu podle odborně sestaveného plánu.                     |
|            | 19 | Konkurence   | Nabízet kvalitní služby a prostory. Komunikovat s nájemníky a uspokojovat jejich potřeby. Zajistit kvalitní propagaci projektu.   |
|            | 20 | Navýšení cen energií                                 | Zajistit kvalitní dlouhodobou smlouvu s dodavatelem energií tak, aby nedocházelo k neočekávanému zvyšování cen energií. Vytvořit provozní rezervu pro neočekávané výdaje. |
| Ostatní    | 21 | Nedostatek vlastních finančních prostředků           | Provést důkladnou finanční analýzu nákladů projektu. Počítat s dostatečnou rezervou na neočekávané náklady.   |
|            | 22 | Nezískání investičního úvěru na financování projektu | Zajistit všechny potřebné doklady pro získání úvěru.  |
|            | 23 | Úrokové riziko                                       | Dlouhodobě zafixovat úvěr u banky. Hledat nabídky ostatních bank, které nabízejí lepší úrokové podmínky.  |



Pokračování tabulky 38 z předchozí strany

|         |                  |  |  |
|---------|------------------|--|--|
| Ostatní | 24               | Analýza poptávky   | Provést důkladnou analýzu trhu včetně dotazníkového šetření o nabízených službách projektu.  |
|         | 25               | Daň z příjmu právnické osoby   | Sledovat možné změny v této oblasti.   |
|         | 26               | Inflační riziko  | Sledovat ekonomický vývoj.   |
|         | 27               | Poškození, krádež  | Sjednat pojištění proti poškození a krádeži. Zajistit elektronický bezpečnostní systém a ostrahu objektu. Vytvořit bezpečnostní řád pro objekt.                                |
|         | 28               | Dodatečné změny požadavků investora  | Jednou týdně se bude konat setkání každý týden mezi investorem, projektantem a dodavatelem, kde se bude probírat aktuální postup prací na projektu a změny i nastalé problémy. |
|         | 29               | Riziko nedodržení právních norem ČR, EU  | Najmu si na pět hodin v měsíci po dobu životnosti projektu právní kancelář, se kterou budu konzultovat legislativu týkající se projektu.                                       |
| 30      | Politická rizika | Najmu si na deset hodin v měsíci po dobu životnosti projektu specializovanou právní kancelář, se kterou budu konzultovat novely zákonů týkajících se mého projektu a z nich plynoucí rizika a omezení pro můj projekt. |  |

Zdroj: [62], vlastní práce



---

#### 4.5.5 Závěr analýzy rizik

Největší rizika pro realizaci projektu jsou:

- Nedostatečná koordinace stavebních prací
- Plnění smluvních závazků dodavatele
- Kolaudační souhlas
- Nedostatek poptávky po službě
- Provozní náklady
- Zastarávání objektu
- Konkurence
- Navýšení cen energií
- Nedostatek vlastních finančních prostředků
- Nezískání investičního úvěru na financování projektu
- Dodatečné změny požadavků investora

Těmto rizikům je nutné věnovat velkou pozornost a vynaložit vysoké úsilí pro jejich eliminaci a snížení jejich dopadu na projekt.



---

## **5 Varianta 2 – Polyfunkční dům**

### **5.1 Záměr projektu**

Záměrem projektu druhé varianty je vystavět polyfunkční dům. Ten se bude skládat z dvou podlaží garáží, jedno podlaží pro obchodní prostory. Dále se budou jedno podlaží pro kanceláře a poslední tři podlaží bude pro bytové jednotky. Byty se budou pronajímat zaměstnancům firmem či podnikatelům, které si budou obchodní či kancelářské prostory pronajímat. Ve dvou podzemních podlažích budou garáže, ve zbývajících pěti nadzemních podlažích bude pronájem rozdělen. První nadzemní podlaží bude pro pronájem obchodních prostor. Druhé nadzemní podlaží bude pro pronájem kancelářských prostor. Tři poslední podlaží, tedy od třetího do pátého nadzemního podlaží bude pro pronájem bytových jednotek.

Hlavním přínosem bude možnost pronajmout si byt v stejné budově jako by zaměstnanec pracoval, tedy šetří čas cestováním do zaměstnání. Přínosem této varianty bude rozšíření nákupních možností ve městě, díky výstavbě jednoho podlaží obchodní pasáže. Další výhodou je i pronájem jednoho podlaží pro kanceláře, tedy bude tento polyfunkční dům obsahovat vše, co běžný obyvatel města Plzeň bude potřebovat.

### **5.2 Technické a technologické řešení objektu**

#### **5.2.1 Dispoziční řešení**

##### **Využití pozemku**

Dispoziční řešení využití pozemku je shodné s první variantou, která je popsána v kapitole 4.2.1.

##### **Vjezdy a vstupy do objektu**

Dispoziční řešení pro vjezd a výjezd do objektu jsou shodné s první variantou, která je popsána v kapitole 4.2.1.

##### **Objekt Polyfunkčního domu**

#### **2. Podzemní podlaží (2.PP)**

Toto 2. podzemní podlaží se nemění a je shodné s variantou jedna, ve které je popsána v kapitole 4.2.1.

#### **1. Podzemní podlaží (1.PP)**

Toto 1. podzemní podlaží se nemění a je shodné s variantou jedna, ve které je popsána v kapitole 4.2.1.



## **1. Nadzemní podlaží (1.NP)**

V 1. nadzemní podlaží se nachází prostory pro pronájem obchodů. Celkem tato část se skládá ze čtyř pronajímatelných prostor se sociálním zázemím (WC – kabina, předsíň; úklid; sklad). První pronajímaný obchodní prostor se rozkládá na 635,09 m<sup>2</sup>. Druhý pronajímaný obchodní prostor zabírá plochu 533,59 m<sup>2</sup>. Třetí pronajímaný obchodní prostor má rozměr 84,44 m<sup>2</sup>. Čtvrtý pronajímaný obchodní prostor se rozkládá na 780,00 m<sup>2</sup>. Celkem tyto čtyři pronajímané obchodní prostory se nachází na 2 033,12 m<sup>2</sup>. [1]

Dále se v tomto podlaží nachází hala a schodiště, recepce včetně zázemí s ostrahou, též několik místností se sociálním zařízením (WC, šatny, sprchy), včetně místnosti na tříděný odpad a kolárnu. Dále také dvě rozvodny VN (ČEZ, odběratel), kancelář – správce budovy. Také prostory pro vjezdy do garáží v podzemních podlažích a odstavná plocha pro zásobování obchodů. Všechny tyto výše zmíněné společné prostory mají plochu 532,45 m<sup>2</sup>. [1]

## **2. Nadzemní podlaží (2.NP)**

Ve 2. nadzemní podlaží se nachází hala se schodišti mají celkem plochu 82,69 m<sup>2</sup>. Dále pronajímané dva velké prostory pro pronájem kanceláří včetně místností se sociálním zařízením (kuchyňka; WC – předsíň, pisoár, kabina a hygienická kabina), a také s místností na úklid a technickou místnost. Všechny tyto výše zmíněné pronajímané prostory mají plochu 2 349,92 m<sup>2</sup>. Poslední částí je terasa s plochou 351,18 m<sup>2</sup>. [1]

## **3. a 4. Nadzemní podlaží (3.NP) a (4.NP)**

Ve 3. a 4. nadzemní podlaží se nachází hala se schodišti mají celkem plochu 76,56 m<sup>2</sup>. Dále pronájem dvaceti jedna bytových jednotek v rozmezí od 50 m<sup>2</sup> do 130 m<sup>2</sup> v dispozici od 2+kk až 4+kk. Všechny tyto výše zmíněné prostory mají plochu 2 317,73 m<sup>2</sup>. [1]

## **5. Nadzemní podlaží (5.NP)**

Ve 5. nadzemní podlaží se nachází hala se schodišti mají celkem plochu 76,56 m<sup>2</sup>. Dále pronájem dvaceti jedna bytových jednotek v rozmezí od 50 m<sup>2</sup> do 130 m<sup>2</sup> v dispozici od 2+kk až 4+kk. Všechny tyto výše zmíněné prostory mají plochu 2 052,07 m<sup>2</sup>. Poslední částí jsou tři terasa s celkovou plochou 277,94 m<sup>2</sup>. První terasa zaujímá plochu 106,41 m<sup>2</sup>. Druhá terasa má nejmenší plochu 43,91 m<sup>2</sup> a třetí terasa je s největší plochou 127,62 m<sup>2</sup>. Všechny terasy se rozdělí na několik částí k jednotlivým bytovým jednotkám. [1]

## **Střecha**

V nejvyšším podlaží, kde se nachází střecha se dispozice nemění a je shodné s variantou jedna, ve které je popsána v kapitole 4.2.1. [1]



## 5.2.2 Stavebně konstrukční řešení

Půdorys objektu je stejný pro obě varianty, má lichoběžníkový tvar s vnějšími rozměry stavby jednotlivých stran, jihovýchodní strana má délku 73,45 m; severovýchodní strana je 49,45 m; severozápadní strana s délkou 55,80 m; západní strana je dlouhá 42,90 m; jihozápadní strana má 5,05m. Takže celková plocha v 1.NP je 3 028 m<sup>2</sup>. Výška střešní atiky je 19,00 metrů od úrovně terénu a celková výška včetně střešní nástavby má výšku 23,60 metrů. Světlá výška v 2.PP je 2,73 metru, dále v 1.PP je světlá výška 2,78 metru, v 1.NP je světlá výška 3,68 metrů. Dále v 2.NP až 5.NP je světlá výška 3,28 metru. [1]

Základy objektu mají stejné složení jednotlivých částí i vrstev jako v první variantě včetně zajištění stavební jámy, které jsou popsány v kapitole 4.2.2.

Nosnou konstrukci objektu tvoří monolitické železobetonové stěny a stropy. Stěny mají tloušťky 300 mm; 350 mm a stropy tloušťky 220 mm; 250 mm; 370 mm. Příčky v objektu jsou z keramických tvárníc Porotherm, Liapor, Ytong, SDK příčky v podlažích od 2.PP až do 1.NP. Ve vyšších patrech (2.NP až 5.NP) jsou už jen ŽB sloupy, mezi kterými bude vyzdívka z keramických tvárníc Porotherm. Obvodové stěny jsou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem EPS šířky 180 mm. Střecha nad 5.NP je plochá nepochozí, s výjimkou jedné střešní terasy, haly a schodiště. Střešní nástavbu tvoří železobetonová konstrukce po obvodu a z horní strany zateplená minerální vatou EPS tloušťky 140 mm, která je zakryta folií z měkčeného PVC se separační textilie. [1]

Podlahy v 2.PP až 1. NP jsou z ŽB desky s finální vrstvou z epoxidového nátěru a polyuretanovou stěrkou. Podlaha v 2.NP a 3.NP jsou složeny ze zateplovacího systému EPS (tl.150 mm), dále z ŽB desky (tl.270 mm), pak z EPS T 3500 (tl.30 mm), betonové mazaniny s vyztužením a s finální nášlapnou vrstvou těžké plovoucí podlahy. Podlahy v 4.NP až 5.NP jsou složeny z lokální akustický minerální podhled, pak z ŽB desky (tl.220 mm), systémově zdvojená podlaha (tl.150 mm) a nášlapná vrstva z PVC. [1]

V sociálních zařízeních a v zařízení kuchyně je keramický obklad a lokální akustický minerální podhled. [1]

## 5.2.3 Technologické řešení

V objektu se nachází centrální vzduchotechnika, která slouží pro vytápění a chlazení obchodních prostor a bytových jednotek. Větrání objektu čerstvým vzduchem bude zajištěno pomocí VZT jednotek umístěných na střeše objektu (rekuperace). Veškeré zařízení pro vytápění, chlazení a VZT bude řízeno centrálním systémem MaR. [1]





### **5.3 Zdroje financování projektu**

Realizace varianty projektu bude také financována pomocí vlastního kapitálu investora a bankovního úvěru. Výše úvěru se určí na základě investičních nákladů projektu, které jsou přesněji definované v kapitole 5.4.2.

### **5.4 Finanční analýza projektu**

#### **5.4.1 Výchozí předpoklady**

Výchozí předpoklady této varianty jsou stejné jako u 1. varianty. Jsou popsány v kapitole 4.4.1.

#### **5.4.2 Investiční náklady**

Náklady v investiční fázi projektu jsou stanoveny podobně jako v 1. variantě pomocí propočtu investora.

#### **Propočet investora**

##### **Struktura propočtu**

- I. Projektové a průzkumné práce
- II. Provozní soubory
- III. Stavební objekty (ZRN)
- IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy
- V. Umělecká díla
- VI. Náklady na umístění stavby (NUS)
- VII. Ostatní náklady
- VIII. Rezerva – nepředvídané náklady
- IX. Jiné investice
- X. Nehmotný investiční majetek
- XI. Provozní náklady
- XII. Kompletační činnost

##### **Zatřídění stavby:**

JKSO 803: Budovy pro bydlení

803.5: Domy bytové netypové

[45]



## I. Projektové a průzkumné práce

Projekt je zařazen do III. pásma náročnosti v kategorii občanské, bytové a zdravotnické stavby. Náklady na projektové a průzkumné práce jsou rozděleny do jednotlivých výkonových fází. Celkové náklady na projektové a průzkumné práce se určí podle zařazení do III. honorářové zóny, na kterou je v průměru hodnota 7,03 % z celkové ceny 431 070 810 Kč za celou stavbu. Tedy celkové náklady jsou 30 304 278 Kč bez DPH a s DPH činí 36 668 176 Kč. Rozdělení podle jednotlivých výkonových fází se nachází v tabulce 39. [46]

**Tabulka 39: Náklady na projektové a průzkumné práce**

| Výkonové fáze                                      | Název výkonové fáze  | Zkratky | Podíl nákladů | Náklady bez DPH      |
|--|--|---------|---------------|----------------------|
| VF1  | příprava zakázky   | PPR     | 1 %           | 303 043 Kč           |
| VF2  | návrh/studie stavby  | STS     | 13 %          | 3 939 556 Kč         |
| VF3  | vypracování dokumentace pro územní řízení                                | DUR     | 15 %          | 4 545 642 Kč         |
| VF4  | vypracování dokumentace pro stavební řízení                              | DSP     | 22 %          | 6 666 941 Kč         |
| VF5  | vypracování dokumentace pro provedení stavby                             | DPS     | 28 %          | 8 485 198 Kč         |
| VF6  | vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli                         | DZS     | 7 %           | 2 121 299 Kč         |
| VF7  | spolupráce při výběru dodavatele   | VDS     | 1 %           | 303 043 Kč           |
| VF8  | spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru | ATD/ITD | 11 %          | 3 333 471 Kč         |
| VF9  | spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání               | SKP     | 2 %           | 606 086 Kč           |
| <b>Celkem projektové a průzkumné práce bez DPH</b> |  |         | <b>100 %</b>  | <b>30 304 278 Kč</b> |

Zdroj: [1], [46], vlastní práce

## II. Provozní soubory

V projektu se nevyskytují.

## III. Stavební objekty (ZRN)

Projekt je rozdělen do deseti stavebních objektů. Objekty jsou oceněny pomocí směrných cen. Celkové základní rozpočtové náklady na objekty jsou 521 663 023 Kč včetně DPH. Stavební objekty s hodnotami nula jsou už provedené, proto u nich není cena. Jednotlivé objekty jsou vyčísleny v tabulce 40 na následující straně.

**Tabulka 40: Základní rozpočtové náklady (ZRN)**

| Ozn. | Stavební objekt              | Cena bez DPH          | DPH [%]   | DPH                  | Cena včetně DPH       |
|------|------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| SO01 | Polyfunkční dům              | 431 070 810 Kč        | 21        | 90 524 870 Kč        | 521 595 680 Kč        |
| SO02 | Vodovodní přípojka           | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                 | 0 Kč                  |
| SO03 | Komunikace a zpevněné plochy | 76 140 Kč             | 21        | 15 989 Kč            | 15 989 Kč             |
| SO04 | Přípravné a bourací práce    | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                 | 0 Kč                  |
| SO05 | Kanalizační přípojka         | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                 | 0 Kč                  |
| SO06 | Plynovodní přípojka          | 83 113 Kč             | 21        | 17 454 Kč            | 17 454 Kč             |
| SO07 | Přípojka horkovodu           | 29 738 Kč             | 21        | 6 245 Kč             | 6 245 Kč              |
| SO08 | Přípojka VN                  | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                 | 0 Kč                  |
| SO09 | Veřejné osvětlení            | 131 692 Kč            | 21        | 27 655 Kč            | 27 655 Kč             |
| SO10 | Přípojka NN                  | 0 Kč                  | 21        | 0 Kč                 | 0 Kč                  |
|      | <b>CZRN</b>                  | <b>431 391 492 Kč</b> | <b>21</b> | <b>90 592 213 Kč</b> | <b>521 663 023 Kč</b> |

Zdroj: [45], vlastní práce

**IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy**

V projektu se nevyskytují.

**V. Umělecká díla**

V projektu se nevyskytují.

**VI. Náklady na umístění stavby (NUS)**

Náklady na umístění stavby jsou stanoveny pomocí procentuální přírážky. Přírážka pro tento projekt je stanovena na 4 %. Základnou pro výpočet jsou základní rozpočtové náklady. Celkové náklady na umístění stavby včetně DPH jsou 20 879 348 Kč, viz tabulka 41.

**Tabulka 41: Náklady na umístění stavby**

| CZRN           | NUS % | NUS bez DPH   | Sazba DPH | NUS s DPH     |
|----------------|-------|---------------|-----------|---------------|
| 431 391 492 Kč | 4 %   | 17 255 660 Kč | 21 %      | 20 879 348 Kč |

Zdroj: vlastní práce

**VII. Ostatní náklady**

Ostatní náklady zahrnují poplatky za DOSS, koordinátora BOZP, vynětí půdy ze ZPF, průkaz energetické náročnosti, geodetické zaměření přípojek vody a kanalizace, plynovodu, vytyčování kabelů elektrického vedení, přípojky nízkého a vysokého napětí a drobné stavební práce. Celková cena těchto prací činí 8 627 830 Kč bez DPH, s DPH je 10 439 674 Kč, viz. tabulka 42.

**Tabulka 42: Ostatní náklady (ON)**

| CZRN           | ON % | ON bez DPH   | Sazba DPH | ON s DPH      |
|----------------|------|--------------|-----------|---------------|
| 431 391 492 Kč | 2 %  | 8 627 830 Kč | 21 %      | 10 439 674 Kč |

Zdroj: vlastní práce



### VIII. Rezerva – nepředvídané náklady

Rezerva je stanovena pomocí procentuální přírážky. Přírážka na tento projekt je vzhledem k množství vedení různých sítí v okolí projektu a již nutných realizovaných prací stanovena na 8 %. Základnou pro výpočet jsou celkové základní rozpočtové náklady. Náklady na rezervu jsou 41 758 696 včetně DPH, viz tabulka 43.

**Tabulka 43: Rezerva**

| CZRN           | Rezerva % | Rezerva bez DPH | Sazba DPH | Rezerva s DPH |
|----------------|-----------|-----------------|-----------|---------------|
| 431 391 492 Kč | 8 %       | 34 511 319 Kč   | 21 %      | 41 758 696 Kč |

Zdroj: vlastní práce

### IX. Jiné investice

Pozn. Pozemek vlastní majitel, který na něm staví, tudíž ocenění pozemku je pouze orientační a nebude s touto položkou počítáno v celkových nákladech na pořízení stavby. A přibližná cena celého pozemku = 3 204 \* 2 181 = 6 987 924 Kč. To je případ, že není na pozemek vydáno stavební povolení. Tedy celkem jiné investice jsou 6 987 924 Kč bez DPH. Pro případ, že je na stavební pozemek vydáno stavební povolení jeho cena je 8 455 388 Kč s DPH.

### X. Nehmotný investiční majetek

V projektu se nevyskytují.

### XI. Provozní náklady

V projektu se nevyskytují.

### XII. Kompletační činnost

Kompletační činnost je stanovena pomocí procentuální přírážky. Přírážka na tento projekt je stanovena na 2 %. Základnou pro výpočet jsou celkové základní rozpočtové náklady. Náklady na kompletační činnost jsou 10 439 674 Kč včetně DPH, viz tabulka 44.

**Tabulka 44: Kompletační činnost (Kč)**

| CZRN           | Kč % | Kč bez DPH   | Sazba DPH | Kč s DPH      |
|----------------|------|--------------|-----------|---------------|
| 431 391 492 Kč | 2 %  | 8 627 830 Kč | 21 %      | 10 439 674 Kč |

Zdroj: vlastní práce

Celkové náklady na propočet jsou uvedeny v tabulce 45 na následující straně.



**Tabulka 45: Celkové náklady na pořízení stavby**

| <b>Oddíl</b>                    | <b>Kategorie propočtu</b>                     | <b>Celkem bez DPH</b> | <b>Celkem s DPH</b>   |
|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| I                               | Projektové a průzkumné práce                  | 30 304 278 Kč         | 36 668 176 Kč         |
| II                              | Provozní soubory                              | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| III                             | Stavební objekty (ZRN)                        | 431 391 492 Kč        | 521 983 705 Kč        |
| IV                              | Stroje, zařízení a inventář investiční povahy | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| V                               | Umělecká díla                                 | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| VI                              | Náklady na umístění stavby (NUS)              | 17 255 660 Kč         | 20 879 348 Kč         |
| VII                             | Ostatní náklady                               | 8 627 830 Kč          | 10 439 674 Kč         |
| VIII                            | Rezerva – nepředvídané náklady                | 34 511 319 Kč         | 41 758 696 Kč         |
| IX                              | Jiné investice                                | 6 987 924 Kč          | 8 455 388 Kč          |
| X                               | Nehmotný investiční majetek                   | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| XI                              | Provozní náklady                              | 0 Kč                  | 0 Kč                  |
| XII                             | Kompletační činnost                           | 8 627 830 Kč          | 10 439 674 Kč         |
| <b>Již realizované náklady</b>  |   | <b>6 987 924 Kč</b>   | <b>8 455 388 Kč</b>   |
| <b>Předpokládané náklady</b>    |   | <b>530 718 409 Kč</b> | <b>642 169 274 Kč</b> |
| <b>Celkové náklady výstavby</b> |   | <b>537 706 333 Kč</b> | <b>650 624 663 Kč</b> |

Zdroj: vlastní práce



### 5.4.3 Zdroje financování projektu

Realizace projektu bude financovaná pomocí vlastního kapitálu investora a bankovního úvěru. Úvěr je ve výši 344 968 000 Kč, tedy přibližně 65 % z celkových nákladů si bude investor půjčovat a zbylých 35 % kapitálu bude vlastního, tedy přibližně 185 752 000 Kč.

Úvěr má splatnost 20 let a úrokovou sazbou 5,90 % p.a. Výše roční splátky je přibližně 29 832 185 Kč. Součet úroků za celé období splatnosti úvěru činí 251 675 696 Kč. Celková částka, kterou investor uhradí je 596 643 696 Kč. Celý umořovací plán je v tabulce 46.

**Tabulka 46: Umořovací plán**

| Rok           | Splátka               | Úrok [Kč]             | Úmor [Kč]             | Úvěr [Kč]      |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 0             | -                     | -                     | -                     | 344 968 000 Kč |
| 1             | 29 832 185 Kč         | 20 353 112 Kč         | 9 479 073 Kč          | 335 488 927 Kč |
| 2             | 29 832 185 Kč         | 19 793 847 Kč         | 10 038 338 Kč         | 325 450 589 Kč |
| 3             | 29 832 185 Kč         | 19 201 585 Kč         | 10 630 600 Kč         | 314 819 989 Kč |
| 4             | 29 832 185 Kč         | 18 574 379 Kč         | 11 257 805 Kč         | 303 562 183 Kč |
| 5             | 29 832 185 Kč         | 17 910 169 Kč         | 11 922 016 Kč         | 291 640 167 Kč |
| 6             | 29 832 185 Kč         | 17 206 769 Kč         | 12 625 415 Kč         | 279 014 752 Kč |
| 7             | 29 832 185 Kč         | 16 461 870 Kč         | 13 370 314 Kč         | 265 644 438 Kč |
| 8             | 29 832 185 Kč         | 15 673 022 Kč         | 14 159 163 Kč         | 251 485 275 Kč |
| 9             | 29 832 185 Kč         | 14 837 632 Kč         | 14 994 554 Kč         | 236 490 721 Kč |
| 10            | 29 832 185 Kč         | 13 952 953 Kč         | 15 879 232 Kč         | 220 611 489 Kč |
| 11            | 29 832 185 Kč         | 13 016 078 Kč         | 16 816 106 Kč         | 203 795 382 Kč |
| 12            | 29 832 185 Kč         | 12 023 928 Kč         | 17 808 258 Kč         | 185 987 125 Kč |
| 13            | 29 832 185 Kč         | 10 973 241 Kč         | 18 858 945 Kč         | 167 128 181 Kč |
| 14            | 29 832 185 Kč         | 9 860 562 Kč          | 19 971 623 Kč         | 147 156 559 Kč |
| 15            | 29 832 185 Kč         | 8 682 236 Kč          | 21 149 947 Kč         | 126 006 611 Kč |
| 16            | 29 832 185 Kč         | 7 434 390 Kč          | 22 397 794 Kč         | 103 608 816 Kč |
| 17            | 29 832 185 Kč         | 6 112 921 Kč          | 23 719 264 Kč         | 79 889 552 Kč  |
| 18            | 29 832 185 Kč         | 4 713 484 Kč          | 25 118 702 Kč         | 54 770 850 Kč  |
| 19            | 29 832 185 Kč         | 3 231 480 Kč          | 26 600 705 Kč         | 28 170 146 Kč  |
| 20            | 29 832 185 Kč         | 1 662 038 Kč          | 28 170 146 Kč         | 0 Kč           |
| <b>Celkem</b> | <b>596 643 696 Kč</b> | <b>251 675 696 Kč</b> | <b>344 968 000 Kč</b> | <b>-</b>       |

Zdroj: informace od investora projektu (Syner), vlastní práce



#### 5.4.4 Provozní náklady

Provozní náklady této druhé varianty projektu jsou rozděleny následovně:

- Voda
- Plyn
- Teplo – CZT
- Elektrická energie
- Servisní poplatky
- Komunikace a reklama
- Pojištění
- Obnova a údržba objektu
- Úklid
- Údržba zeleně
- Administrativní poplatky
- Zaměstnanec

##### Voda, plyn a teplo – CZT

Náklady za spotřebu vody, energií (plyn, teplo – CZT) si nájemci hradí sami, pro investora jsou proto tyto náklady nulové.

##### Elektrická energie

Náklady za spotřebu elektrické energie si nájemci platí sami, ale ve společných prostorách je to náklad investora. Tento náklad za rok činí 712 206 Kč s DPH.

##### Servisní poplatky

Servisní poplatky obsahují svoz komunálního a tříděného odpadu. Měsíční náklady na svoz odpadu v návaznosti na provoz Polyfunkčního domu vypočteno pro 350 osob, které by budovu mělo pravidelně využívat, z toho 200 osob zde bydlí v 63 bytových jednotkách. Měsíční náklady jsou 88 792 Kč s DPH. Náklady na svoz odpadu jsou popsány v tabulce 47. [1]

Tabulka 47: Náklady svoz odpadu

| Druh odpadu                                | Velikost nádoby | Cena pronájmu na měsíc | Počet nádob | Počet výsypů za měsíc | Cena jednoho výsypu | Cena výsypů za měsíc | Cena pronájmu a výsypů za měsíc |
|--|-----------------|------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|
| Plast                                      | 1100 l          | 90 Kč                  | 4 ks        | 4                     | 900 Kč              | 14 400 Kč            | 17 860 Kč                       |
| Papír                                      | 1100 l          | 90 Kč                  | 4 ks        | 4                     | 780 Kč              | 12 480 Kč            | 15 536 Kč                       |
| Sklo                                       | 1100 l          | 90 Kč                  | 4 ks        | 4                     | 780 Kč              | 12 480 Kč            | 15 536 Kč                       |
| Komunální                                  | 1100 l          | 90 Kč                  | 7 ks        | 4                     | 1 154 Kč            | 32 312 Kč            | 39 860 Kč                       |
| <b>Celkové náklady na likvidaci odpadu</b> |                 |                        |             |                       |                     |                      | <b>88 792 Kč</b>                |

Zdroj: [50], vlastní práce



Ostatní poplatky zahrnují revize hasičských přístrojů, VZT, hromosvodu a elektrických zařízení. Průměrné náklady za tyto revize jsou odhadovány na 12 000 Kč měsíčně.

Roční výše servisních poplatků činí 1 209 507 Kč s DPH.

### Komunikace a reklama

Tato varianta projektu předpokládá dlouhodobé pronajímání prostor. Náklady na reklamu spojenou s hledáním nového nájemce jsou odhadnuty na 15 000 Kč s DPH ročně. Reklamu pro jednotlivé prodejny si zajišťují nájemci.

### Pojištění<sup>92</sup>

U této druhé varianty projektu je pojištění proti sdruženému živlu vykalkulováno na částku, která je ve výši 160 000 Kč ročně.

### Obnova a údržba objektu

Celkové náklady na obnovu a údržbu objektu jsou stejné jako v první variantě a jsou zjištěny pomocí programu Buildpass. Po zadání parametrů objektu program sestavil plán oprav ve sledovaném období. V tomto sledovaném období projektu činí náklady na obnovu a údržbu budovy 25 464 403 Kč s DPH. Přesněji jsou náklady zobrazeny v tabulce 48.

**Tabulka 48: Náklady na obnovu a údržbu objektu**

| Popis oprav   | Rok údržby           |                  |                      |                     |                     |
|---|----------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|   | 2032                 | 2037             | 2042                 | 2047                | 2052                |
| nátěr zábradlí venkovní ocelové                         | 7 139 Kč             |                  | 9 594 Kč             |                     | 12 893 Kč           |
| nátěr okno fasádní ocel. jednoduché                     | 5 923 Kč             |                  | 7 959 Kč             |                     | 10 697 Kč           |
| nátěr okno střešní ocelové                              | 36 442 Kč            |                  | 48 976 Kč            |                     | 65 819 Kč           |
| nátěr výkladce dřevěné špaletové                        | 63 231 Kč            |                  | 84 977 Kč            |                     | 114 202 Kč          |
| malba vápenná   | 1 535 965 Kč         |                  | 103 211 Kč           |                     | 2 774 124 Kč        |
| malba olejová   | 791 689 Kč           |                  | 1 063 964 Kč         |                     | 1 429 879 Kč        |
| nátěr dveře ocelové                                     |                      | 13 441 Kč        |                      |                     |                     |
| podlaha PVC   |                      |                  | 6 930 117 Kč         |                     |                     |
| nátěr zábradlí vnitřní ocelové                          |                      |                  | 74 992 Kč            |                     |                     |
| baterie výtoková  |                      |                  | 3 237 377 Kč         |                     |                     |
| počítačová síť  |                      |                  |                      | 1 056 167 Kč        |                     |
| agregát chlazení  |                      |                  |                      | 145 994 Kč          |                     |
| nátěr dveře ocelové                                     |                      |                  |                      |                     | 20 941 Kč           |
| umyvadlo  |                      |                  |                      |                     | 1 399 248 Kč        |
| <b>Celkové náklady</b>                                  | <b>2 440 389 Kč</b>  | <b>13 441 Kč</b> | <b>11 561 167 Kč</b> | <b>1 202 161 Kč</b> | <b>5 827 803 Kč</b> |
| <b>Celkové náklady za celé sledované období bez DPH</b> | <b>21 044 961 Kč</b> |                  |                      |                     |                     |
| <b>Celkové náklady za celé sledované období s DPH</b>   | <b>25 464 403 Kč</b> |                  |                      |                     |                     |

Zdroj: [52], vlastní práce





---

Další výdaje na ostatní opravy a údržby jsou odborně odhadnuty na 3 025 000 Kč s DPH za rok na celou budovu. Tyto náklady nejsou zahrnuty v programu Buildpass.

Celkové náklady na obnovu a údržbu jsou za sledované období jsou 116 214 403 Kč s DPH.

Celkové náklady na obnovu a údržbu jsou 3 873 813 Kč s DPH za rok.

### **Úklid**

Náklad na ruční vytření všech společných prostor za jeden úklid je 3 000 Kč, protože množství plochy na vytírání je jen 545 m<sup>2</sup>. Pravidelný úklid by byl osmkrát za měsíc, tedy za rok celkem 96 úklidů. Celkové roční náklady na úklid společných prostor je 288 000 Kč s DPH. [53]

### **Údržba zeleně**

Údržba zeleně se v objektu rozkládá na ploše 629,12 m<sup>2</sup> a bude prováděna formou outsourcingu. Plánované roční náklady na údržbu jsou 278 784 Kč s DPH. [54]

### **Administrativní poplatky**

Postup výpočtu daně z nemovitosti je u této varianty stejná jako u první varianty. Nemovitost tohoto projektu též spadá do kategorie stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost. V této kategorie je základní sazba daně 10 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu. U staveb tohoto typu se základní sazba zvyšuje o 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží v případě, že zastavěná plocha nadzemního podlaží ve větší než dvě třetiny zastavěné plochy stavby. Dále se základní sazba násobí koeficienty, který se odvíjí podle počtu obyvatel města a jsou shodná jako v předchozí variantě. Tedy koeficient pro město Plzeň je 3,5. Pro výpočet v Plzni se používá také koeficient pro podnikání, který má hodnotu 1,5. Místní koeficient má hodnotu 1,0. [55] [56] [57] [58]

Zastavěná plocha je také shodná s první variantou objektu má rozlohu 3 028 m<sup>2</sup>. Objekt má celkem pět nadzemních podlažích. Všechny čtyři nadzemní podlaží mají větší plochu než dvě třetiny zastavěné plochy objektu. Navýšení základní sazby daně se tedy vztahuje na všechny čtyři nadzemní podlaží. Výsledná daň z nemovitosti pro tento objekt činí 206 661 Kč. [1]

Daň ze zastavěné plochy je pro obě varianty shodná. Proto je shodná i výše daně ze zpevněných ploch, která činí 123 Kč. [59] [60]

Celkové náklady na administrativní poplatky se shodují s první variantou a jsou 206 784 Kč za jeden rok.



## Zaměstnanec

Pro správu objektu bude najat správce, který bude mít na starost správu a údržbu objektu. Jeho hrubá měsíční mzda činí 30 000 Kč. Do nákladů na zaměstnance je také potřeba započítat odvody zaměstnavatele na zdravotní a sociální pojištění, které činí 34 %. Měsíční odvody jsou 10 200 Kč. Celkové roční náklady na správce jsou 482 400 Kč.

## Celkové náklady na provoz

Celkové průměrné roční náklady na provoz objektu činí 7 226 494 Kč. Přehled celkových nákladů z projektu je shrnut v tabulce 49.

**Tabulka 49: Přehled provozních nákladů na projektu**

| <b>Druh nákladů</b>      | <b>Roční náklady</b> |
|--------------------------|----------------------|
| Voda                     | 0 Kč                 |
| Plyn                     | 0 Kč                 |
| Teplo – CZT              | 0 Kč                 |
| Elektrická energie       | 712 206 Kč           |
| Servisní poplatky        | 1 209 507 Kč         |
| Komunikace a reklama     | 15 000 Kč            |
| Pojištění                | 160 000 Kč           |
| Obnova a údržba objektu  | 3 873 813 Kč         |
| Úklid                    | 288 000 Kč           |
| Údržba zeleně            | 278 784 Kč           |
| Administrativní poplatky | 206 784 Kč           |
| Zaměstnanec              | 482 400 Kč           |
| <b>Celkem</b>            | <b>7 226 494 Kč</b>  |

Zdroj: vlastní práce



## 5.4.5 Tržby projektu

Tržby vyplývající pro tuto variantu projektu jsou z pronájmu tří podlaží s bytovými jednotkami, dále také z pronájmu jednoho patra obchodních prostor. Tyto obchodní plochy se dělí na čtyři pronajímatelné prostory se sociálním zázemím, přibližně na ploše 2 030 m<sup>2</sup>. Na dalším podlaží se pronajímají dvě velké plochy pro kanceláře včetně místností se sociálním zařízením, které ve 2. nadzemním podlaží zaujímají plochu přes 2 280 m<sup>2</sup>. Ve 3. až 5. nadzemním podlaží se pronajímají bytové jednotky, které zabírají plochu přibližně 1 747 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem obchodních prostor činí 300 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Cena pronájmu kancelářských prostor činí 270 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Cena pronájmu bytové jednotky činí 290 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

### 1. Nadzemní podlaží

#### Obchodní prostor 1

První pronajímaný obchodní prostor se rozkládá na přibližně 635 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem činí 190 500 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem činí 2 286 000 Kč.

#### Obchodní prostor 2

Druhý pronajímaný obchodní prostor zabírá plochu přibližně 534 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 160 200 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem je 1 922 400 Kč.

#### Obchodní prostor 3

Třetí pronajímaný obchodní prostor má rozměr okolo 85 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem stojí 25 500 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem stojí 306 000 Kč.

#### Obchodní prostor 4

Čtvrtý pronajímaný obchodní prostor má rozměr okolo 780 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem stojí 234 000 Kč/měsíc. Nájemce si bude také dále hradit spotřebu energií a vody v pronajímaných prostorách. Roční tržba za pronájem činí 2 808 000 Kč.

### 2. Nadzemní podlaží

#### Kancelářská plocha 1

První pronajímaná kancelářská plocha zabírá přibližně 1 709 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem činí 461 430 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem činí 5 537 160 Kč.



---

## **Kancelářská plocha 2**

Druhá pronajímaná kancelářská plocha rozkládá přibližně na 1 203 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 324 810 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 3 897 720 Kč.

### **3. Nadzemní podlaží (typické)**

#### **Pronajímaný byt č.1, 3+kk**

První pronajímaný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.2, 3+kk**

Druhý pronajímaný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.3, 3+kk**

Třetí pronajímaný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.4, 3+kk**

Čtvrtý pronajímaný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.5, 3+kk**

Pátý pronajímaný byt má plochu 90 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 26 100 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 313 200 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.6, 2+kk**

Šestý pronajímaný byt má plochu 58 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 16 878 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 202 536 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.7, 3+kk**

Sedmý pronajímaný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

#### **Pronajímaný byt č.8, 3+kk**

Osmý pronajímaný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.



---

### **Pronajímáný byt č.9, 3+kk**

Devátý pronajímáný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

### **Pronajímáný byt č.10, 4+kk**

Desátý pronajímáný byt má plochu 136 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 39 513 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 474 150 Kč.

### **Pronajímáný byt č.11, 4+kk**

Jedenáctý pronajímáný byt má plochu 105 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 30 450 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 365 400 Kč.

### **Pronajímáný byt č.12, 3+kk**

Dvanáctý pronajímáný byt má plochu 83 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 24 012 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 288 144 Kč.

### **Pronajímáný byt č.13, 2+kk**

Třináctý pronajímáný byt má plochu 67 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 19 410 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 232 916 Kč.

### **Pronajímáný byt č.14, 2+kk**

Čtrnáctý pronajímáný byt má plochu 67 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 19 410 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 232 916 Kč.

### **Pronajímáný byt č.15, 2+kk**

Patnáctý pronajímáný byt má plochu 67 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 19 410 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 232 916 Kč.

### **Pronajímáný byt č.16, 2+kk**

Šestnáctý pronajímáný byt má plochu 67 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 19 410 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 232 916 Kč.

### **Pronajímáný byt č.17, 2+kk**

Sedmnáctý pronajímáný byt má plochu 67 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 19 410 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 232 916 Kč.

### **Pronajímáný byt č.18, 2+kk**

Osmnáctý pronajímáný byt má plochu 67 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 19 410 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 232 916 Kč.



### **Pronajímáný byt č.19, 3+kk**

Devatenáctý pronajímáný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

### **Pronajímáný byt č.20, 3+kk**

Dvacátý pronajímáný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

### **Pronajímáný byt č.21, 3+kk**

Dvacátý první pronajímáný byt má plochu 87 m<sup>2</sup>. Cena za pronájem je 25 317 Kč/měsíc. Roční tržba za pronájem je 303 804 Kč.

## **3. až 5. Nadzemní podlaží**

Na všech třech podlažích je stejné rozložení bytů jako je uvedeno v typovém 3. nadzemním podlaží. Celkový počet bytových jednotek je 63, které jsou v různém množství s rozdílnými dispozicemi od 2+kk až po 4+kk. Přesný počet jednotlivých dispozic je zobrazeno v tabulce 50.

**Tabulka 50: Počet bytů s dispozicí**

| <b>dispozice</b> | <b>výměra m<sup>2</sup></b> | <b>počet</b> |
|------------------|-----------------------------|--------------|
| 2+kk             | 58                          | 3            |
| 2+kk             | 67                          | 18           |
| 3+kk             | 83                          | 3            |
| 3+kk             | 87                          | 30           |
| 3+kk             | 90                          | 3            |
| 3+kk             | 105                         | 3            |
| 4+kk             | 136                         | 3            |
| <b>Celkem</b>    |                             | <b>63</b>    |

Zdroj: vlastní práce



## Celkové tržby

Celkové tržby z této varianty – *Polyfunkční dům* jsou shrnuty dohromady v tabulce 51.

**Tabulka 51: Celkové tržby – Polyfunkční dům**

| č.  | Druh     | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Tržby z pronájmu m <sup>2</sup> /měsíc | Tržby z pronájmu celkem za měsíc | Tržby z pronájmu celkem za rok |
|---|----------|--------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>1. podlaží</b>                                 |          |                          |  |                                  |                                |
| 1   | obchod   | 635                      | 300 Kč                                 | 190 500 Kč                       | 2 286 000 Kč                   |
| 2   | obchod   | 534                      | 300 Kč                                 | 160 200 Kč                       | 1 922 400 Kč                   |
| 3   | obchod   | 85                       | 300 Kč                                 | 25 500 Kč                        | 306 000 Kč                     |
| 4   | obchod   | 780                      | 300 Kč                                 | 234 000 Kč                       | 2 808 000 Kč                   |
| <b>2. podlaží</b>                                 |          |                          |  |                                  |                                |
| 1   | kancelář | 1709                     | 270 Kč                                 | 461 430 Kč                       | 5 537 160 Kč                   |
| 2   | kancelář | 1203                     | 270 Kč                                 | 324 810 Kč                       | 3 897 720 Kč                   |
| <b>3. a 5. podlaží (tři podlaží)</b>              |          |                          |  |                                  |                                |
| 1   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 2   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 3   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 4   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 5   | byt 2+kk | 90                       | 290 Kč                                 | 78 300 Kč                        | 939 600 Kč                     |
| 6   | byt 2+kk | 58                       | 290 Kč                                 | 50 634 Kč                        | 607 608 Kč                     |
| 7   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 8   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 9   | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 10  | byt 4+kk | 136                      | 290 Kč                                 | 118 538 Kč                       | 1 422 450 Kč                   |
| 11  | byt 3+kk | 105                      | 290 Kč                                 | 91 350 Kč                        | 1 096 200 Kč                   |
| 12  | byt 3+kk | 83                       | 290 Kč                                 | 72 036 Kč                        | 864 432 Kč                     |
| 13  | byt 2+kk | 67                       | 290 Kč                                 | 58 229 Kč                        | 698 749 Kč                     |
| 14  | byt 2+kk | 67                       | 290 Kč                                 | 58 229 Kč                        | 698 749 Kč                     |
| 15  | byt 2+kk | 67                       | 290 Kč                                 | 58 229 Kč                        | 698 749 Kč                     |
| 16  | byt 2+kk | 67                       | 290 Kč                                 | 58 229 Kč                        | 698 749 Kč                     |
| 17  | byt 2+kk | 67                       | 290 Kč                                 | 58 229 Kč                        | 698 749 Kč                     |
| 18  | byt 2+kk | 67                       | 290 Kč                                 | 58 229 Kč                        | 698 749 Kč                     |
| 19  | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 20  | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| 21  | byt 3+kk | 87                       | 290 Kč                                 | 75 951 Kč                        | 911 412 Kč                     |
| <b>CELKEM</b>                                     |          |                          |  | <b>2 916 182 Kč</b>              | <b>34 994 185 Kč</b>           |
| <b>Průměrná roční neobsazenost prostor</b>        |          |                          |  |                                  | <b>5 %</b>                     |
| <b>Celkem tržby z pronájmu obchodních prostor</b> |          |                          |  |                                  | <b>33 244 476 Kč</b>           |

Zdroj: vlastní práce



---

#### **5.4.6 Cash flow**

Výdaje jsou v této variantě rozděleny na provozní a finanční. V prvním roce se daň z příjmů vyskytuje díky nižší sazbě odpisů. Daň z příjmu je nulová mezi druhým až šestým rokem provozní fáze projektu díky součtu výdajů a odpisů, který v těchto letech přesahuje tržby. Dále pak je daň z příjmu od sedmého roku do třicátého roku provozní fáze nenulová, protože tržby jsou v těchto letech vyšší než výdaje a odpisy, viz výkaz zisku a ztráty.

Kumulované diskontované cash flow se na konci sledovaného období nachází se ziskem 9 311 655 Kč. Podrobný výpočet cash flow projektu se nachází v tabulce 52 na následující straně, hodnoty jsou v tisících Kč.



Tabulka 52: Výkaz cash flow [tis. Kč]

| Fáze projektu                     | Investiční     | Provozní      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   |                | 0             | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 13            | 14            |
| Roky                              | 0              | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 13            | 14            | 15            |
| Finanční zdroje                   | 530 720        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Vlastní zdroje                    | 185 752        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Cizí zdroje                       | 344 968        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Tržby                             | 0              | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        |
| <b>Příjmy celkem</b>              | <b>530 720</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> |
| Investiční výdaje                 | 530 720        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Celkové provozní výdaje           | 0              | 7 226         | 7 312         | 7 408         | 7 515         | 7 635         | 7 680         | 7 726         | 7 775         | 7 825         | 7 878         | 7 932         | 7 989         | 8 048         | 8 109         | 8 173         |
| Výdaje za elektrickou energii     | 0              | 712           | 798           | 893           | 1 001         | 1 121         | 1 165         | 1 212         | 1 261         | 1 311         | 1 363         | 1 418         | 1 475         | 1 534         | 1 595         | 1 659         |
| Obnova a údržba objektu           | 0              | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         |
| Ostatní provozní výdaje           | 0              | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         |
| Celkové finanční výdaje           | 0              | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        |
| Úroky z podnikatelského úvěru     | 0              | 20 353        | 19 794        | 19 202        | 18 574        | 17 910        | 17 207        | 16 462        | 15 673        | 14 838        | 13 953        | 13 016        | 12 024        | 10 973        | 9 861         | 8 682         |
| Úmor z podnikatelského úvěru      | 0              | 9 479         | 10 038        | 10 631        | 11 258        | 11 922        | 12 625        | 13 370        | 14 159        | 14 995        | 15 879        | 16 816        | 17 808        | 18 859        | 19 972        | 21 150        |
| Daň z příjmu                      | 0              | 241           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 66            | 207           | 356           | 514           | 682           | 860           | 1 048         | 1 248         | 1 459         |
| <b>Výdaje celkem</b>              | <b>530 720</b> | <b>37 300</b> | <b>37 144</b> | <b>37 240</b> | <b>37 347</b> | <b>37 467</b> | <b>37 512</b> | <b>37 625</b> | <b>37 814</b> | <b>38 014</b> | <b>38 224</b> | <b>38 446</b> | <b>38 681</b> | <b>38 928</b> | <b>39 189</b> | <b>39 465</b> |
| Saldo cash flow                   | 0              | - 4 055       | - 3 900       | - 3 995       | - 4 103       | - 4 223       | - 4 267       | - 4 380       | - 4 569       | - 4 769       | - 4 980       | - 5 202       | - 5 436       | - 5 684       | - 5 945       | - 6 220       |
| Kumulované cash flow              | 0              | - 4 055       | - 7 955       | - 11 950      | - 16 053      | - 20 275      | - 24 543      | - 28 923      | - 33 493      | - 38 262      | - 43 241      | - 48 443      | - 53 880      | - 59 563      | - 65 508      | - 71 728      |
| Diskontované cash flow            | 0              | - 3 899       | - 3 605       | - 3 552       | - 3 507       | - 3 471       | - 3 373       | - 3 329       | - 3 339       | - 3 351       | - 3 364       | - 3 379       | - 3 395       | - 3 413       | - 3 433       | - 3 454       |
| Kumulované diskontované cash flow | 0              | - 3 899       | - 7 505       | - 11 056      | - 14 563      | - 18 034      | - 21 407      | - 24 735      | - 28 074      | - 31 425      | - 34 789      | - 38 168      | - 41 564      | - 44 977      | - 48 410      | - 51 864      |

| Provozní      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            | 22            | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        | 33 244        |
| <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> | <b>33 244</b> |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 8 240         | 8 309         | 8 380         | 8 455         | 8 533         | 8 613         | 8 697         | 8 785         | 8 875         | 8 970         | 9 068         | 9 170         | 9 276         | 9 387         | 9 502         |
| 1 725         | 1 794         | 1 866         | 1 941         | 2 018         | 2 099         | 2 183         | 2 270         | 2 361         | 2 456         | 2 554         | 2 656         | 2 762         | 2 873         | 2 988         |
| 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         | 3 874         |
| 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         | 2 640         |
| 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 29 832        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 7 434         | 6 113         | 4 713         | 3 231         | 1 662         | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 22 398        | 23 719        | 25 119        | 26 601        | 28 170        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 1 684         | 1 922         | 2 174         | 2 442         | 2 725         | 3 025         | 3 010         | 2 993         | 2 976         | 2 958         | 2 939         | 2 920         | 2 899         | 2 878         | 2 857         |
| <b>39 756</b> | <b>40 063</b> | <b>40 387</b> | <b>40 729</b> | <b>41 090</b> | <b>11 639</b> | <b>11 707</b> | <b>11 777</b> | <b>11 851</b> | <b>11 928</b> | <b>12 007</b> | <b>12 090</b> | <b>12 176</b> | <b>12 265</b> | <b>12 358</b> |
| - 6 511       | - 6 818       | - 7 142       | - 7 484       | - 7 845       | 21 606        | 21 538        | 21 467        | 21 393        | 21 317        | 21 237        | 21 155        | 21 069        | 20 979        | 20 886        |
| - 78 240      | - 85 058      | - 92 200      | - 99 684      | - 107 529     | - 85 924      | - 64 386      | - 42 919      | - 21 526      | - 209         | 21 029        | 42 183        | 63 252        | 84 231        | 105 117       |
| - 3 476       | - 3 500       | - 3 526       | - 3 552       | - 3 580       | 9 481         | 9 088         | 8 710         | 8 346         | 7 996         | 7 660         | 7 337         | 7 026         | 6 727         | 6 440         |
| - 55 340      | - 58 841      | - 62 366      | - 65 918      | - 69 499      | - 60 018      | - 50 930      | - 42 220      | - 33 874      | - 25 878      | - 18 218      | - 10 881      | - 3 855       | 2 872         | 9 312         |

Zdroj: vlastní práce



### 5.4.7 Odpisy

V této variantě projektu se odepisuje opět jen samotná stavba. Stavba se řadí do šesté odpisové skupiny. Doba odepisování této skupiny je 50 let. První rok se odepíše 1,02 % a v dalších letech se odepisuje 2,02 % z pořizovací ceny. Přehled odpisů se nachází v tabulce 53. [61]

**Tabulka 53: Přehled odpisů projektu**

| Druh majetku | Odpisová skupina | Doba odepisování | Sazba 1. rok | Sazba další roky | Pořizovací hodnota | Odpisy 1. rok | Odpisy další roky |
|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Stavba       | 6                | 50 let           | 1,02 %       | 2,02 %           | 431 070 810 Kč     | 4 396 922 Kč  | 8 707 630 Kč      |

Zdroj: [61], vlastní práce

### 5.4.8 Výkaz zisku a ztrát

Hrubý hospodářský výsledek se shoduje s čistý hospodářským výsledkem v této variantě a vychází záporný mezi druhým až šestým rokem provozní fáze, proto daň z příjmu je v těchto letech nulová. Dále pak je základ daně z příjmu od sedmého roku do třicátého roku provozní fáze nenulová, protože tržby jsou v těchto letech vyšší než výdaje a odpisy.

První rok je kladný čistý hospodářský výsledek díky nižší odpisové sazbě v prvním roce odepisování stavby. V tomto prvním roce se liší hrubý hospodářský výsledek s čistým hospodářským výsledkem o daň z příjmu.

Kumulovaný nerozdělený zisk na konci sledovaného období činí 193 166 878 Kč. Podrobný výpočet výkaz zisku a ztráty za sledované období se nachází v tabulce 54 na následující straně, hodnoty jsou v tisících Kč.

Tabulka 54: Výkaz zisku a ztráty [tis. Kč]

| Fáze projektu                 | Investiční | Provozní |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |
|-------------------------------|------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                               |            | 0        | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     |
| Roky                          |            | 0        | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     |
| Tržby                         | 0          | 33 244   | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244 |
| Celkové provozní výdaje       | 0          | 7 202    | 7 287   | 7 383   | 7 490   | 7 610   | 7 655   | 7 702   | 7 750   | 7 800   | 7 853   | 7 907  | 7 964  | 8 023  | 8 085  | 8 148  |        |
| Výdaje za elektrickou energii | 0          | 712      | 798     | 893     | 1 001   | 1 121   | 1 165   | 1 212   | 1 261   | 1 311   | 1 363   | 1 418  | 1 475  | 1 534  | 1 595  | 1 659  |        |
| Obnova a údržba objektu       | 0          | 3 874    | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  |        |
| Ostatní provozní výdaje       | 0          | 2 640    | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640  | 2 640  | 2 640  | 2 640  | 2 640  |        |
| Úroky z úvěru                 | 0          | 20 353   | 19 794  | 19 202  | 18 574  | 17 910  | 17 207  | 16 462  | 15 673  | 14 838  | 13 953  | 13 016 | 12 024 | 10 973 | 9 861  | 8 682  |        |
| Celkové odpisy                | 0          | 4 397    | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  |        |
| Odpisy stavby                 | 0          | 4 397    | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  |        |
| Hrubý hospodářský výsledek    | 0          | 1 268    | - 2 569 | - 2 072 | - 1 552 | - 1 008 | - 350   | 349     | 1 089   | 1 874   | 2 706   | 3 588  | 4 524  | 5 516  | 6 567  | 7 681  |        |
| Základ daně z příjmu          | 0          | 1 268    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 349     | 1 089   | 1 874   | 2 706   | 3 588  | 4 524  | 5 516  | 6 567  | 7 681  |        |
| Daň z příjmů                  | 0          | 241      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 66      | 207     | 356     | 514     | 682    | 860    | 1 048  | 1 248  | 1 459  |        |
| Čistý hospodářský výsledek    | 0          | 1 027    | - 2 569 | - 2 072 | - 1 552 | - 1 008 | - 350   | 282     | 882     | 1 518   | 2 192   | 2 907  | 3 664  | 4 468  | 5 319  | 6 222  |        |
| Nerozdělený zisk              | 0          | 1 027    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 282     | 882     | 1 518   | 2 192   | 2 907  | 3 664  | 4 468  | 5 319  | 6 222  |        |
| Kumulovaný nerozdělený zisk   | 0          | 1 027    | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 1 256  | 4 920  | 9 388  | 14 707 | 20 929 |        |
| Ztráta v běžném roce          | 0          | 0        | - 2 569 | - 2 072 | - 1 552 | - 1 008 | - 350   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |        |
| Kumulovaná ztráta             | 0          | 0        | - 1 542 | - 3 614 | - 5 167 | - 6 175 | - 6 525 | - 6 242 | - 5 360 | - 3 843 | - 1 651 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |        |

| Provozní |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 16       | 17     | 18     | 19     | 20     | 21     | 22     | 23      | 24      | 25      | 26      | 27      | 28      | 29      | 30      |
| 33 244   | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244 | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  | 33 244  |
| 8 240    | 8 309  | 8 380  | 8 455  | 8 533  | 8 613  | 8 697  | 8 785   | 8 875   | 8 970   | 9 068   | 9 170   | 9 276   | 9 387   | 9 502   |
| 1 725    | 1 794  | 1 866  | 1 941  | 2 018  | 2 099  | 2 183  | 2 270   | 2 361   | 2 456   | 2 554   | 2 656   | 2 762   | 2 873   | 2 988   |
| 3 874    | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874  | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   | 3 874   |
| 2 640    | 2 640  | 2 640  | 2 640  | 2 640  | 2 640  | 2 640  | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   | 2 640   |
| 7 434    | 6 113  | 4 713  | 3 231  | 1 662  | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| 8 708    | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   |
| 8 708    | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708  | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   | 8 708   |
| 8 863    | 10 115 | 11 443 | 12 850 | 14 342 | 15 924 | 15 840 | 15 752  | 15 661  | 15 567  | 15 469  | 15 367  | 15 260  | 15 150  | 15 035  |
| 8 863    | 10 115 | 11 443 | 12 850 | 14 342 | 15 924 | 15 840 | 15 752  | 15 661  | 15 567  | 15 469  | 15 367  | 15 260  | 15 150  | 15 035  |
| 1 684    | 1 922  | 2 174  | 2 442  | 2 725  | 3 025  | 3 010  | 2 993   | 2 976   | 2 958   | 2 939   | 2 920   | 2 899   | 2 878   | 2 857   |
| 7 179    | 8 193  | 9 269  | 10 409 | 11 617 | 12 898 | 12 830 | 12 759  | 12 686  | 12 609  | 12 530  | 12 447  | 12 361  | 12 271  | 12 178  |
| 7 179    | 8 193  | 9 269  | 10 409 | 11 617 | 12 898 | 12 830 | 12 759  | 12 686  | 12 609  | 12 530  | 12 447  | 12 361  | 12 271  | 12 178  |
| 28 108   | 36 302 | 45 571 | 55 980 | 67 597 | 80 495 | 93 325 | 106 084 | 118 770 | 131 379 | 143 909 | 156 356 | 168 717 | 180 988 | 193 167 |
| 0        | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| 0        | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |

Zdroj: vlastní práce



#### **5.4.9 Ekonomické vyhodnocení investičního záměru**

Tato varianta projektu se posuzuje podle stejných ekonomických ukazatelů jako první varianta. Jsou to ukazatele:

- čistá současná hodnota
- vnitřní výnosové procento
- index ziskovosti
- doba návratnosti
- diskontovaná doba návratnosti

##### **Čistá současná hodnota**

Čistá současná hodnota druhé varianty projektu je – 115 979 215 Kč. Projekt nezajišťuje požadovanou výnosnost, proto není vhodné ho realizovat.

##### **Vnitřní výnosové procento**

Vnitřní výnosové procento této varianty projektu dosahuje hodnoty 2,00 %. Tato kladná hodnota nižší než diskontní míra, proto tato varianta projektu není vhodná k realizaci.

##### **Index ziskovosti**

Čistá současná hodnota druhé varianty projektu je záporná a index ziskovosti vychází menší než 1. Výsledná hodnota indexu činí - 0,219. Realizace tohoto projektu je proto nepřijatelná.

##### **Doba návratnosti**

Doba návratnosti u této varianty projektu je mezi 21. a 22. rokem sledovaného období. Tato doba návratnosti je očekávaná, proto je velice přijatelná.

##### **Diskontovaná doba návratnosti**

Diskontované cash flow je skoro po celé sledované období záporné, proto nelze stanovit ani diskontovanou dobu návratnosti.

##### **Závěrečné zhodnocení ekonomických ukazatelů**

Tuto variantu projektu hodnotí pozitivně jeden z pěti ukazatelů ekonomického vyhodnocení. Jde o ukazatel:

- *Doba návratnosti* je kratší než u první varianty mezi 21. a 22. rokem.



Čtyři ukazatele jsou vnímány negativně, protože nespĺňují požadované hodnoty a jde o tyto ukazatele:

- Čisté současné hodnoty (NPV) je záporná.
- Vnitřní výnosové procento je nižší než požadované diskontní míra, tedy méně než 4 %.
- Index ziskovosti je záporný, tedy není vyhovující.
- Diskontovaná doba návratnosti vychází záporně, proto také není vyhovující.

Z finančního pohledu je tato varianta projektu nepřijatelná k realizaci, protože je více ukazatelů vnímáno negativně.

### Analýza citlivosti

Kritérium pro zjištění citlivosti je pro obě varianty projektu shodné, je jím čistá současná hodnota. Faktory, které ovlivňují tuto variantu, jsou také totožné. Jsou to parametry:

- předpokládané investiční náklady
- provozní náklady bez administrativních poplatků
- tržby
- diskontní míra
- úroková sazba úvěru

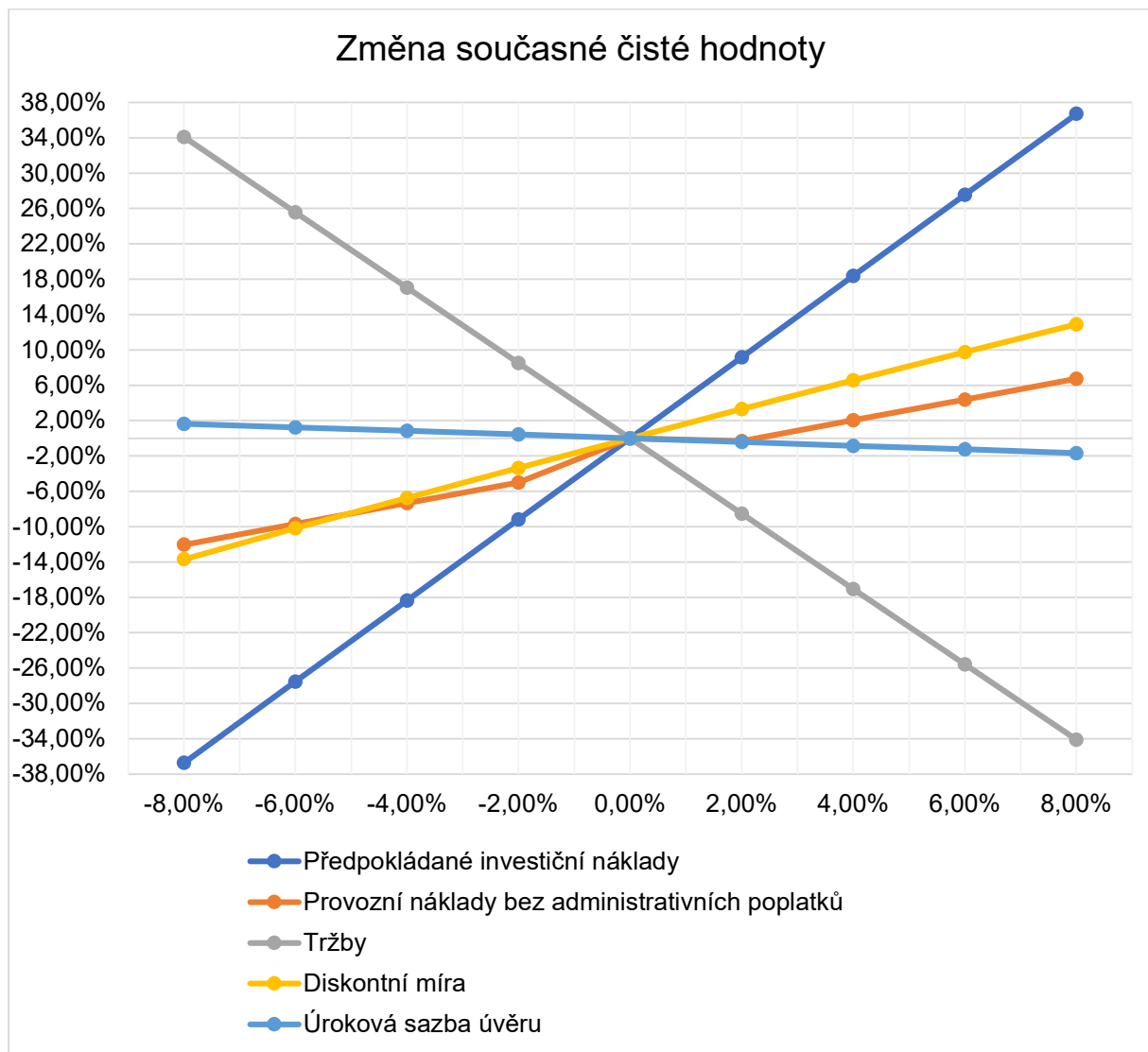
**Tabulka 55: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu**

| Kritické parametry modelu                       | Odchylka jednotlivých parametrů |          |          |         |        |         |          |          |          |
|---|---------------------------------|----------|----------|---------|--------|---------|----------|----------|----------|
|   | -8 %                            | -6 %     | -4 %     | -2 %    | 0 %    | 2 %     | 4 %      | 6 %      | 8 %      |
| Předpokládané investiční náklady                | -36,61 %                        | -27,46 % | -18,30 % | -9,15 % | 0,00 % | 9,15 %  | 18,30 %  | 27,46 %  | 36,61 %  |
| Provozní náklady bez administrativních poplatků | -12,03 %                        | -9,68 %  | -7,34 %  | -4,99 % | 0,00 % | -0,30 % | 2,05 %   | 4,40 %   | 6,74 %   |
| Tržby   | 33,98 %                         | 25,49 %  | 16,99 %  | 8,50 %  | 0,00 % | -8,50 % | -16,99 % | -25,49 % | -33,98 % |
| Diskontní míra                                  | -13,62 %                        | -10,14 % | -6,71 %  | -3,33 % | 0,00 % | 3,29 %  | 6,52 %   | 9,72 %   | 12,76 %  |
| Úroková sazba úvěru                             | 1,63 %                          | 1,22 %   | 0,84 %   | 0,42 %  | 0,00 % | -0,42 % | -0,85 %  | -1,24 %  | -1,67 %  |

Zdroj: vlastní práce



**Graf 3: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu**



Z tabulky 55 a grafu 3 vyplývá, že největší dopady na projekt mají výše předpokládaných investičních nákladů a tržby. Při odchylce investičních nákladů a tržeb o 8 % se změní hodnota čisté současné hodnoty o 36,61 % respektive o 33,98 %. U záporných osmiprocentních odchylek pro diskontní míry a provozní náklady bez administrativních poplatků se změní hodnota čisté současné hodnoty o -13,62 % respektive o -12,03 %. U kladné osmiprocentní odchylky pro předchozí dva parametry modelu se změní hodnota čisté současné hodnoty o 12,86 % respektive o 6,74 %. Nejméně hodnotu čisté současné hodnoty v druhé variantě projektu ovlivňuje úroková sazba projektu.



---

## 5.5 Analýza rizik

### 5.5.1 Identifikace rizik

Rozdělení rizik je stejné jako v první variantě projektu, rozdělují se podle fáze projektu:

- přípravná fáze
- realizační fáze
- provozní fáze
- ostatní

### 5.5.2 Popis jednotlivých rizik

Riziko, které může nastat u této varianty, je riziko stavebního povolení. Pokud bude špatně zpracovaná žádost o stavební povolení, bude potřeba žádost přepracovat. Prodlužování stavebního řízení oddaluje termín začátku výstavby a zvyšuje investiční náklady spojené s vyřizováním žádosti. V krajním případě nedojde k získání stavebního povolení a dojde k zastavení projektu.

Ostatní rizika v u této varianty projektu jsou stejná jako v první variantě. Jejich popis se nachází v kapitole 4.5.2. Jsou to rizika:

- Nekvalitní projektová dokumentace
- Chyby v rozpočtu
- Výběr dodavatele
- Archeologická rizika
- Smluvní rizika
- Nedodržení termínu výstavby
- Nízká kvalita provedených prací
- Nedostatečná koordinace stavebních prací
- Plnění smluvních závazků dodavatele
- Kolaudační souhlas
- Počasí
- Navýšení cen vstupů
- Vada v průběhu fáze provozu
- Nedostatek poptávky po službě
- Výnosy z pronájmu
- Provozní náklady
- Odborná způsobilost zaměstnanců projektu
- Zastarávání objektu
- Konkurence



- 
- Navýšení cen energií
  - Nedostatek vlastních finančních prostředků
  - Nezískání investičního úvěru na financování projektu
  - Úrokové riziko
  - Analýza poptávky
  - Daň z příjmu právnické osoby
  - Inflační riziko
  - Poškození, krádež
  - Dodatečné změny požadavků investora
  - Riziko nedodržení právních norem ČR, EU
  - Politická rizika
  - Stavební povolení

### **5.5.3 Vyhodnocení rizik**

Postup vyhodnocení rizik je popsán v kapitole 4.5.3.

Vyhodnocení některých rizik projektu se u této varianty liší z důvodu jiné velikosti a účelu objektu. První číselná hodnota rizik je pravděpodobnost P, prostřední hodnota je dopad D a poslední hodnota udává závažnost rizika Z. Vyhodnocení jednotlivých rizik druhé varianty projektu je zobrazeno na další straně v tabulce 56.



**Tabulka 56: Vyhodnocení rizik**

| Fáze projektu | Číslo rizika | Název rizika   | P | D | Z  |
|---------------|--------------|--|---|---|----|
| Přípravná     | 1            | Nekvalitní projektová dokumentace                    | 2 | 3 | 6  |
|               | 2            | Chyby v rozpočtu                                     | 2 | 2 | 4  |
|               | 3            | Výběr dodavatele                                     | 2 | 3 | 6  |
|               | 4            | Archeologická rizika                                 | 1 | 3 | 3  |
|               | 5            | Smluvní rizika                                       | 2 | 3 | 6  |
|               | 31           | Stavební povolení                                    | 2 | 5 | 10 |
| Realizační    | 6            | Nedodržení termínu výstavby                          | 1 | 5 | 5  |
|               | 7            | Nízká kvalita provedených prací                      | 2 | 3 | 6  |
|               | 8            | Nedostatečná koordinace stavebních prací             | 2 | 3 | 6  |
|               | 9            | Plnění smluvních závazků dodavatele                  | 2 | 4 | 8  |
|               | 10           | Kolaudační souhlas                                   | 2 | 3 | 6  |
|               | 11           | Počasí   | 3 | 2 | 6  |
|               | 12           | Navýšení cen vstupů                                  | 2 | 2 | 4  |
| Provozní      | 13           | Vada v průběhu fáze provozu                          | 1 | 3 | 3  |
|               | 14           | Nedostatek poptávky po službě                        | 2 | 4 | 8  |
|               | 15           | Výnosy z pronájmu                                    | 2 | 4 | 8  |
|               | 16           | Provozní náklady                                     | 2 | 3 | 6  |
|               | 17           | Odborná způsobilost zaměstnanců projektu             | 1 | 2 | 2  |
|               | 18           | Zastarávání objektu                                  | 1 | 3 | 3  |
|               | 19           | Konkurence   | 2 | 3 | 6  |
|               | 20           | Navýšení cen energií                                 | 2 | 2 | 4  |
| Ostatní       | 21           | Nedostatek vlastních finančních prostředků           | 1 | 5 | 5  |
|               | 22           | Nezískání investičního úvěru na financování projektu | 2 | 4 | 8  |
|               | 23           | Úrokové riziko                                       | 2 | 3 | 6  |
|               | 24           | Analýza poptávky                                     | 2 | 3 | 6  |
|               | 25           | Daň z příjmu právnické osoby                         | 1 | 3 | 3  |
|               | 26           | Inflační riziko                                      | 2 | 2 | 4  |
|               | 27           | Poškození, krádež                                    | 2 | 3 | 6  |
|               | 28           | Dodatečné změny požadavků investora                  | 3 | 2 | 6  |
|               | 29           | Riziko nedodržení právních norem ČR, EU              | 2 | 3 | 6  |
|               | 30           | Politická rizika                                     | 1 | 3 | 3  |

Zdroj: vlastní práce

Výsledné hodnoty rizik u této varianty jsou zaneseny do grafu 4, matice rizik. V první části matice rizik se nachází přijatelná rizika. U této varianty to jsou rizika: archeologická rizika, vada v průběhu fáze provozu, odborná způsobilost zaměstnanců projektu, zastarávání objektu, daň z příjmu právnické osoby, politická rizika.



---

Zvýšená rizika, která se nacházejí ve druhé části jsou: nekvalitní projektová dokumentace, chyby v rozpočtu, výběr dodavatele, smluvní rizika, nedodržení termínu výstavby, nízká kvalita provedených prací, nedostatečná koordinace stavebních prací, plnění smluvních závazků dodavatele, kolaudační souhlas, počasí, navýšení cen vstupů, provozní náklady, konkurence, navýšení cen energií, nedostatek vlastních finančních prostředků, úrokové riziko, analýza poptávky, inflační riziko, poškození, krádež, dodatečné změny požadavků investora a riziko nedodržení právních norem ČR, EU.

Vysoce závažná rizika ve třetí části jsou: stavební povolení, plnění smluvních závazků dodavatele, nedostatek poptávky po službě, výnosy z pronájmu, Nezáiskání investičního úvěru na financování projektu.

Nepřijatelná rizika ve čtvrté části matice projekt neobsahuje.

19 rizik tohoto projektu, což představuje většinu, spadá do kategorie zvýšených rizik. Celkové riziko této varianty projektu tedy také spadá do kategorie zvýšené riziko.



Graf 4: Matice rizik

|                             |   |                 |                |  |                |      |
|-----------------------------|---|-----------------|----------------|--|----------------|------|
| P – pravděpodobnost výskytu | 5 |                 | 31             |  |                |      |
|                             | 4 |                 |                |  |                |      |
|                             | 3 |                 | 11,28          |  |                |      |
|                             | 2 |                 | 2,12,20,<br>26 | 1,3,5,7,8,<br>10,16,19,<br>23,24,27,<br>29 | 9,14,15,<br>22 |      |
|                             | 1 |                 | 17             | 4,13,18,<br>25,30                          |                | 6,21 |
|                             |   | 1               | 2              | 3  | 4              | 5    |
|                             |   | D – míra dopadu |                |  |                |      |

Zdroj: vlastní práce

**LEGENDA:**

|   |                     |
|---|---------------------|
|  | Přijatelné riziko   |
|  | Zvýšené riziko      |
|  | Vysoké riziko       |
|  | Nepřijatelné riziko |

Zdroj: vlastní práce

### 5.5.4 Řízení rizik

Opatření proti rizikům projektu jsou u většiny rizik stejná u obou variant projektů a jsou popsána v kapitole 4.5.4.

Opatření, které se u obou variant projektu liší, se nachází u rizika kolaudačního souhlasu. Protože stavební povolení na první variantu projektu již bylo vydáno, je nutné provést změnu před dokončením stavby a zkonzultovat ji se stavebním úřadem. V případě zamítnutí změny



---

je nutné získat nové stavební povolení. V opačném případě by objekt nezískal kolaudační souhlas.

Opatření proti riziku stavebního povolení, které první varianta projektu neobsahuje, je odborníkem kvalitně zpracovaná žádost o stavební povolení podle všech požadavků stavebního úřadu.

### **5.5.5 Závěr analýzy rizik**

Největší rizika druhé varianty projektu jsou:

- stavební povolení
- plnění smluvních závazků dodavatele
- nedostatek poptávky po službě
- výnosy z pronájmu
- nezískání investičního úvěru na financování projektu

Těmto rizikům je nutné věnovat velkou pozornost a vynaložit vysoké úsilí pro jejich eliminaci a snížení jejich dopadu na projekt.



## 6 Porovnání variant

### 6.1 Ekonomické porovnání

Tato kapitola se zabývá porovnáním ekonomických ukazatelů a analýzy citlivosti mezi první variantou administrativní budovy a druhou variantou Polyfunkčního domu.

#### 6.1.1 Čistá současná hodnota

- Čistá současná hodnota první varianty: - 221 812 903 Kč
- Čistá současná hodnota druhé varianty: - 115 979 215 Kč

Při porovnání hodnot obou variant je zřejmé, že vychází obě varianty se zápornou hodnotou čisté současné hodnoty. Proto není přijatelné je obě realizovat podle tohoto ukazatele.

**Tabulka 57: Interpretace ukazatele NPV**

| Výsledek ukazatele | interpretace            |
|--------------------|-------------------------|
| $NPV \geq 0$       | projekt je přijatelný   |
| $NPV < 0$          | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

NPV Čistá současná hodnota

#### 6.1.2 Vnitřní výnosové procento

- Vnitřní výnosové procento první varianty: 0,57 %
- Vnitřní výnosové procento druhé varianty: 2,00 %

Při porovnání hodnot obou variant má druhá varianta vyšší hodnotu. Obě varianty jsou sice kladné, ale ani jedna není vyšší než požadovaná diskontní sazba (4,0 %), proto není přijatelné je realizovat podle tohoto ukazatele.

**Tabulka 58: Interpretace ukazatele IRR**

| Výsledek ukazatele | interpretace            |
|--------------------|-------------------------|
| $IRR \geq r$       | projekt je přijatelný   |
| $IRR < r$          | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

IRR vnitřní výnosové procento

r diskontní sazba



### 6.1.3 Index ziskovosti

- Index ziskovosti první varianty: - 0,357
- Index ziskovosti druhé varianty: - 0,219

Při porovnání obou variant mají obě varianty zápornou hodnotu. Proto obě varianty není přijatelné realizovat podle tohoto ukazatele.

**Tabulka 59: Interpretace ukazatele PI**

| Výsledek ukazatele | interpretace            |
|--------------------|-------------------------|
| $NPV / I \geq 0$   | projekt je přijatelný   |
| $NPV / I < 0$      | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

NPV Čistá současná hodnota

I Investice

### 6.1.4 Doba návratnosti

- Doba návratnosti první varianty je mezi 27. a 28. rokem životního cyklu projektu.
- Doba návratnosti druhé varianty je mezi 21. a 22. rokem sledovaného období.

Při porovnání obou variant je kratší doba návratnosti u druhé varianty. Obě varianty mají dobu návratnosti kratší a vzhledem k životnosti projektu 30 let jsou obě varianty přijatelné podle tohoto ukazatele.

**Tabulka 60: Interpretace ukazatele doby návratnosti**

| Výsledek ukazatele                                    | interpretace            |
|---|-------------------------|
| $\text{Doba návratnosti} \leq \text{Doba životnosti}$ | projekt je přijatelný   |
| $\text{Doba návratnosti} > \text{Doba životnosti}$    | projekt je nepřijatelný |

Zdroj: [63], vlastní práce

### 6.1.5 Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovanou dobu návratnosti nelze stanovit ani u jedné z variant.



### 6.1.6 Analýza citlivosti

Při porovnání obou variant analýzy citlivosti jsou předpokládané investiční náklady ukazatel, který nejvíce ovlivňuje čistou současnou hodnotu obou variant projektů. Po investičních nákladech nejvíce ovlivňují obě varianty projektu tržby.

Třetí a čtvrtý parametr je u obou variant stejný. Třetí parametr shodně ovlivňuje obě varianty diskontní míra. Čtvrtý parametr shodně ovlivňuje u obou variant provozní náklady bez administrativních poplatků.

Nejméně významný parametr shodně ovlivňuje u obou variant úroková sazba projektů.

Porovnání kritických parametrů ovlivňujících čistou současnou hodnotu obou variant pro maximální odchylku 8 % se nachází v tabulce 61 a grafech 5 a 6 na následujících dvou stranách.

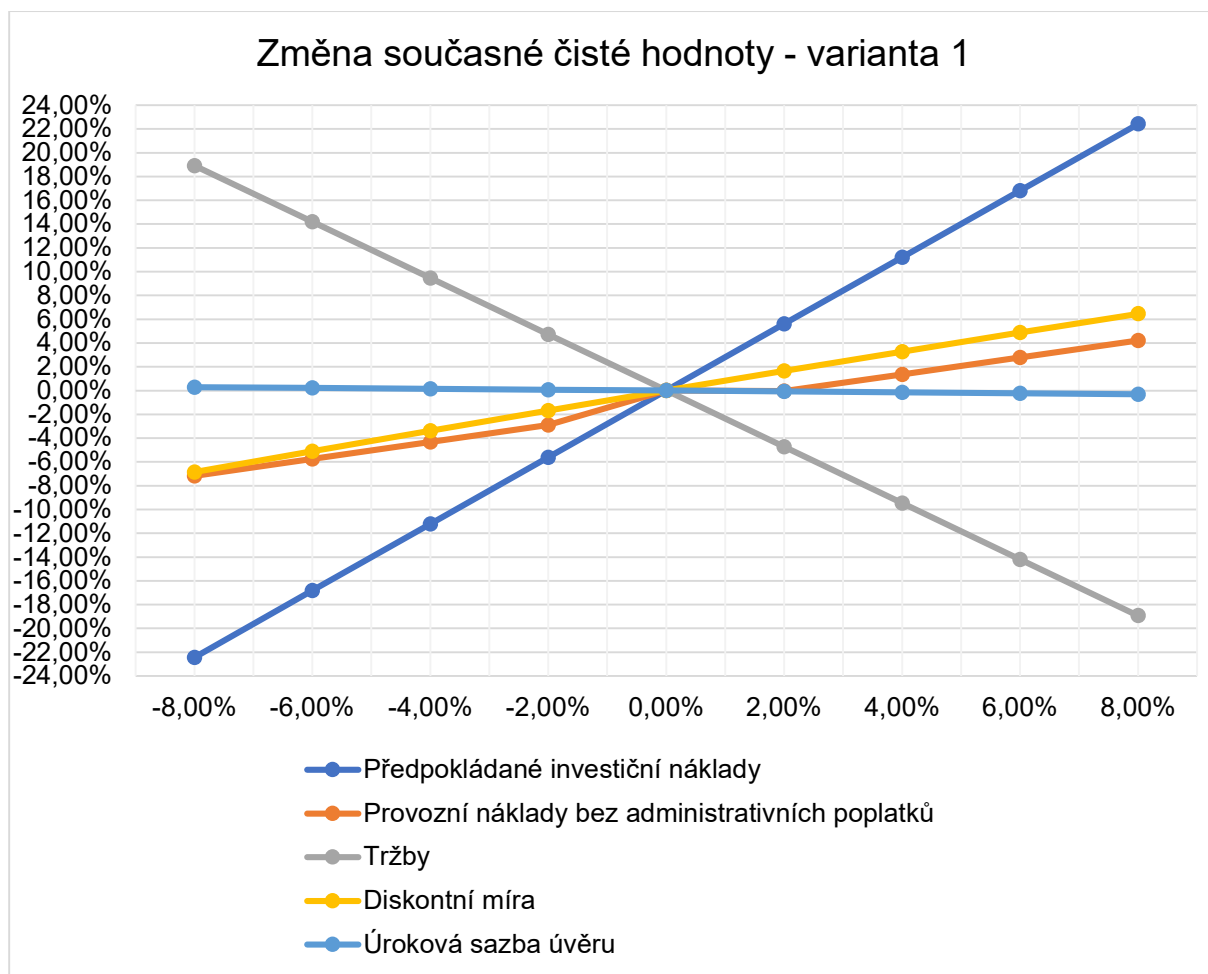
**Tabulka 61: Porovnání kritických parametrů**

| Kritické parametry modelu                       | Odchylka jednotlivých parametrů |          |            |          |
|---|---------------------------------|----------|------------|----------|
|   | Varianta 1                      |          | Varianta 2 |          |
|   | -8 %                            | 8 %      | -8 %       | 8 %      |
| Předpokládané investiční náklady                | -22,40 %                        | 22,40 %  | -36,61 %   | 36,61 %  |
| Provozní náklady bez administrativních poplatků | -7,17 %                         | 4,22 %   | -12,03 %   | 6,74 %   |
| Tržby   | 18,89 %                         | -18,89 % | 33,98 %    | -33,98 % |
| Diskontní míra                                  | -6,84 %                         | 6,46 %   | -13,62 %   | 12,86 %  |
| Úroková sazba úvěru                             | 0,29 %                          | -0,31 %  | 1,63 %     | -1,67 %  |

Zdroj: vlastní práce



**Graf 5: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu –  
Administrativní budova**

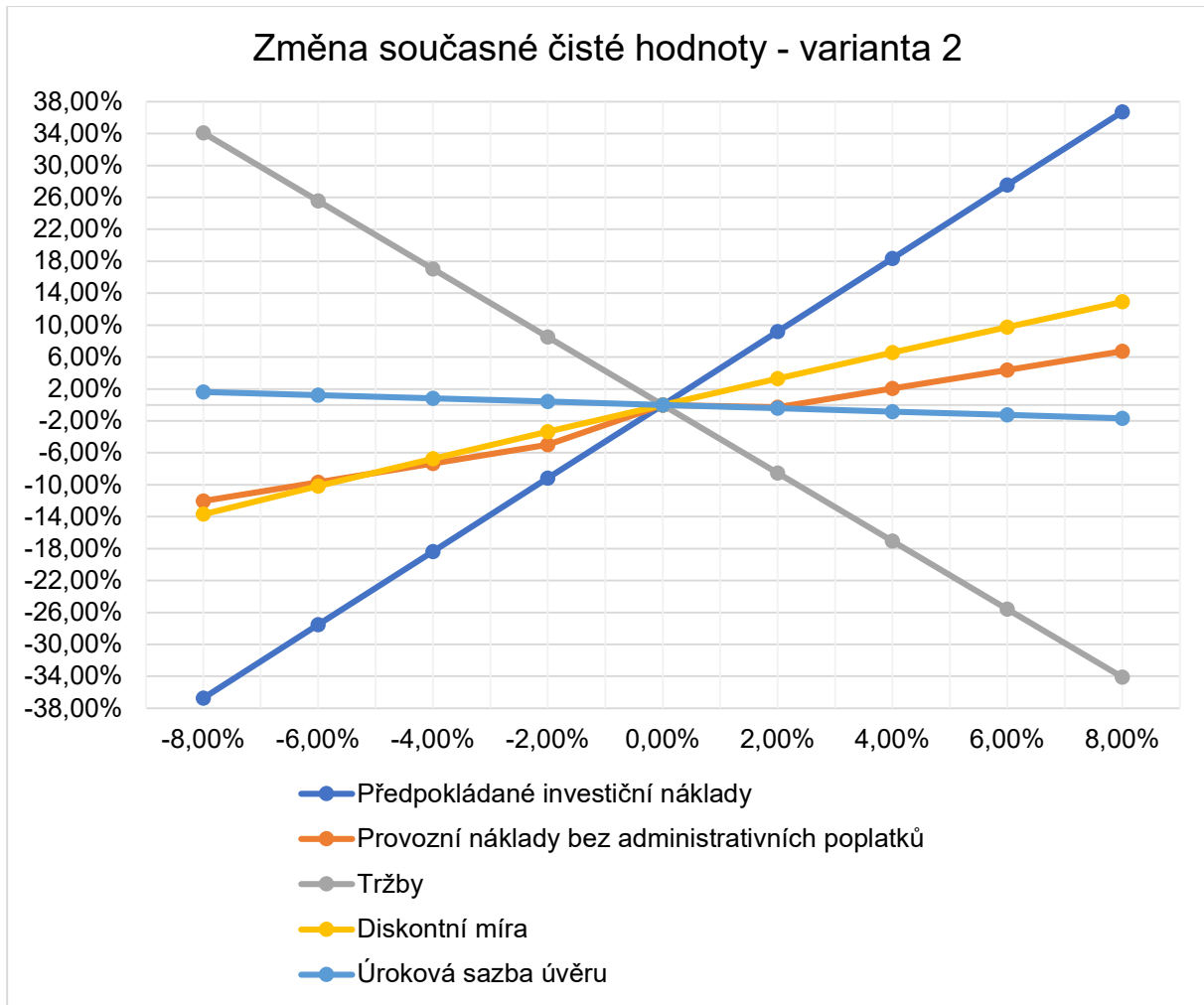


Zdroj: vlastní práce





**Graf 6: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu – Polyfunkční dům**



Zdroj: vlastní práce



## 6.2 Porovnání rizik

První třetina rizik u obou variant projektu jsou stejně závažná. Jsou to rizika: chyby v rozpočtu, výběr dodavatele, archeologická rizika, smluvní rizika, nízká kvalita provedených prací, počasí, nedostatek poptávky po službě, odborná způsobilost zaměstnanců projektu, daň z příjmu právnické osoby, poškození, krádež.

Druhá třetina rizik, u kterých se změnila pravděpodobnost nebo dopad u obou variant, která zvýšila závažnost těchto rizik a jsou to rizika: nekvalitní projektová dokumentace, nedostatečná koordinace stavebních prací, plnění smluvních závazků dodavatele, kolaudační souhlas, navýšení cen vstupů, vada v průběhu fáze provozu, výnosy z pronájmu, konkurence, nedostatek vlastních finančních prostředků, nezískání investičního úvěru na financování projektu, analýza poptávky a dodatečné změny požadavků investora.

Rizika, u kterých se změnila pravděpodobnost i dopad u obou variant, která mírně změnila závažnost těchto rizik a jsou to rizika: nedodržení termínu výstavby, úrokové riziko, inflační riziko, riziko nedodržení právních norem ČR, EU a politická rizika.

Provozní náklady a zastarávání objektu jsou rizika, u kterých se ve druhé variantě snížila jak pravděpodobnost jeho výskytu, tak i jeho případný dopad. Riziko je nižší, protože objekt má rozděleno větší množství nájemců, kteří se starají sami o své pronajaté byty. Z toho důvodu je menší pravděpodobnost výskytu neočekávaných závad. Některé opravy a údržbu si nájemci provádějí sami, proto je také riziko částečně přeneseno na nájemce a má nižší dopad na provozovatele objektu, kterým je investor.

Poslední riziko, které má rozdílný dopad u obou projektů, je navýšení cen energií. Toto riziko je také nižší u druhé varianty projektu, protože většinu energií v objektu hradí nájemníci. Proto případné navýšení cen energií má u této varianty výrazně nižší dopad i pravděpodobnost výskytu než u varianty administrativní budovy, kde je menší počet nájemců. Přehled všech rizik, která mají různou závažnost pro obě varianty, jsou uvedeny na následující straně v tabulce 62.

**Tabulka 62: Porovnání závažnosti rizik**

| Název rizika   | varianta 1 |   |            | varianta 2 |   |            |
|--|------------|---|------------|------------|---|------------|
|  | P          | D | Z          | P          | D | Z          |
| Nekvalitní projektová dokumentace                    | 1          | 3 | 3          | 2          | 3 | 6          |
| Nedodržení termínu výstavby                          | 3          | 2 | 6          | 1          | 5 | 5          |
| Nedostatečná koordinace stavebních prací             | 2          | 4 | 8          | 2          | 3 | 6          |
| Plnění smluvních závazků dodavatele                  | 2          | 5 | 10         | 2          | 4 | 8          |
| Kolaudační souhlas                                   | 2          | 4 | 8          | 2          | 3 | 6          |
| Navýšení cen vstupů                                  | 2          | 3 | 6          | 2          | 2 | 4          |
| Vada v průběhu fáze provozu                          | 2          | 3 | 6          | 1          | 3 | 3          |
| Výnosy z pronájmu                                    | 2          | 3 | 6          | 2          | 4 | 8          |
| Provozní náklady                                     | 3          | 4 | 12         | 2          | 3 | 6          |
| Zastarávání objektu                                  | 4          | 2 | 8          | 1          | 3 | 3          |
| Konkurence   | 2          | 4 | 8          | 2          | 3 | 6          |
| Navýšení cen energií                                 | 3          | 3 | 9          | 2          | 2 | 4          |
| Nedostatek vlastních finančních prostředků           | 2          | 5 | 10         | 1          | 5 | 5          |
| Nezískání investičního úvěru na financování projektu | 2          | 5 | 10         | 2          | 4 | 8          |
| Úrokové riziko                                       | 1          | 5 | 5          | 2          | 3 | 6          |
| Analýza poptávky                                     | 2          | 2 | 4          | 2          | 3 | 6          |
| Inflační riziko                                      | 1          | 3 | 3          | 2          | 2 | 4          |
| Dodatečné změny požadavků investora                  | 3          | 3 | 9          | 3          | 2 | 6          |
| Riziko nedodržení právních norem ČR, EU              | 1          | 4 | 4          | 2          | 3 | 6          |
| Politická rizika                                     | 2          | 2 | 4          | 1          | 3 | 3          |
| Stavební povolení                                    | -          | - | -          | 2          | 5 | 10         |
| <b>CELKEM</b>  |            |   | <b>139</b> |            |   | <b>119</b> |

Zdroj: vlastní práce

Jediné riziko, které se vyskytuje jen u jedné z variant, je riziko stavebního povolení. Toto riziko se nachází pouze u druhé varianty projektu – Polyfunkční dům. Na první variantu projektu – Administrativní budovy je již vydané stavební povolení. Parcela projektu je v územním plánu vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha. Do tohoto typu území spadá i varianta administrativní budovy, proto v případě nutnosti získání nového stavebního povolení je toto riziko malé.

Z výše uvedených srovnání jednotlivých rizik vyplývá, že první varianta projektu je více riziková než druhá, protože má vyšší množství rizik, kterým je potřeba věnovat pozornost.



---

## 7 Závěr

Diplomová práce se zabývá zpracováním studie proveditelnosti podnikatelského záměru výstavby a provozování polyfunkčního domu v blízkosti centra města Plzeň a porovnává dvě zvažované varianty využití projektu.

První variantou je administrativní budova. Druhá varianta projektu je polyfunkční dům. Základem práce je stanovit, která varianta projektu je z ekonomické a rizikové stránky vhodnější k realizaci.

Zpracování studie začíná popisem současného stavu projektu, který obsahuje základní popis projektu, podklady k projektu a jeho lokalitu včetně vlastnických vztahů. Důležitou částí projektu je analýza trhu, ve které je popsáno prostředí města Plzeň. Jsou zde také stanoveny cílové skupiny, velikost poptávky a konkurence projektu.

Klíčovou kapitolou obou variant projektu je finanční analýza. Investiční náklady z propočtu jsou stanoveny pro variantu administrativní budovy na 759 838 849 Kč, náklady na variantu polyfunkčního domu jsou 650 624 663 Kč. Investiční náklady budou v obou případech hrazeny pomocí kombinace vlastních zdrojů a bankovního úvěru. U projektů jsou stanoveny provozní náklady a tržby, podle kterých je sestaven výkaz cash flow a výkaz zisku a ztráty. Podle výkazu cash flow dosáhne diskontované kumulované cash flow u varianty administrativní budovy -75 208 984 Kč, u polyfunkčního domu je tato hodnota 9 311 655 Kč. Čistá současná hodnota první varianty dosáhne -221 812 903 Kč, druhá dosahuje hodnoty -115 979 215 Kč. Vnitřní výnosové procento u první varianty má hodnotu 0,57 %, druhá varianta má hodnotu 2,00 %. Index ziskovosti projektů je -0,357, respektive -0,219. Doba návratnosti je u první varianty mezi 27. a 28. rokem životního cyklu projektu, u druhé varianty je mezi 21. a 22. rokem sledovaného období. Většina finančních ukazatelů obou variant vycházejí záporně. V tomto stavu tedy není vhodná k realizaci ani jedna varianta projektu.

V analýze rizik jsou jednotlivá rizika identifikována, ohodnocena a v závěru jsou navržena protiopatření. Nejvýznamnější rizika společná pro obě varianty jsou: plnění smluvních závazků dodavatele, nezískání investičního úvěru na financování projektu. U varianty administrativní budovy jsou ještě další významná rizika: nedostatečná koordinace stavebních prací, kolaudační souhlas, provozní náklady, zastarávání objektu, konkurence, navýšení cen energií, nedostatek vlastních finančních prostředků, dodatečné změny požadavků investora. Varianta polyfunkčního domu nese riziko výnosu z pronájmu a riziko spojené s nezískáním stavebního povolení. Méně významná rizika u obou variant jsou: nekvalitní projektová dokumentace, navýšení cen vstupů, vada v průběhu fáze provozu, analýza poptávky, riziko nedodržení



---

právních norem ČR, EU a politická rizika. Z porovnání rizik vyplývá, že varianta administrativní budovy je více rizikové než varianta polyfunkčního domu, která má méně závažnějších rizik.

Na základě finanční analýzy je nejvhodnější řešení zvolit variantu polyfunkčního domu a upravit ji tak, aby toto řešení přineslo přijatelné výsledky hodnocení. Návrhy na úpravy, které by zlepšily finanční stránku projektu, zasahují do různých fází projektu. Pokud by investor realizoval projekt pouze z vlastních zdrojů, tak by ušetřil částku přes 251,6 milionů korun na úrocích z úvěru proti stávající variantě. V objektu polyfunkčního domu navrhnout místo podlaží s kanceláři, další podlaží s obchodními prostory, o které by byl větší zájem k pronajmutí jen pro jednoho nájemce. Zjednodušilo by se tak členění vnitřních prostor a zvýšila by se velikost podlahové plochy pro pronájem. Pronajmutí všech prostor jednomu nájemci by zvýšilo tržby z důvodu větší podlahové plochy a zároveň snížení neobsazenosti prostor oproti stávající variantě s dvěma nájemci. U této varianty by bylo nutné ověřit tuto možnost pomocí sestavení rozpočtu.

Diplomová práce by měla investorovi pomoci upravit jeho původní projektový záměr tak, aby pro něj byl z finančního hlediska rentabilnější.

## 8 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografie

- [1] Ing. Josef Houška. *Dokumentace změny stavby před dokončením. Polyfunkční dům, Plzeň, Šumavská ulice – parc.č. 5659/1-5, 5659/8-9, 5660 v k.ú. Plzeň. Plzeň, 05 až 08/2019*
- [2] RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza. Praha: Grada, 6. aktualizované vydání, 2019. ISBN 978-80-271-2028.
- [3] FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing, 2005. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.
- [4] MÁČE, M. Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití. Grada, 2006. ISBN 80-247-1557-0.
- [5] FOTR, Jiří, HNILICA, Jiří. Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5104-7.
- [6] FOTR, Jiří, 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] SMEJKAL, Vladimír a Karel RAIS. Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4644-9.

### Internetové zdroje a dokumenty

- [8] *Plzeň – Wikipedie*. [online]. [cit. 10.03.2020]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Plzeň>
- [9] *Mapy.cz* [online]. Seznam.cz, 1998 [cit. 10.03.2020]. Dostupné z: [mapy.cz](https://mapy.cz)
- [10] *Nahlížení do katastru nemovitostí, ČÚZK* [online]. 2020 [cit. 10.03.2020]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz>
- [11] Výstupní objekt VDB. [online]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM03&f=TABULKA&z=T&skupId=526&katalog=30845&pvo=DEM03&pvoc=101&pvoch=40371&c=v3~2\\_RP2018MP12DP31#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM03&f=TABULKA&z=T&skupId=526&katalog=30845&pvo=DEM03&pvoc=101&pvoch=40371&c=v3~2_RP2018MP12DP31#w=)

- [12] Gnuplot. [online]. Dostupné z: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/13/S%C4%8D%C3%ADt%C3%A1n%C3%AD\\_obyvatelestva\\_2011%2C\\_554791\\_Plze%C5%88%2C\\_vzd%C4%9B%C3%A1n%C3%AD.svg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/13/S%C4%8D%C3%ADt%C3%A1n%C3%AD_obyvatelestva_2011%2C_554791_Plze%C5%88%2C_vzd%C4%9B%C3%A1n%C3%AD.svg)
- [13] *Okres Plzeň-město* – Wikipedie. [online]. [cit. 20.03.2020]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres\\_Plze%C5%88-m%C4%9Bsto](https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Plze%C5%88-m%C4%9Bsto)
- [14] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-goldscheiderova/302988892#img=0&fullscreen=false>
- [15] *Sreality.cz* [online] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-severni-predmesti-mutenicka/3345272412#img=0&fullscreen=false>
- [16] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/plzen-jizni-predmesti-magisterska/765083228#img=0&fullscreen=false>
- [17] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-pallova/3288915548#img=0&fullscreen=false>
- [18] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-jizni-predmesti-kollarova/2335166044#img=0&fullscreen=false>
- [19] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-sladova/3623210588#img=0&fullscreen=false>
- [20] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-papirnicka/460340828#img=0&fullscreen=false>
- [21] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-cernice-nepomucka/3577073244#img=0&fullscreen=false>
- [22] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-severni-predmesti-/3968192092#img=0&fullscreen=false>

- [23] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-cernice-stefanikova/620088924#img=0&fullscreen=false>
- [24] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-vychodni-predmesti-pallova/889773660#img=0&fullscreen=false>
- [25] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/plzen?navic=garaz&velikost=2%2Bkk,2%2B1&stav=novostavby&plocha-od=40&plocha-do=60>
- [26] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-otylie-beniskove/5df3919037ba4d20a022f8e3/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5BpriceMax%5D=100000000>
- [27] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-otylie-beniskove/5e1e0eea37ba4d54a2438f93/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5BpriceMax%5D=100000000>
- [28] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-otylie-beniskove/5e1e0eea37ba4d54a2438f93/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5BpriceMax%5D=100000000>
- [29] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-klatovska-trida/5e1516e3558f0765495e3a53/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5BpriceMax%5D=100000000>
- [30] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-klatovska-trida/5e298174558f076cf11bbc17/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5BpriceMax%5D=100000000>



- [31] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-kladovska-trida/5dc2a5e3558f07042b2d1343/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-gc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-gc%5BpriceMax%5D=10000000>
- [32] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-parkova/5d5d0f20558f0734426edc33/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-gc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-gc%5BpriceMax%5D=10000000>
- [33] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-parkova/5d5c06be37ba4d46a864a193/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-gc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-gc%5BpriceMax%5D=10000000>
- [34] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/plzen-sukova/5cc05882e880547a2243f7c3/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OKRES-3405&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-gc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-gc%5BpriceMax%5D=10000000>
- [35] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/plzen-skvrnany-domazlicka/776330844#img=0&fullscreen=false>
- [36] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/plzen-severni-predmesti-otylie-beniskove/1370869340#img=0&fullscreen=false>
- [37] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/plzen-severni-predmesti-otylie-beniskove/4116041308#img=0&fullscreen=false>
- [38] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/plzen-jizni-predmesti-kladovska-trida/3275148892#img=0&fullscreen=false>

- [39] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/plzen-vychodni-predmesti-palova/177274460#img=0&fullscreen=false>
- [40] *Sreality.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 19.03.2020]. Dostupné z: [https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/komerčni/obchodni-prostory/plzen?building\\_condition=6](https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/komerčni/obchodni-prostory/plzen?building_condition=6)
- [41] *Reality.idnes.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 26.03.2020]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komerčni-nemovitost/plzen-plovarni/5e6b83e5558f07081c2c4f22/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OBEC-554791&s-gc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=commercial-area&s-gc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-gc%5BpriceMax%5D=10000000>
- [42] Pronájem, komerční, obchodní prostory, Plzeň, Obchodní - RealHit.cz. *56 200 nemovitostí a realit k pronájmu i prodeji - RealHit.cz* [online]. Copyright © 2010 [cit. 26.03.2020]. Dostupné z: <http://www.realhit.cz/detail/novostavba-atraktivnich-komerčních-ploch-d5-plzen/7979565>
- [43] Pronájem, komerční, obchodní prostory, Plzeň, Palackého náměstí - RealHit.cz. *56 200 nemovitostí a realit k pronájmu i prodeji - RealHit.cz* [online]. Copyright © 2010 [cit. 26.03.2020]. Dostupné z: <http://www.realhit.cz/detail/pronajem-obchod-a-sluzby-138-m-plzen-palackeho-namesti/8129976>
- [44] Pronájem, komerční, obchodní prostory, Plzeň - RealHit.cz. *56 200 nemovitostí a realit k pronájmu i prodeji - RealHit.cz* [online]. Copyright © 2010 [cit. 26.03.2020]. Dostupné z: <http://www.realhit.cz/detail/pronajem-nebytove-prostory-129-m-plzen-centrum/8033830>
- [45] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018. ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY [online]. Brno: RTS [cit. 26.03.2020]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2018.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2018.html)
- [46] Výpočet honoráře v závislosti na velikosti a složitosti stavby. *Object moved* [online]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)
- [47] Ceny | VODÁRNA PLZEŇ a.s. *VODÁRNA PLZEŇ a.s. - skvělá voda každý den* [online]. Copyright © 2020 VODÁRNA PLZEŇ a.s. [cit. 06.04.2020]. Dostupné z: <https://www.vodarna.cz/ceny/>
- [48] Ceníky plynu a elektřiny | innogy. *Plyn a elektřina od innogy | innogy* [online]. Copyright © 2020 innogy [cit. 06.04.2020]. Dostupné z: <https://www.innogy.cz/ceniky/>

- [49] Ceny tepla | Plzeňská teplárenská. *Plzeňská teplárenská – více než energie* [online]. Copyright © 2020 [cit. 06.04.2020]. Dostupné z: <https://www.pltep.cz/ceny-tepla/>
- [50] Ceník | Čistá Plzeň. *Čistá Plzeň, s.r.o.* [online]. Dostupné z: <http://cistaplzen.cz/cenik/>
- [51] nav-check. *nav-check* [online]. Copyright © 2020 Vodafone Czech Republic a.s. [cit. 06.04.2020]. Dostupné z: <https://www.vodafone.cz/podnikatele/volani/tarify/>
- [52] *Buildpass* [online]. [cit. 06.04.2020]. Dostupné z: <http://buildpass.fsv.cvut.cz>
- [53] Document Moved. *Document Moved* [online]. Dostupné z: <http://www.uklidpresto.cz/cenik-uklidu/>
- [54] Ceník | Údržba a realizace zahrad Plzeň. *Údržba a realizace zahrad Plzeň* [online]. Dostupné z: <https://www.udrzba-zahrad-plzen.cz/cenik/>
- [55] Daňový portál: Jak vypočítat daň ze stavby a jednotky – Daň z nemovitých věcí (daň z nemovitostí) - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/jak-vypocitat-dan-ze-stavby-a-jednotky/>
- [56] Daňový portál: Sazby daně ze staveb – Daň z nemovitých věcí (daň z nemovitostí) - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-ze-staveb/>
- [57] Daňový portál: Koeficienty podle velikosti obce – Daň z nemovitých věcí (daň z nemovitostí) - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/koeficienty-podle-velikosti-obce/>
- [58] Daňový portál: Místní koeficienty – Daň z nemovitých věcí (daň z nemovitostí) - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/mistni-koeficienty/>
- [59] Daňový portál: Sazby daně z pozemků – Daň z nemovitých věcí (daň z nemovitostí) - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/sazby-dane-z-pozemku/>

- [60] Daňový portál: Jak vypočítat daň z pozemku – Daň z nemovitých věcí (daň z nemovitostí) - Měsíc.cz. *Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 07.04.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/jak-vypocitat-dan-z-pozemku/>
- [61] 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů. *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 27.04.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586?text>
- [62] *Příloha I. Katalog rizik PPP projektů* [online]. Metodika Řízení rizik v projektech PPP (komplet ke stažení) | 2008 | Ministerstvo financí ČR. *Ministerstvo financí ČR* [online]. Copyright © 2005 [cit. 03.07.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/metodiky/2008/metodika-rizeni-rizik-v-projektech-ppp-9526>
- [63] SIEBER, Patrik. *Studie proveditelnosti: Feasibility study: metodická příručka*. [online]. Copyright ©eMM [cit. 03.07.2020]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2004. Dostupné z: [https://www.praha.eu/public/29/e4/9e/471317\\_62687\\_Priloha\\_B1.pdf](https://www.praha.eu/public/29/e4/9e/471317_62687_Priloha_B1.pdf)

## Seznam tabulek

|   |    |
|---|----|
| Tabulka 1: Základní informace o objektu .....                                       | 13 |
| Tabulka 2: Přehled parcel projektu a sousední parcely.....                          | 16 |
| Tabulka 3: Věkové složení obyvatel města Plzně .....                                | 22 |
| Tabulka 4: Struktura obyvatel ve věku 15 a více let podle dosaženého vzdělání ..... | 22 |
| Tabulka 5: Průměrné ceny za pronájem bytu .....                                     | 30 |
| Tabulka 6: Průměrné ceny pronájmu za kanceláře .....                                | 35 |
| Tabulka 7: Průměrné ceny pronájmu za obchodní prostor.....                          | 40 |
| Tabulka 8: Náklady na projektové a průzkumné práce .....                            | 49 |
| Tabulka 9: Základní rozpočtové náklady (ZRN).....                                   | 49 |
| Tabulka 10: Náklady na umístění stavby .....  | 50 |
| Tabulka 11: Ostatní náklady (ON) .....  | 50 |
| Tabulka 12: Rezerva .....   | 50 |
| Tabulka 13: Kompletační činnost (KČ) .....  | 51 |
| Tabulka 14: Celkové náklady na pořízení stavby.....                                 | 51 |
| Tabulka 15: Umořovací plán.....   | 52 |
| Tabulka 16: Náklady na vodné a stočné.....  | 53 |
| Tabulka 17: Náklady za odběr plynu.....   | 54 |
| Tabulka 18: Náklady za odběr tepla .....  | 54 |
| Tabulka 19: Náklady za spotřebu elektrické energie.....                             | 55 |
| Tabulka 20: Náklady svoz odpadu.....  | 55 |
| Tabulka 21: Náklady na obnovu a údržbu objektu .....                                | 56 |
| Tabulka 22: Výpočet daně z nemovitosti .....  | 57 |
| Tabulka 23: Výpočet daně z pozemku.....   | 58 |
| Tabulka 24: Přehled provozních nákladů na projektu .....                            | 58 |
| Tabulka 25: Celkové tržby – Administrativní budova .....                            | 61 |
| Tabulka 26: Výkaz cash flow [tis. Kč].....  | 63 |
| Tabulka 27: Přehled odpisů projektu .....   | 64 |
| Tabulka 28: Výkaz zisku a ztráty [tis. Kč].....                                     | 66 |
| Tabulka 29: Interpretace ukazatele NPV .....  | 67 |
| Tabulka 30: Interpretace ukazatele IRR .....  | 68 |
| Tabulka 31: Interpretace ukazatele PI .....   | 69 |
| Tabulka 32: Interpretace ukazatele doby návratnosti.....                            | 70 |
| Tabulka 33: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu ..... | 72 |
| Tabulka 34: Ohodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika .....                        | 78 |
| Tabulka 35: Ohodnocení míry dopadu rizika .....                                     | 78 |

|   |     |
|---|-----|
| Tabulka 36: Závažnost rizika .....  | 78  |
| Tabulka 37: Vyhodnocení rizik.....  | 79  |
| Tabulka 38: Řízení rizik .....  | 82  |
| Tabulka 39: Náklady na projektové a průzkumné práce .....                           | 90  |
| Tabulka 40: Základní rozpočtové náklady (ZRN).....                                  | 91  |
| Tabulka 41: Náklady na umístění stavby .....  | 91  |
| Tabulka 42: Ostatní náklady (ON) .....  | 91  |
| Tabulka 43: Rezerva .....   | 92  |
| Tabulka 44: Kompletační činnost (KČ) .....  | 92  |
| Tabulka 45: Celkové náklady na pořízení stavby.....                                 | 93  |
| Tabulka 46: Umořovací plán.....   | 94  |
| Tabulka 47: Náklady svoz odpadu.....  | 95  |
| Tabulka 48: Náklady na obnovu a údržbu objektu .....                                | 96  |
| Tabulka 49: Přehled provozních nákladů na projektu .....                            | 98  |
| Tabulka 50: Počet bytů s dispozicí .....  | 102 |
| Tabulka 51: Celkové tržby – Polyfunkční dům .....                                   | 103 |
| Tabulka 52: Výkaz cash flow [tis. Kč].....  | 105 |
| Tabulka 53: Přehled odpisů projektu .....   | 106 |
| Tabulka 54: Výkaz zisku a ztráty [tis. Kč].....                                     | 107 |
| Tabulka 55: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu ..... | 109 |
| Tabulka 56: Vyhodnocení rizik.....  | 113 |
| Tabulka 57: Interpretace ukazatele NPV .....  | 117 |
| Tabulka 58: Interpretace ukazatele IRR .....  | 117 |
| Tabulka 59: Interpretace ukazatele PI .....   | 118 |
| Tabulka 60: Interpretace ukazatele doby návratnosti.....                            | 118 |
| Tabulka 61: Porovnání kritických parametrů.....                                     | 119 |
| Tabulka 62: Porovnání závažnosti rizik .....  | 123 |

## Seznam obrázků

|   |    |
|---|----|
| Obrázek 1: Mapa s umístěním objektu .....                                     | 15 |
| Obrázek 2: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/1 .....           | 17 |
| Obrázek 3: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/2 .....           | 17 |
| Obrázek 4: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/3 .....           | 18 |
| Obrázek 5: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/4 .....           | 18 |
| Obrázek 6: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/5 .....           | 19 |
| Obrázek 7: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/8 .....           | 19 |
| Obrázek 8: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5659/9 .....           | 20 |
| Obrázek 9: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5660 .....             | 20 |
| Obrázek 10: Snímek z katastru nemovitostí pro parcelu č.5660 .....            | 21 |
| Obrázek 11: Katastrální mapa umístění objektu, červeně – místo stavby .....   | 21 |
| Obrázek 12: Umístění konkurenčních pronajímaných bytů (11).....               | 29 |
| Obrázek 13: Umístění konkurenčních pronajímaných obchodních prostor (5) ..... | 38 |
| Obrázek 14: Katastrální situační výkres pozemku s legendou .....              | 42 |
| Obrázek 15: Půdorys 2.PP .....  | 43 |
| Obrázek 16: Půdorys střechy .....   | 45 |
| Obrázek 17: Pohled jihozápadní.....   | 45 |

## Seznam grafů

|  |     |
|--|-----|
| Graf 1: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu.....                           | 72  |
| Graf 2: Matice rizik .....   | 81  |
| Graf 3: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu.....                           | 110 |
| Graf 4: Matice rizik .....   | 115 |
| Graf 5: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu – Administrativní budova ..... | 120 |
| Graf 6: Dopad změn vybraných faktorů na čistou současnou hodnotu projektu – Polyfunkční dům.....         | 121 |



## **SEZNAM PŘÍLOH**

1. Snímky – inzeráty pronájem bytů v Plzni
2. Snímky – inzeráty pronájem kanceláří v Plzni
3. Snímky – inzeráty pronájem obchodních prostor v Plzni

## Příloha 1. Snímky – inzeráty pronájem bytů v Plzni

### 1 INZERÁT

# Pronájem bytu 2+kk 59 m<sup>2</sup>

Goldscheiderova, Plzeň - Jižní Předměstí  Panorama

## 12 990 Kč za měsíc

C

ÚSPORNÁ

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme pronájem moderního bytu 2+kk o podlahové ploše 48m<sup>2</sup> s velkým terasovitým balkonem, cca 11m<sup>2</sup>. Celkem tedy 59m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží domu v Goldscheiderově ulici v Plzni na Borech s vlastním parkovacím stáním přímo pod domem - kryté. Při vstupu do bytu je velká vestavěná skříň. Kuchyně je vybavena moderní kuchyňskou linkou se sklokeramickou deskou, multifunkční horkovzdušnou troubou, ledničkou s mrazákem a digestoří. Byt je bez dalšího vybavení a zařízení, ideální pro zájemce, který má svůj vlastní nábytek, zařízení atd. Z obývací části je vstup na terasovitý balkon s orientací na Východ. Byt je velice světlý a působí vzdušným dojmem. Ložnice je obdélníkového tvaru také s orientací východním směrem. Koupelna v bytě je skutečně velkých rozměrů, je tady sprchový kout i přípojka na pračku. Pračka není součástí vybavení a může tady být plněná horem nebo bokem. Velkou výhodou je, že voda i topení je zajištěno dálkově, tedy centrálně. Přímo na patře je uzamykatelná zděná komora (patří k bytu a je součástí pronájmu), v domě je velký výtah, přístup bezbariérový. Pod domem je vlastní parkovací stání patřící opět k tomuto bytu a je součástí pronájmu. Dům je bezbariérový. Okolí je klidné, s blízkostí k veškeré občanské vybavenosti, 5 minut chůze je velké nákupní centrum Area Bory s mnoha obchody nejrůznějšího zaměření. Vzdálenost na zastávky MHD je cca 8 minut. Tento byt doporučuji zejména pro náročnější zájemce, pro jednotlivce, pro páry. Maximálně dvě osoby, pouze pro velmi slušné zájemce. Velkou výhodou je dlouhodobost tohoto pronájmu. PENB - C, štítek energetické náročnosti budovy - Úsporná. Cena pronájmu je 12.990,-Kč + 2 000,-Kč zálohy na služby (voda, topení, osv. spol. prostor, výtah, odvoz odpadu) elektřina se přepisuje na nájemce, plyn v bytě není. Internet je vysokorychlostní PilsFree. Možností internetu je ale více a záleží na každém. Veškeré přípojky v bytě jsou. Vratná kauce je 12.990,-Kč, provize RK je 12 990,-Kč vč. DPH. Výhodou jsou zejména nízké provozní náklady spojené s bydlením, orientace bytu a velké příslušenství, kdy byt má velký terasovitý balkon, zděnou komoru na patře a parkovací stání přímo v domě. Vjezd je přes dálkově ovládaná rolovací vstupní vrata. Byt je volný, k prohlídkám ihned, k nastěhování od 15. Března 2020, záleží na domluvě. Vřele doporučuji pro budoucího nájemce, který hledá moderní a vkusné bydlení s vlastním parkovacím místem, které je kryté a pod domem. Výborná nabídka!

|                     |  |
|---------------------|--|
| Celková cena:       | 12 990 Kč za měsíc,<br>včetně právního servisu   |
| Poznámka k ceně:    | + služby 2.000,-Kč,<br>elektřina přepis na<br>nájemce, kauce 12.990<br>Kč + služby, provize RK je<br>12.990,- Kč vč. DPH |
| Náklady na bydlení: | 2.000,-Kč  |
| ID zakázky:         | 0821   |
| Aktualizace:        | Dnes   |
| Stavba:             | Cihlová  |
| Stav objektu:       | Novostavba   |
| Vlastnictví:        | Osobní   |
| Podlaží:            | 2. podlaží z celkem 5  |
| Užitná plocha:      | 59 m <sup>2</sup>  |
| Plocha podlahová:   | 59 m <sup>2</sup>  |
| Balkón:             | 1 m <sup>2</sup>   |
| Terasa:             | 1 m <sup>2</sup>   |
| Sklep:              | 3 m <sup>2</sup>   |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Parkování:                       | 1  |
| Garáž:                           | 1  |
| Datum nastěhování:               | 10.03.2020   |
| Voda:                            | Dálkový vodovod  |
| Topení:                          | Ústřední dálkové   |
| Odpad:                           | Veřejná kanalizace   |
| Telekomunikace:                  | Telefon, Internet,<br>Kabelová televize,<br>Kabelové rozvody,<br>Ostatní |
| Elektřina:                       | 230V   |
| Doprava:                         | Vlak, Dálnice, Silnice,<br>MHD, Autobus                                  |
| Komunikace:                      | Asfaltová  |
| Energetická náročnost<br>budovy: | Třída C - Úsporná  |
| Bezbariérový:                    | ✓  |
| Vybavení:                        | ✗  |
| Výtah:                           | ✓  |

## 2 INZERÁT

# Pronájem bytu 2+kk 60 m<sup>2</sup>

Mutěnická, Plzeň - Severní Předměstí

## 13 000 Kč za měsíc

**G** MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem - Byt 2+kk Plzeň, ulice Mutěnická. Naše společnost Vám nabízí exklusivně k pronájmu bytovou jednotku 2+kk s garážovým stáním a balkonem v Plzni - Severní Předměstí, ulice Mutěnická. Bytová jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží bytového domu o celkové výměře 60 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka se skládá z chodby, ložnice, koupelny s vanou a toaletou, kuchyně s obývacím pokojem a balkonem. Byt je vybaven kuchyní se spotřebiči. Majitel požaduje slušného a solventního nájemníka. Kauci ve výši dvou měsíčních nájmu. Byt bude je volný ihned.

|                   |                                    |                                  |                                     |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Celková cena:     | 13 000 Kč za měsíc                 | Podlaží:                         | 3. podlaží z celkem 4               |
| Poznámka k ceně:  | + služby 3900,- Kč a<br>Provize RK | Užitná plocha:                   | 60 m <sup>2</sup>                   |
| ID zakázky:       | 3651                               | Balkón:                          | ✓                                   |
| Aktualizace:      | Včera                              | Sklep:                           | ✓                                   |
| Stavba:           | Cihlová                            | Garáž:                           | ✓                                   |
| Stav objektu:     | Novostavba                         | Doprava:                         | Vlak, Dálnice, MHD,<br>Autobus      |
| Vlastnictví:      | Osobní                             | Energetická náročnost<br>budovy: | Třída G - Mimořádně<br>nehospodárná |
| Umístění objektu: | Klidná část obce                   | Výtah:                           | ✓                                   |

### 3 INZERÁT

# Pronájem bytu 2+1 47 m<sup>2</sup>

Magisterská, Plzeň - Jižní Předměstí  Panorama

## 17 000 Kč za měsíc



Nabízíme k pronájmu zcela nový nadstandardní byt v novostavbě v rámci projektu Unicity v PLZNI na Borech.

Byt o dispozici 2+1 a ploše 47 m<sup>2</sup> se dvěma rozlehlými terasami o celkové výměře 50 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v nejvyšším, 6. patře moderního bytového domu s výtahem a kočárkárnou. K bytu přísluší sklepní kóje v přízemí domu a garážové parkovací stání. Byt je vybaven moderní kuchyňskou linkou (myčka, lednice s mrazákem, varná deska s troubou a digestoří) a jídelním stolem. V koupelně je mimo běžného vybavení zřízen prostor pro pračku.

V bezprostředním okolí domu se nachází nová tramvajová zastávka a venkovní volnočasové sportovní - relaxační zázemí. Nájemníci mohou pro účely rodinných oslav či jiných setkání rovněž využívat luxusní klubovou místnost.

Byt je k nastěhování ihned a nájemné činí 17.000 Kč + 2.900 Kč energie. Při podpisu nájemní smlouvy vyžadujeme složit jednorázovou kauci ve výši 1 nájmu. Po domluvě je možné byt vybavit a nebo slevit na měsíčním nájmu. Provize realitní kanceláři 1 násobek nájmu + DPH

|                     |                                  |                               |                                   |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Celková cena:       | 17 000 Kč za měsíc, + provize RK | Terasa:                       | 2 m <sup>2</sup>                  |
| Poznámka k ceně:    | k jednání                        | Sklep:                        | 2 m <sup>2</sup>                  |
| Náklady na bydlení: | 2900                             | Garáž:                        | ✓                                 |
| ID zakázky:         | 23513                            | Rok kolaudace:                | 2019                              |
| Aktualizace:        | 04.03.2020                       | Voda:                         | Dálkový vodovod                   |
| Stavba:             | Panelová                         | Topení:                       | Ústřední dálkové                  |
| Stav objektu:       | Novostavba                       | Odpad:                        | Veřejná kanalizace                |
| Vlastnictví:        | Osobní                           | Doprava:                      | Dálnice, Silnice, MHD, Autobus    |
| Podlaží:            | 6. podlaží z celkem 6            | Komunikace:                   | Asfaltová                         |
| Užitná plocha:      | 47 m <sup>2</sup>                | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně neehospodárná |
| Plocha podlahová:   | 47 m <sup>2</sup>                | Vybavení:                     | Částečně                          |

## 4 INZERÁT

# Pronájem bytu 2+kk 49 m<sup>2</sup>

Pallova, Plzeň - Východní Předměstí  Panorama

## 12 500 Kč za měsíc

**B** | VELMI ÚSPORNÁ

Exkluzivně nabízíme k pronájmu byt provedený ve vyšším standardu o dispozici 2+KK a rozloze 49 m<sup>2</sup> v dokončovaném projektu "Mlýnská strouha" v lokalitě Plzeň - město. Standard provedení: štukované omítky s výmalbou, podlahové krytiny tvořeny kombinací dlažby a vinylových lamel s dekorem dřeva, dřevěná okna typu euro, vstupní dveře protipožární, bezpečnostní tř. 3, interierové dveře s obložkovými zárubněmi s dekorem dřeva, koupelna a WC obloženy velkoformátovou dlažbou a obkladem, sanitární vybavení Laufen + Grohe. Vytápění a ohřev vody zajištěn centrálně. Byt bude vybaven kuchyňskou linkou včetně spotřebičů, vestavěná skříň. Připraven k nastěhování od 1.4.2020. Cena nájmu 12.500,- Kč + poplatky ve výši 2.400,- Kč + převod elektroměru + internet. Více informací v RK.

O projektu:

Rezidence Mlýnská strouha se nachází ve stejnojmenné oblasti, též občas nazývané plzeňské Benátky, a je prakticky v centru Plzně, nedaleko náměstí Republiky. Je ohraničena ulicemi Pallova a Tyršova. Na bytový komplex navazuje z jedné strany oblast, která byla nedávno revitalizovaná, a v její blízkosti je spousta dalších parků. Díky tomu nabídne spoustu zeleně pro příjemné trávení volného času. Blízké okolí je hustě protkáno sítí MHD, nabízí dostatečný výběr mateřských i základních škol, navíc se zde nachází několik fakult ZČU. V pěší vzdálenosti je dostupné OC Plaza i spousta dalších obchodů různého zaměření.

|                   |  |                               |                         |
|-------------------|--|-------------------------------|-------------------------|
| Celková cena:     | 12 500 Kč za měsíc                         | Parkování:                    | ✓                       |
| Poznámka k ceně:  | + poplatky 2.400,- Kč + elektřina + TV/NET | Garáž:                        | ✓                       |
| ID zakázky:       | 499  | Voda:                         | Dálkový vodovod         |
| Aktualizace:      | Včera                                      | Topení:                       | Ústřední dálkové        |
| Stavba:           | Cihlová                                    | Odpad:                        | Veřejná kanalizace      |
| Stav objektu:     | Novostavba                                 | Telekomunikace:               | Internet                |
| Vlastnictví:      | Osobní                                     | Elektřina:                    | 230V                    |
| Umístění objektu: | Centrum obce                               | Doprava:                      | MHD, Autobus            |
| Podlaží:          | 5. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního  | Energetická náročnost budovy: | Třída B - Velmi úsporná |
| Užitná plocha:    | 49 m <sup>2</sup>                          | Bezbariérový:                 | ✓                       |
| Lodžie:           | ✓  |                               |                         |

# Pronájem bytu 2+kk 50 m<sup>2</sup>

Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí  Panorama

## 12 500 Kč za měsíc

**B** | VELMI ÚSPORNÁ

K dlouhodobému pronájmu nabízíme částečně zařízený byt 2+kk s balkonem a venkovním parkovacím stáním v Kollárově ulici v Plzni na Jižním Předměstí. Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží energeticky velmi úsporné novostavby (třída B), která je zasazená do širšího centra města. Byt je členěný na prostorný obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem a zároveň se vstupem na balkon, dále na ložnici, předsíň, komoru a koupelnu s toaletou. Zařízený je na míru vyrobenou kuchyňskou linkou včetně vestavných značkových spotřebičů a to indukční varné desky, digestoře, elektrické trouby, mikrovlnné trouby, myčky nádobí a ledničky s mrazákem. V obývacím pokoji je dále rohová sedací souprava, v ložnici dvojlůžko s rošty (bez matrací), dva noční stolky, šatní skříň a v prostoru předsíně věšák. Vytápění je dálkové, totéž dodávka teplé vody. Na vše jsou samostatná měřidla. Byt navíc disponuje systémem řízeného větrání k zajištění přívodu čerstvého vzduchu bez nutnosti větrání. Jedná se o velmi komfortní bydlení v místě s veškerou občanskou vybaveností, velmi dobrou dostupností MHD i rychlým napojením na dálnici D5. K nastěhování ihned. K bytu je možné si pronajmout druhé parkovací stání ve společných garážích za cenu 1 500 Kč. Pro bližší informace či domluvení prohlídky, volejte na níže uvedený mobilní telefon.

|                  |  |   |   |
|------------------|--|---|---|
| Celková cena:    | 12 500 Kč za měsíc   | Balkón:                                 |  |
| Poznámka k ceně: | + zúčtovatelné zálohy 3 100 Kč. Druhé stání v garážích 1 500 Kč (není podmínkou). Jistota (vratná kauce) 30 000 Kč. Provize 15 600 Kč. | Parkování:                              |  |
| ID zakázky:      | 00599  | Garáž:                                  |  |
| Aktualizace:     | 28.02.2020   | Energetická náročnost budovy:           | Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky                                 |
| Stavba:          | Cihlová  | Ukazatel energetické náročnosti budovy: | 84,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok  |
| Stav objektu:    | Novostavba   | Průkaz energetické náročnosti budovy:   | <b>Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy</b>                                  |
| Vlastnictví:     | Osobní   | Vybavení:                               | Částečně  |
| Podlaží:         | 2. podlaží z celkem 6  | Výtah:                                  |  |

# Pronájem bytu 2+kk 52 m<sup>2</sup>

Sladová, Plzeň - Východní Předměstí  Panorama

## 13 000 Kč za měsíc

B

VELMI ÚSPORNÁ

Nový byt 2+kk o podlahové ploše 45,24 m<sup>2</sup> s lodžii (o výměře 3,13 m<sup>2</sup>) a garážovým parkovacím stáním se nachází v novostavbě v atraktivní lokalitě Plzně na Slovanech ve Sladové ulici. Byt je částečně nastandardně vybaven - moderní kuchyňská linka je se sklokeramickou varnou deskou, el. multifunkční troubou, mikrovlnnou troubou, myčkou nádobí a lednicí s mrazákem. K dispozici jsou dva samostatné neprůchozí pokoje. V koupelně je vana a toaleta.

K obývacímu pokoji náleží lodžie, ložnice je s francouzským oknem. Vytápění domu je ústřední dálkové, na patře domu lze využívat vlastní komoru (3,47 m<sup>2</sup>). Půdorysný plán bytu je v náhledu u fotografií inzerce.

Měsíční nájemné je včetně garážového stání, měsíční zálohové platby na energie a služby činí 3.500 Kč, peněžitá jistota je 16.500 Kč.

V okolí domu je veškerá občanská vybavenost.

|                   |                                      |                               |                                |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Celková cena:     | 13 000 Kč za měsíc                   | Plocha podlahová:             | 52 m <sup>2</sup>              |
| Poznámka k ceně:  | + 3500 Kč záloha na energie a služby | Lodžie:                       | 3 m <sup>2</sup>               |
| ID zakázky:       | 003-N03351                           | Sklep:                        | 3 m <sup>2</sup>               |
| Aktualizace:      | 24.02.2020                           | Garáž:                        | ✓                              |
| Stavba:           | Cihlová                              | Topení:                       | Ústřední dálkové               |
| Stav objektu:     | Novostavba                           | Telekomunikace:               | Internet                       |
| Vlastnictví:      | Osobní                               | Energetická náročnost budovy: | Třída B - Velmi úsporná budovy |
| Umístění objektu: | Centrum obce                         | Vybavení:                     | ✓                              |
| Podlaží:          | 4. podlaží z celkem 4                | Výtah:                        | ✓                              |
| Užitná plocha:    | 52 m <sup>2</sup>                    |                               |                                |



# Pronájem bytu 2+kk 57 m<sup>2</sup>


Papírnická, Plzeň - Východní Předměstí  Panorama

## 13 500 Kč za měsíc

B

VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu novostavbu bytu 2+kk v nově vybudovaném bytovém komplexu Papírnická v Plzni na Slovanech, ul Papírnická. Byt nacházející se v 5. nadzemním podlaží bytového domu s výhledem na Jižní Předměstí, o podl. pl. 54,56 m<sup>2</sup> s balkónem o výměře 2,72 m<sup>2</sup> je nabízen jako částečně zařízený ( kuch. linka vč. vestavěných spotřebičů – varná deska, varná trouba, digestoř, lednice s mrazákem, myčka, šatní skříň, postel). Byt je vybavený předokenními žaluziemi. K bytové jednotce náleží garážové stání. K nastěhování od 04/2020. Třída energ. nár. budovy B, 81 kWh/m<sup>2</sup>/rok.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Celková cena:     | 13 500 Kč za měsíc, + provize RK  |
| Poznámka k ceně:  | režie bytu cca 2.500,- Kč, peněžitá jistota – vratná kauce 20.000,- Kč              |
| Aktualizace:      | Dnes  |
| ID:               | 460340828   |
| Stavba:           | Cihlová   |
| Stav objektu:     | Novostavba  |
| Vlastnictví:      | Osobní  |
| Umístění objektu: | Klidná část obce  |
| Podlaží:          | 5. podlaží  |
| Užitná plocha:    | 57 m <sup>2</sup>   |
| Balkón:           |  |

|   |   |
|---|---|
| Garáž:                                  |    |
| Voda:                                   | Dálkový vodovod   |
| Topení:                                 | Ústřední dálkové  |
| Odpad:                                  | Veřejná kanalizace  |
| Elektřina:                              | 230V  |
| Doprava:                                | Silnice, MHD  |
| Komunikace:                             | Asfaltová   |
| Energetická náročnost budovy:           | Třída B - Velmi úsporná budovy:   |
| Ukazatel energetické náročnosti budovy: | 81,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok  |
| Bezbariérový:                           |  |
| Výtah:                                  |  |

# Pronájem bytu 2+kk 60 m<sup>2</sup>

Nepomucká, Plzeň - Černice

## 13 500 Kč za měsíc

**B** | VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu velmi hezký byt 2+KK s velkou lodžíí, který se nachází v moderním bytovém domě na Nepomucké třídě v Plzni. Byt o výměře 60m<sup>2</sup> je situován v 1. patře nového domu "Na Ypsilonce" a disponuje velkou lodžíí 11m<sup>2</sup> a garážovým stáním. Tvořený je obývacím pokojem s kuchyňským koutem, ložnicí, koupelnou s vanou, samostatnou toaletou, předsíní a komorou. Byt je velmi dobře dispozičně řešený a působí prostorným dojmem. Velká lodžie je přístupná jak z obývacího pokoje tak z ložnice. Byt je pronajímán vybavený - je zde kuchyňská linka včetně vestavěné lednice s mrazákem, varná deska, trouba, myčka nádobí, sedací souprava, stůl, dvoulůžko, skříně, pračka, televizor a další vybavení. Byt je k nastěhování ihned. K nájemnému hradí nájemce zálohu na poplatky ve výši 2.000,-Kč, elektřina se přepisuje na nájemce. Požadována je vratná kauce 30.000,-Kč a provize RK 1x měsíční nájemné + DPH. Majitelé preferují zájemce bez domácích zvířátek, nekuřáky. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost v blízkosti, výhodou je blízkost nájedzu na D5, nedaleko OC Olympia, MHD kousek od domu.

|                  |   |
|------------------|---|
| Celková cena:    | 13 500 Kč za měsíc, bez poplatků, včetně právního servisu |
| Poznámka k ceně: | + energie a služby  |
| ID zakázky:      | 15445   |
| Aktualizace:     | 02.03.2020  |
| Stav:            | Rezervováno   |
| Stavba:          | Cihlová   |
| Stav objektu:    | Novostavba  |
| Vlastnictví:     | Osobní  |
| Podlaží:         | 1. podlaží z celkem 8                                     |
| Užitná plocha:   | 60 m <sup>2</sup>   |
| Lodžie:          | 11 m <sup>2</sup>   |
| Parkování:       | ✓   |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Garáž:                                | ✓   |
| Rok kolaudace:                        | 2019  |
| Voda:                                 | Dálkový vodovod   |
| Topení:                               | Ústřední dálkové  |
| Odpad:                                | Veřejná kanalizace  |
| Telekomunikace:                       | Internet  |
| Elektřina:                            | 230V  |
| Doprava:                              | Dálnice, MHD  |
| Energetická náročnost budovy:         | Třída B - Velmi úsporná<br>č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |
| Průkaz energetické náročnosti budovy: | Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy             |
| Vybavení:                             | ✓   |
| Výtah:                                | ✓   |

# Pronájem bytu 2+kk 54 m<sup>2</sup>

Plzeň - Severní Předměstí, okres Plzeň-město  Panorama


## 17 000 Kč za měsíc

**B** | VELMI ÚSPORNÁ

Pronájem bytu 2+KK s balkonem a parkovacím stáním ulice Otylie Beníškové Nabízíme k pronájmu byt 2+KK ( 54m<sup>2</sup>) s dvěma balkony, parkovacím stáním v podzemní garáži v centru města Plzně. Byt se nachází v novém domě 3 minuty od centra, v 5 nadzemním podlaží s výtahem a krásným výhledem na Plzeň. Je nově vybavený veškerým zařízením. Poloha bytu je situována do klidné části. cena pronájmu je 17000,-včetně podzemního parkování + energie.

|                   |  |                                  |  |
|-------------------|--|----------------------------------|--|
| Celková cena:     | 17 000 Kč za měsíc                           | Parkování:                       | 1  |
| Poznámka k ceně:  | + provize RK + energie                       | Garáž:                           | ✓  |
| ID zakázky:       | N00086                                       | Rok kolaudace:                   | 2020   |
| Aktualizace:      | 28.02.2020                                   | Topení:                          | Ústřední dálkové                                   |
| Stavba:           | Cihlová                                      | Plyn:                            | Plynovod   |
| Stav objektu:     | Novostavba                                   | Odpad:                           | Veřejná kanalizace                                 |
| Vlastnictví:      | Osobní                                       | Telekomunikace:                  | Kabelová televize,<br>Kabelové rozvody,<br>Ostatní |
| Umístění objektu: | Centrum obce                                 | Elektřina:                       | 230V   |
| Podlaží:          | 5. podlaží z celkem 5<br>včetně 1 podzemního | Doprava:                         | Vlak, Dálnice, Silnice,<br>MHD, Autobus            |
| Užitná plocha:    | 54 m <sup>2</sup>                            | Energetická náročnost<br>budovy: | <b>Třída B - Velmi úsporná</b>                     |
| Plocha podlahová: | 54 m <sup>2</sup>                            | Bezbariérový:                    | ✓  |
| Balkón:           | 13 m <sup>2</sup>                            | Vybavení:                        | ✓  |
| Sklep:            | 2 m <sup>2</sup>                             | Výtah:                           | ✓  |

# Pronájem bytu 2+kk 47 m<sup>2</sup>

Štefánikova, Plzeň - Černice  Panorama

## 13 000 Kč za měsíc

C

ÚSPORNÁ

Byt 2+kk s orientací na slunnou jižní stranu se nachází v 1. patře novostavby v Plzni - Bručné ve Štefánikově ulici. Je vybaven moderní kuchyňskou linkou se sklokeramickou varnou deskou, multifunkční mikrovlnou troubou s grilem, lednicí s mrazákem a myčkou nádobí. Pokoj s kuchyňským koutem je průchozí do druhého pokoje. Koupelna je s vanou a toaletou. K bytu náleží vlastní balkon (4 m<sup>2</sup>), sklep přímo na patře (2 m<sup>2</sup>) a garážové stání. V domě je výtah a je zajištěn úklid společných prostor. Byt vytápí radiátory - v domě je vlastní plynový kotel. Ve vzdálenosti cca 100 m od domu je zastávka MHD, v blízkém dosahu nákupní centrum Olympia, cyklostezky a krásná příroda v okolí řeky Úhlavy.

Volný od 17.03. 2020.

|                   |                       |                               |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
| Celková cena:     | 13 000 Kč za měsíc    | Plocha podlahová:             | 47 m <sup>2</sup> |
| Poznámka k ceně:  | + energie a služby    | Balkón:                       | ✓                 |
| ID zakázky:       | 003-N03350            | Sklep:                        | ✓                 |
| Aktualizace:      | 31.01.2020            | Garáž:                        | ✓                 |
| Stavba:           | Cihlová               | Datum nastěhování:            | 17.03.2020        |
| Stav objektu:     | Novostavba            | Topení:                       | Ústřední plynové  |
| Vlastnictví:      | Osobní                | Telekomunikace:               | Telefon, Internet |
| Umístění objektu: | Centrum obce          | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná |
| Podlaží:          | 2. podlaží z celkem 4 | Vybavení:                     | ✓                 |
| Užitná plocha:    | 47 m <sup>2</sup>     | Výtah:                        | ✓                 |

# Pronájem bytu 2+kk 46 m<sup>2</sup>

Pallova, Plzeň - Východní Předměstí  Panorama

## 12 500 Kč za měsíc


**G** | MIMORÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně nabízíme k pronájmu byt provedený ve vyšším standardu o dispozici 2+KK a rozloze 46 m<sup>2</sup> v dokončovaném projektu "Mlýnská strouha" v lokalitě Plzeň - město. Standard provedení: štukované omítky s výmalbou, podlahové krytiny tvořeny kombinací dlažby a vinylových lamel s dekorem dřeva, dřevěná okna typu euro, vstupní dveře protipožární, bezpečnostní tř. 3, interierové dveře s obložkovými zárubněmi s dekorem dřeva, koupelna a WC obloženy velkoformátovou dlažbou a obkladem, sanitární vybavení Laufen + Grohe. Vytápění a ohřev vody zajištěn centrálně. Byt bude vybaven kuchyňskou linkou včetně spotřebičů, vestavěná skříň. Připraven k nastěhování od 1. 1. 2020. Cena nájmu 12.500,- Kč + poplatky ve výši 2.400,- Kč + převod elektroměru + internet. Více informací v RK.

O projektu:

Rezidence Mlýnská strouha se nachází ve stejnojmenné oblasti, též občas nazývané plzeňské Benátky, a je prakticky v centru Plzně, nedaleko náměstí Republiky. Je ohraničena ulicemi Pallova a Tyršova. Na bytový komplex navazuje z jedné strany oblast, která byla nedávno revitalizovaná, a v její blízkosti je spousta dalších parků. Díky tomu nabídne spoustu zeleně pro příjemné trávení volného času. Blízké okolí je hustě protkáno sítí MHD, nabízí dostatečný výběr mateřských i základních škol, navíc se zde nachází několik fakult ZČU. V pěší vzdálenosti je dostupné OC Plaza i spousta dalších obchodů různého zaměření.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Celková cena:     | 12 500 Kč za měsíc  |
| Poznámka k ceně:  | + poplatky 2.400,- Kč + elektřina + TV/NET  |
| ID zakázky:       | 494   |
| Aktualizace:      | 17.01.2020  |
| Stavba:           | Cihlová   |
| Stav objektu:     | Novostavba  |
| Vlastnictví:      | Osobní  |
| Umístění objektu: | Centrum obce  |
| Podlaží:          | 3. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního   |
| Užitná plocha:    | 46 m <sup>2</sup>   |
| Lodžie:           |  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Parkování:                    | 1   |
| Garáž:                        |  |
| Voda:                         | Dálkový vodovod   |
| Topení:                       | Ústřední dálkové  |
| Odpad:                        | Veřejná kanalizace  |
| Telekomunikace:               | Internet  |
| Elektřina:                    | 230V  |
| Doprava:                      | MHD, Autobus  |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně neehospodárná   |
| Bezbariérový:                 |  |

## Příloha 2. Snímky – inzeráty pronájem kanceláří v Plzni

### 1 INZERÁT

## Pronájem kanceláře, 140 m<sup>2</sup>

Otýlie Beníškové, Plzeň - Severní Předměstí

41 900 Kč/měsíc

**34 500 Kč/měsíc** (246 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: + zúčtovatelné zálohy. Elektřina na nájemce. Jistota 80 000 Kč. Provize 38 500 Kč., bez DPH

### Pronájem, Kanceláře, 140 m<sup>2</sup>, Plzeň - Roudná

K dlouhodobému pronájmu nabízíme vysoce reprezentativní komerční prostory v rezidenci LIVINGSTONE v Plzni na Roudné. Dosud nikým nevyužívané prostory zaujmají téměř polovinu 1. podzemního podlaží novostavby domu v centru města. Jedná se o otevřený moderní prostor, který si může budoucí nájemce snadno přizpůsobit svým potřebám. Prostory jsou dokončeny v nadstandardním provedení, které zahrnuje kvalitní hliníková okna, bezpečnostní vchodové dveře, interiérové dveře se zárubněmi, kompletní vnitřní rozvody a instalace, kombinaci podlahových krytin, keramické obklady či sanitu od renomovaných výrobců, kazetové podhledy v kombinaci s LED osvětlením a klimatizačními jednotkami. Zmiňované klimatizační jednotky celé prostory v zimě vytápějí a v létě ochlazují. Dodávka teplé vody je dálková. Vše je samostatně měřitelné. Neschází také dálkové ovládání přístupu do objektu. Novostavba, v docházkové vzdálenosti náměstí Republiky 5 minut, nabízí kromě vynikající dostupnosti pro pěší, také skvělý přístup ke všem páteřním městským komunikacím včetně rychlého napojení na dálnici D5. Přímo před domem je zastávka MHD (BUS č. 33, 40). Díky použití kvalitních materiálů a moderních technologií při výstavbě se budova řadí k energeticky velmi úsporným (třída B), které šetří provozní náklady. Nájemné činí 34 500 Kč bez DPH. K prostorům si lze pronajmout také parkovací stání v uzavřeném areálu domu za cenu 2 000 Kč bez DPH. Zúčtovatelné zálohy na úhrady spojené s užíváním prostor vyjma elektřiny se určují individuálně v závislosti na způsobu užívání. Elektřinu si nájemce převádí na sebe. Jistota (vratná kauce) je 80 000 Kč. Provize RK 38 500 Kč. Prostory jsou ihned k užívání. Pro bližší informace či domluvení prohlídky volejte na níže uvedený mobilní telefon.

|                          |                    |                        |   |
|--------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-00604        | Počet podlaží          | 8   |
| Cena                     | 34 500 Kč/měsíc    | Podlaží umístění       | 1. patro (2. NP)  |
| Konstrukce budovy        | cihlová            | Parkování              | parkování na ulici  |
| Stav budovy              | novostavba         | Roční spotřeba energie | 65 kWh  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                   | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)  |
| Užitná plocha            | 140 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění   | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |

## 2 INZERÁT

### Pronájem kanceláře, 146 m<sup>2</sup>

Otýlie Beníškové, Plzeň - Severní Předměstí

**36 500 Kč/měsíc** (250 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: + zúčtovatelné zálohy. Elektřina na nájemce. Jistota 80 000 Kč. Provize 40 500 Kč., bez DPH

### Pronájem, Kanceláře, 146 m<sup>2</sup>, Plzeň - Roudná

K dlouhodobému pronájmu nabízíme vysoce reprezentativní komerční prostory v rezidenci LIVINGSTONE v Plzni na Roudné. Dosud nikým nevyužívané prostory zaujmají téměř polovinu 1. podzemního podlaží novostavby domu v centru města. Jedná se o otevřený moderní prostor, který si může budoucí nájemce snadno přizpůsobit svým potřebám. Prostory jsou dokončeny v nadstandardním provedení, které zahrnuje kvalitní hliníková okna, bezpečnostní vchodové dveře, interiérové dveře se zárubněmi, kompletní vnitřní rozvody a instalace, kombinaci podlahových krytin, keramické obklady či sanitu od renomovaných výrobců, kazetové podhledy v kombinaci s LED osvětlením a klimatizačními jednotkami. Zmiňované klimatizační jednotky celé prostory v zimě vytápějí a v létě ochlazují. Dodávka teplé vody je dálková. Vše je samostatně měřitelné. Neschází také dálkové ovládání přístupu do objektu. Novostavba, v docházkové vzdálenosti náměstí Republiky 5 minut, nabízí kromě vynikající dostupnosti pro pěší, také skvělý přístup ke všem páteřním městským komunikacím včetně rychlého napojení na dálnici D5. Přímo před domem je zastávka MHD (BUS č. 33, 40). Díky použití kvalitních materiálů a moderních technologií při výstavbě se budova řadí k energeticky velmi úsporným (třída B), které šetří provozní náklady. Nájemné činí 36 500 Kč bez DPH. K prostorům si lze pronajmout také parkovací stání v uzavřeném areálu domu za cenu 2 000 Kč bez DPH. Zúčtovatelné zálohy na úhrady spojené s užíváním prostor vyjma elektřiny se určují individuálně v závislosti na způsobu užívání. Elektřinu si nájemce převádí na sebe. Jistota (vratná kauce) je 80 000 Kč. Provize RK 40 500 Kč. Prostory jsou ihned k užívání. Pro bližší informace či domluvení prohlídky volejte na níže uvedený mobilní telefon.

|                          |                    |                        |   |
|--------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-00621        | Počet podlaží          | 8   |
| Cena                     | 36 500 Kč/měsíc    | Podlaží umístění       | 1. patro (2. NP)  |
| Konstrukce budovy        | cihlová            | Parkování              | parkování na ulici  |
| Stav budovy              | novostavba         | Roční spotřeba energie | 65 kWh  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                   | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)  |
| Užitná plocha            | 146 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění   | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |

### 3 INZERÁT

## Pronájem kanceláře, 160 m<sup>2</sup>

Havlíčková, Plzeň - Jižní Předměstí

**35 000 Kč/měsíc** (218 Kč/m<sup>2</sup>)

Luxusní kanceláře k pronájmu v centru Plzně

Použité fotografie jsou vizualizace, v současné době probíhá dokončení kompletní rekonstrukce.

|                          |                 |                      |  |
|--------------------------|-----------------|----------------------|--|
| Číslo zakázky            | IDNES-3719      | Výstavba (rok)       | 1905   |
| Cena                     | 35 000 Kč/měsíc | Rekonstrukce         | 2014   |
| Konstrukce budovy        | cihlová         | Užitná plocha        | 160 m <sup>2</sup>                                   |
| Stav budovy              | novostavba      | Vybavení             | nezařízený   |
| Vlastnictví              | osobní          | PENB                 | C  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře       | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> (reklama) |
| Lokalita projektu        | centrum         |                      |  |



## 4 INZERÁT

# Pronájem kanceláře, 170 m<sup>2</sup>

Klatovská třída, Plzeň – Jižní Předměstí

**50 150 Kč/měsíc** (295 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: + DPH+ energie přepisem

### Pronájem komerčních prostor 2x170m<sup>2</sup> Zlatá Belánka Klatovská třída Plzeň 3

Pronájem komerčního prostoru 2x170m<sup>2</sup> na Klatovské třídě a současně roku ulice Borské v centru Plzně. Moderní projekt Zlatá Belánka byl zkolaudován v r.2019. Nyní je ještě volné celé samostatné čtvrté patro (4. NP, kulatý roh) s celkovou užitnou plochou 2x170m<sup>2</sup> včetně sociálního zázemí, prostor lze rozdělit na 2 části. Vhodné pro kanceláře, ordinace, plastická chirurgie, IT pracoviště, aj. K pronájmu lze pronajmout i garážové stání v suterénu budovy s kamerovým systémem. Rozsah a výše standardu ohledně vybavení vnitřních prostor kancelář se řeší individuálně a ohledem na dobu nájmu. Pouze pro plátce DPH. Budova je již téměř obsazena. Bližší informace při osobním jednání.

|                          |                    |                      |  |
|--------------------------|--------------------|----------------------|--|
| Číslo zakázky            | IDNES-N4398        | Provozní plocha      | 170 m <sup>2</sup>                                   |
| Cena                     | 50 150 Kč/měsíc    | Podlaží umístění     | 3. patro (4. NP)                                     |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Parkování            | garáž, parkování na ulici                            |
| Stav budovy              | novostavba         | Topení               | ústřední - dálkové                                   |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                 | B  |
| Lokalita projektu        | centrum            | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> (reklama) |
| Užitná plocha            | 170 m <sup>2</sup> |                      |  |

## 5 INZERÁT

### Pronájem kanceláře, 170 m<sup>2</sup>

Klatovská třída, Plzeň - Jižní Předměstí

**39 780 Kč/měsíc** (234 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: + DPH + energie

Pronájem prostor v administrativní budově - centrum Plzně.

Nabízíme k pronájmu komerční prostory na hlavní Klatovské třídě v Plzni. Jedná se o celé samostatné třetí patro (3. NP) s celkovou užitnou plochou 170 m<sup>2</sup> včetně sociálního zázemí. Možnost využití: kanceláře, obchodní prostory, IT pracoviště, atd... K dispozici ihned, stavba dokončena 4/2019. Možnost pronájmu i více pater. Buďte prvními nájemníky v novém, zařídte si kancelář dle Vašich představ. Je zde možnost si též sjednat pronájem krytých parkovacích stání v podzemní garáži, kamerový systém.

Rozhodně se jedná o jednu z nejvýznamnějších staveb v urbanistické části vnitřního města. Klatovská třída je jednou z nejznámějších a nejfrekventovanějších ulic města Plzně a tato budova se stala dominantním prvkem ve staré zástavbě činžovních domů, veřejnoprávních budov a je moderním kontrastem Chodského náměstí s kostelem sv. Jana Nepomuckého. Doplnující informace pouze při osobním jednání.

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-267-N00453   | Počet podlaží        | 1   |
| Cena                     | 39 780 Kč/měsíc    | Podlaží umístění     | 2. patro (3. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Stav budovy              | novostavba         | Elektřina            | 230V, zavedena  |
| Vlastnictví              | osobní             | Odpad                | veřejná kanalizace  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | Dopravní dostupnost  | železnice, silnice, autobus   |
| Přístupová komunikace    | asfalt             | Datum nastěhování    | 01.03.2020  |
| Výstavba (rok)           | 2018               | PENB                 | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)  |
| Kolaudace                | 2019               | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Užitná plocha            | 170 m <sup>2</sup> |                      |   |

## 6 INZERÁT

### Pronájem kanceláře, 170 m<sup>2</sup>

Klatovská třída, Plzeň - Jižní Předměstí

**50 150 Kč/měsíc** (295 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: + DPH + energie

#### Pronájem kanceláře - novostavba.

Pronájem komerčních prostor. Zařídte si na míru kancelář dle Vašich představ a potřeb s ohledem na činnost Vaší firmy - buďte prvními nájemníky.

Nabízíme k pronájmu prostory v nově zkolaudované budově v centru města Plzně s názvem „Zlatá Belánka“, lokalita roh Klatovské třídy a Borské ulice. Jedná se o celé samostatné čtvrté patro (4. NP) s celkovou užitnou plochou 170 m<sup>2</sup> včetně sociálního zázemí. Možnost využití: kanceláře, ordinace, plastická chirurgie, IT pracoviště.. Lze sjednat pronájem garážových parkovacích stání v suterénu budovy - kamerový systém, zabezpečeno. Rozsah a výše standardu ohledně vybavení vnitřních prostor kancelář se řeší individuálně a ohledem na dobu nájmu. Pouze pro plátce DPH. Budova je již z 65% obsazena. Bližší informace při osobním jednání.

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-267-N00416   | Počet podlaží        | 6   |
| Cena                     | 50 150 Kč/měsíc    | Podlaží umístění     | 3. patro (4. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Počet kancelářů      | 1   |
| Stav budovy              | novostavba         | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Vlastnictví              | osobní             | Elektřina            | 230V  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | Odpad                | veřejná kanalizace  |
| Přístupová komunikace    | asfalt             | Dopravní dostupnost  | železnice, silnice, dálnice   |
| Výstavba (rok)           | 2018               | Datum nastěhování    | 01.09.2019  |
| Kolaudace                | 2019               | PENB                 | B   |
| Zastavěná plocha         | 170 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Užitná plocha            | 170 m <sup>2</sup> |                      |   |

## 7 INZERÁT

# Pronájem kanceláře, 684 m<sup>2</sup>

Parková, Plzeň – Černice

**171 000 Kč/měsíc** (250 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: Nájem + DPH + energie a služby

## Pronájem nebytových prostor v Plzni v Černicích

Předmětem nabídky je nebytový prostor ve 3. nadzemním podlaží nové budovy propojené se stávající budovou GENETIKY PLZEŇ v Plzni - Černicích v ulici Parková. Dálnice D5 (Praha - Rozvadov) a MHD v dosahu budovy umocňují atraktivitu pronájmu této nemovitosti co se týče lokality.

Nebytový prostor o výměře min. 50 m<sup>2</sup> a max. 684 m<sup>2</sup> je nabízen ve vysokém standardu provedení a momentálně záměrně bez vnitřních příček, tudíž jej lze velikostně přizpůsobit potřebám konkrétního nájemce. V příslušném patře jsou dispozici tři sociální zázemí, dva výtahy a schodiště na opačných koncích budovy. Vytápění prostor je podlahové (plynový kotel s nízkotlakým rozvodem vody v podlaze), rozvody vzduchotechniky, klimatizace a datových sítí jsou samozřejmostí. K prostorům lze sjednat parkovací stání na parkovišti přímo u budovy (1.500 Kč + DPH/ ks), případně lze využívat druhé parkoviště za budovou.

Prostory jsou vhodné k využití jako kancelářské prostory, ordinace praktických lékařů i specialistů, obchodně - administrativní prostory, apod.

Kauce je ve výši 3 měsíčních nájmů včetně poplatků za služby a DPH.

Prostory budou k pronájmu od června 2020.

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-003-N03217   | Počet podlaží        | 4   |
| Cena                     | 171 000 Kč/měsíc   | Podlaží umístění     | 2. patro (3. NP)  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Topení               | jiné  |
| Stav budovy              | novostavba         | Dopravní dostupnost  | dálnice   |
| Vlastnictví              | jiný               | Datum nastěhování    | 30.06.2020  |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                 | B   |
| Užitná plocha            | 684 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |

## 8 INZERÁT

### Pronájem kanceláře, 655 m<sup>2</sup>

Parková, Plzeň - Černice

**163 750 Kč/měsíc** (250 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: Nájem + DPH + energie a služby

#### Pronájem nebytových prostor v Plzni v Černicích

Předmětem nabídky je nebytový prostor ve 4. posledním nadzemním podlaží nové budovy propojené se stávající budovou GENETIKY PLZEŇ v Plzni - Černicích v ulici Parková. Dálnice D5 (Praha - Rozvadov) a MHD v dosahu budovy umocňují atraktivitu pronájmu této nemovitosti co se týče lokality.

Nebytový prostor o výměře 655 m<sup>2</sup> zaujímá celé 4. podlaží a je nabízen ve vysokém standardu provedení a momentálně záměrně bez vnitřních příček, tudíž jej lze přizpůsobit potřebám konkrétního nájemce. Vzhledem k dispozici třech sociálních zázemí, dvou výtahů a schodišť na opačných koncích budovy, lze prostor optimálně rozdělit a pronajímat například jako dva samostatné prostory dvěma nájemcům, každý o výměře cca 325 m<sup>2</sup>. Vytápění prostor je podlahové (plynový kotel s nízkotlakým rozvodem vody v podlaze), rozvody vzduchotechniky, klimatizace a datových sítí jsou samozřejmostí. K prostorům lze sjednat parkovací stání na parkovišti přímo u budovy (1.500 Kč + DPH/ ks), případně lze využívat druhé parkoviště za budovou.

Prostory jsou vhodné k využití jako kancelářské prostory, ordinace praktických lékařů i specialistů, obchodně - administrativní prostory, apod.

Kauce je výši 3 měsíčních nájmů včetně poplatků za služby a DPH.

Prostory budou k pronájmu od června 2020.

|                          |                  |                      |   |
|--------------------------|------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-003-N03211 | Užitná plocha        | 655 m <sup>2</sup>  |
| Cena                     | 163 750 Kč/měsíc | Počet podlaží        | 4   |
| Konstrukce budovy        | smíšená          | Podlaží umístění     | 3. patro (4. NP)  |
| Stav budovy              | novostavba       | Datum nastěhování    | 30.06.2020  |
| Vlastnictví              | jiný             | PENB                 | B   |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře        | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |
| Kolaudace                | 2020             |                      |   |

## 9 INZERÁT

### Pronájem kanceláře, 160 m<sup>2</sup>

Sukova, Plzeň - Jižní Předměstí

**25 600 Kč/měsíc** (160 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: +zálohy na odběra a služby 3000,-Kč. Vratná kauce

#### Pronájem nebytového prostoru u nákupního centra

Nabízíme k pronájmu nebytové prostory nacházející se v 1. patře nákupního centra Area Bory.

Prostory jsou v moderním, industriálním stylu (betonová podlaha, kovové konstrukce, velká okna).

Jedná se o velmi frekventované místo v těsné blízkosti dálnice.

Prostory mají rozlohu 160m<sup>2</sup> - o otevřený prostor a oddělenou část, která slouží jako jedna kancelář a zázemí (wc, kuchyňka, sprcha).

Prostory lze použít na administrativní činnost, call centrum či různé služby. Velmi pěkné a frekventované místo s neomezeným počtem parkovacích míst.

Pro další info volejte makléřku

|                          |                    |                      |   |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---|
| Číslo zakázky            | IDNES-071-N03489   | Podlaží umístění     | přízemí (1. NP = nadzemní podlaží)                                  |
| Cena                     | 25 600 Kč/měsíc    | Topení               | ústřední - dálkové  |
| Konstrukce budovy        | smíšená            | Elektřina            | 230V  |
| Stav budovy              | novostavba         | Odpad                | veřejná kanalizace  |
| Vlastnictví              | osobní             | Dopravní dostupnost  | železnice, silnice, autobus, dálnice                                |
| Typ komerční nemovitosti | kanceláře          | PENB                 | B   |
| Užitná plocha            | 160 m <sup>2</sup> | Doporučené pojištění | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> <small>(reklama)</small> |

### Příloha 3. Snímky – inzeráty pronájem obchodních prostor v Plzni

#### 1 INZERÁT

## Pronájem obchodního prostoru 225 m<sup>2</sup>

Domažlická, Plzeň - Skvrňany

# 40 000 Kč za měsíc (178 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



Nabízíme k pronájmu obchodní a skladovací prostory v průmyslové zóně v Plzni na Borských polích, nedaleko nájezdu na dálnici D5. Objekt se skládá z prodejny (25m<sup>2</sup>), kanceláře (25m<sup>2</sup>) a skladu (175m<sup>2</sup>). Světlá výška skladovacích ploch je 7m. Do skladu vedou elektrická vrata s výškou 5m. Doporučujeme prohlídku

|                          |                                  |                               |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena:            | 40 000 Kč za měsíc, + provize RK | Výška stropu:                 | 7,0 m                            |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 178 Kč                           | Voda:                         | Dálkový vodovod                  |
| ID zakázky:              | 22251                            | Topení:                       | Ústřední dálkové                 |
| Aktualizace:             | 04.03.2020                       | Odpad:                        | Veřejná kanalizace               |
| Stavba:                  | Smíšená                          | Elektřina:                    | 230V, 400V                       |
| Stav objektu:            | Novostavba                       | Doprava:                      | Dálnice, Silnice, MHD, Autobus   |
| Typ domu:                | Patrový                          | Komunikace:                   | Asfaltová                        |
| Podlaží:                 | 1. podlaží z celkem 2            | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Užitná plocha:           | 225 m <sup>2</sup>               | Vybavení:                     | ✗                                |
| Parkování:               | 5                                |                               |                                  |

# Pronájem obchodního prostoru 113 m<sup>2</sup>

Otýlie Beníškové, Plzeň - Severní Předměstí

## 39 550 Kč za měsíc (350 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

**B** | VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme Vám do pronájmu nebytový prostor, ve velmi žádané a navštěvované lokalitě Otýlie Beníškové (Roudná - Plzeň, 5 minut chůze do centra.) Nachází se v přízemí budovy - prosklené výlohy na hlavní třídu. Výměra 113m<sup>2</sup>. Pokud by však někomu nestačil, lze spojit s vedlejším nebytovým prostorem.

Pronájem činní 350,-Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Ve vnitrobloku je vjezd do garáží, kde je připraveno jedno parkovací stání k nebytovému prostoru zcela zdarma. Dále je zde možnost pronajmout další dvě parkovací stání ve vnitrobloku za cenu 1.500,-Kč/měsíc za jedno stání. Poblíž je obchodní centrum s Kauflandem, kde se dá tři hodiny zdarma velmi dobře parkovat. V dosahu se nachází veškerá občanská vybavenost, výborná dopravní dostupnost MHD.

Předpoklad kolaudace 03/2020

|                          |   |                                       |   |
|--------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Celková cena:            | 39 550 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu | Garáž:                                | ✓   |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 350 Kč  | Rok kolaudace:                        | 2020  |
| Aktualizace:             | Dnes  | Voda:                                 | Dálkový vodovod                               |
| ID:                      | 1370869340  | Topení:                               | Ústřední dálkové                              |
| Stavba:                  | Cihlová   | Odpad:                                | Veřejná kanalizace                            |
| Stav objektu:            | Novostavba  | Doprava:                              | Silnice, MHD                                  |
| Umístění objektu:        | Centrum obce  | Energetická náročnost budovy:         | Třída B - Velmi úsporná                       |
| Typ domu:                | Patrový   | Průkaz energetické náročnosti budovy: | Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy |
| Užitná plocha:           | 113 m <sup>2</sup>  | Bezbariérový:                         | ✓   |
| Parkování:               | ✓   | Výtah:                                | ✓   |



# Pronájem obchodního prostoru 92 m<sup>2</sup>

Otýlie Beníškové, Plzeň - Severní Předměstí  [Panorama](#)

## 32 200 Kč za měsíc (350 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

C

ÚSPORNÁ

Nabízíme Vám k pronájmu nebytový prostor o výměře 92 m<sup>2</sup>. Jedná se o nové prostory v moderním projektu a exkluzivní lokalitě v blízkosti centra města.

Samostatná nebytová jednotka s vlastním vchodem z ulice Otýlie Beníškové má následující rozměry: šířka 7,5 x délka 12,3 x výška 4,1 m a disponuje celoprosklenou výlohou (šířka 7,5 m) směřující do ulice naproti zastávce MHD.

Vybavení: 1x samostatné WC, 1x umývárna, 1x úklidová místnost s výlevkou, příprava na osazení kuchyňské linky. Vytápění z centrální kotelny domu a možnost klimatizace.

Měsíční nájemné činí 350,- Kč/m<sup>2</sup> + zálohy na služby cca 3.000,- Kč. Možnost parkování (1x parkovací stání v podzemních garážích za poplatek 1.500,-/měs. + služby a 1x parkovací stání ve vnitrobloku domu za poplatek 1.000,- Kč/měs).

Předmětný dům se nachází naproti nákupnímu centru (Kaufland, McDonald's, Kik, Rossmann, Mall.cz,...), kde je možnost volného parkování až po dobu tří hodin.

V případě zájmu neváhejte kontaktovat naši realitní kancelář.

|                          |   |                               |   |
|--------------------------|---|-------------------------------|---|
| Celková cena:            | 32 200 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu | Parkování:                    | 2   |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 350 Kč  | Voda:                         | Dálkový vodovod                                 |
| Poznámka k ceně:         | + služby cca 3.000,- Kč                                   | Topení:                       | Ústřední dálkové, Jiné                          |
| ID zakázky:              | 20002   | Odpad:                        | Veřejná kanalizace                              |
| Aktualizace:             | 03.03.2020  | Elektřina:                    | 230V  |
| Stavba:                  | Cihlová   | Doprava:                      | Vlak, Dálnice, Silnice, MHD                     |
| Stav objektu:            | Novostavba  | Komunikace:                   | Asfaltová                                       |
| Umístění objektu:        | Centrum obce  | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Typ domu:                | Přízemní  | Bezbariérový:                 | ✘   |
| Užitná plocha:           | 92 m <sup>2</sup>   | Výtah:                        | ✘   |

# Pronájem obchodního prostoru 170 m<sup>2</sup>

Klatovská třída, Plzeň - Jižní Předměstí  Panorama

## 39 800 Kč za měsíc (234 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

**B** | VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu komerční prostor na hlavní Klatovské třídě v Plzni, novostavba - první nájemce. Jedná se o celé samostatné druhé patro (2. NP) s celkovou užitnou plochou 170 m<sup>2</sup> včetně sociálního zázemí. Možnost využití: kanceláře, obchodní prostory, IT pracoviště, atd... V případě dlouhodobého pronájmu bude prostor stavebně upraven dle požadavků klienta. Je zde možnost si též sjednat pronájem krytých parkovacích stání v podzemní garáži (kamerový systém). Standardní vybavení je sjednáváno při osobních jednáních s ohledem na dobu nájmu. Pouze pro plátce DPH. K dispozici od 9/2019.

Polyfunkční dům „Zlatá Belánka“ je umístěn na jedné z nejnámějšších křižovatek v centru města Plzně - Klatovská třída / Borská ulice. Rozhodně se jedná o jednu z nejvýznamnějších staveb v urbanistické části vnitřního města. Budova se stala dominantním prvkem ve staré zástavbě činžovních domů, veřejnoprávních budov a je moderním kontrastem Chodského náměstí s kostelem sv. Jana Nepomuckého. Stavba tuto lokalitu výrazně oživila a stala se centrem Klatovské třídy.

Doplňující informace pouze při osobním jednání.

|                          |   |                               |   |
|--------------------------|---|-------------------------------|---|
| Celková cena:            | 39 800 Kč za měsíc                        | Užitná plocha:                | 170 m <sup>2</sup>                                    |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 234 Kč                                    | Parkování:                    | 6   |
| Poznámka k ceně:         | + DPH + energie                           | Datum nastěhování:            | ihned   |
| ID zakázky:              | 267-N00452                                | Rok kolaudace:                | 2019  |
| Aktualizace:             | 26.01.2020                                | Voda:                         | Dálkový vodovod                                       |
| Stavba:                  | Smíšená                                   | Topení:                       | Ústřední dálkové                                      |
| Stav objektu:            | Novostavba                                | Odpad:                        | Veřejná kanalizace                                    |
| Umístění objektu:        | Centrum obce                              | Telekomunikace:               | Internet, Kabelové rozvody                            |
| Typ domu:                | Patrový                                   | Elektřina:                    | 230V, 400V  |
| Podlaží:                 | 2. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního | Doprava:                      | Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus                  |
| Plocha zastavěná:        | 170 m <sup>2</sup>                        | Energetická náročnost budovy: | Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |

## Pronájem obchodního prostoru 96 m<sup>2</sup>

Pallova, Plzeň - Východní Předměstí  [Panorama](#)

### 24 960 Kč za měsíc (260 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme Vám komerční prostor o velikosti 96 m<sup>2</sup> v našem novém projektu Rezidence Mlýnská strouha, který se nachází v samém centru Plzně vedle nedávno revitalizované oblasti Mlýnská strouha.

Prostor nabízíme v takzvaném stavebním standardu, budoucí nájemce bude moci dořešit prostor podle svých představ. Vzhledem k lokalitě, ve které se nachází, může být kanceláří na exkluzivním místě, obchodem, který bude moci oslovit širokou klientelu, nebo i gastroprovozem, či kavárnou, nebo cukrárnou. Prostor je v rovině s chodníkem jdoucím Mlýnskou strouhou, do které je z něj perfektní výhled.

K dalšímu jednání jsou tu dle zájmu otevřené tyto možnosti - terasa (bez konstrukce), možnost parkování, skladové prostory.

|                          |   |                |                   |
|--------------------------|---|----------------|-------------------|
| Celková cena:            | 24 960 Kč za měsíc, bez poplatků, bez DPH | Stavba:        | Smíšená           |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 260 Kč                                    | Stav objektu:  | Novostavba        |
| Aktualizace:             | 23.01.2020                                | Typ domu:      | Patrový           |
| ID:                      | 177274460                                 | Užitná plocha: | 96 m <sup>2</sup> |

## 6 INZERÁT

### Pronájem obchodních prostor, 130 m<sup>2</sup>

Plovární, Plzeň - Jižní Předměstí

**33 000 Kč/měsíc** (253 Kč/m<sup>2</sup>)

Poznámka k ceně: + zúčtovatelné zálohy. Elektřina na nájemce. Jistota 40 000 Kč. Provize 39 900 Kč.

#### Pronájem, Obchodní prostory, 130 m<sup>2</sup>, Plzeň - Jižní Předměstí

K dlouhodobému pronájmu nabízíme víceúčelové nebytové prostory v čerstvé novostavbě domu v Plovární ulici v Plzni na Jižním Předměstí. Prostory, které jsou nyní ve fázi před jejich dokončením, zaujímají celé 1. nadzemní podlaží energeticky velmi úsporné budovy (třída B) a jsou samostatně přístupné zvenčí. Jedná se o otevřený prostor, který lze snadno rozdělit a přizpůsobit potřebám budoucího nájemce. Prostory budou dokončeny v nadstandardním provedení, které zahrnuje kvalitní hliníková okna a vchodové dveře z ulice, interiérové dveře se zárubněmi, kompletní vnitřní rozvody a instalace, keramické podlahy, keramické obklady, sanitu, sádkartonové podhledy a osvětlení. Vytápění je ústřední, totéž dodávka teplé vody. Spotřeba všech energií a médií je samostatně měřitelná. Připojení k internetu zajišťuje PilsFree či O2. Budova bude zvenčí kamerově střežena, pro instalaci zabezpečovacího zařízení či kamer ve vnitřních prostorech budou připraveny elektrické rozvody. K umístění reklamy lze využít celou prosklenou plochu oken a vchodových dveří směřujících do ulice. Umístění nemovitost nabízí velmi dobrou dostupnost MHD i skvělý přístup ke všem páteřním městským komunikacím. Prostory budou k užívání od května 2020. Nájemné činí 33 000 Kč. Zúčtovatelné zálohy na energie a služby budou stanoveny individuálně dle budoucího účelu užívání. Elektřinu si nájemce převádí na sebe. Jistota (vratná kauce) 40 000 Kč. Provize RK 39 900 Kč. Pro bližší informace či domluvení prohlídky volejte na níže uvedený mobilní telefon.

|                          |                    |                        |  |
|--------------------------|--------------------|------------------------|--|
| Číslo zakázky            | IDNES-00658        | Počet podlaží          | 4  |
| Cena                     | 33 000 Kč/měsíc    | Podlaží umístění       | přízemí (1. NP = nadzemní podlaží)                   |
| Konstrukce budovy        | cihlová            | Roční spotřeba energie | 80 kWh   |
| Stav budovy              | novostavba         | PENB                   | B (vyhl. č. 78/2013 Sb.)                             |
| Typ komerční nemovitosti | obchodní prostory  | Doporučené pojištění   | <a href="#">Spočítat pojištění majetku</a> (reklama) |
| Užitná plocha            | 130 m <sup>2</sup> |                        |  |

7 INZERÁT

## Novostavba atraktivních komerčních ploch, D5 Plzeň

Podrobnosti o nemovitosti

|                                      |   |                  |                          |
|--------------------------------------|---|------------------|--------------------------|
| Kategorie:                           | <b><u>Komerční</u></b>                        | ID zakázky:      | <b>REALHITCZ-6422</b>    |
| Podkategorie:                        | <b><u>Obchodní prostory</u></b>               | Stav zakázky:    | <b>aktivní</b>           |
| Typ:                                 | <b><u>Pronájem</u></b>                        | Užitná plocha:   | <b>749 m<sup>2</sup></b> |
| Typ budovy:                          | <b>Cihlová</b>                                |                  |                          |
| Stav objektu:                        | <b>Novostavba</b>                             | Vloženo:         | <b>23.3.2020</b>         |
|                                      |   | Poslední úprava: | <b>23.3.2020</b>         |
| Energetická náročnost budovy:        | <b>B - Úsporná</b>                            |                  |                          |
| Energetický ukazatel podle vyhlášky: | <b>78/2013 Sb.</b>                            |                  |                          |
| Adresa:                              | <b>Obchodní, Skvrňany, Plzeň, Plzeň-město</b> |                  |                          |

Cena: **170 000,- Kč** / za měsíc

Poznámka k ceně: Pro zájemce bez provize.

## 8 INZERÁT

Pronájem, obchod a služby, 138 m<sup>2</sup>, Plzeň, Palackého náměstí

### Podrobnosti o nemovitosti

|               |   |                  |                          |
|---------------|---|------------------|--------------------------|
| Kategorie:    | <b><u>Komerční</u></b>  | ID zakázky:      | <b>REALHITCZ-721977</b>  |
| Podkategorie: | <b><u>Obchodní prostory</u></b>                               | Stav zakázky:    | <b>aktivní</b>           |
| Typ:          | <b><u>Pronájem</u></b>  | Užitná plocha:   | <b>138 m<sup>2</sup></b> |
| Typ budovy:   | <b>Cihlová</b>  | Provize:         | <b>+ provize</b>         |
| Stav objektu: | <b>Dobry</b>  | Vloženo:         | <b>5.2.2020</b>          |
|               |   | Poslední úprava: | <b>24.3.2020</b>         |
| Adresa:       | <b>Palackého náměstí, Jižní Předměstí, Plzeň, Plzeň-město</b> |                  |                          |

Cena: **41 400,- Kč** / za měsíc

Poznámka k ceně: + energie a služby, 3x vratná kauce, 1x provize RK, + DPH pro plátce DPH

## 9 INZERÁT

### Pronájem, nebytové prostory, 129 m<sup>2</sup>, Plzeň - Centrum

#### Podrobnosti o nemovitosti

|               |  |                  |                          |
|---------------|--|------------------|--------------------------|
| Kategorie:    | <b><u>Komerční</u></b>                   | ID zakázky:      | <b>REALHITCZ-707522</b>  |
| Podkategorie: | <b><u>Obchodní prostory</u></b>          | Stav zakázky:    | <b>aktivní</b>           |
| Typ:          | <b><u>Pronájem</u></b>                   | Užitná plocha:   | <b>129 m<sup>2</sup></b> |
| Typ budovy:   | <b>Cihlová</b>                           | Provize:         | <b>+ provize</b>         |
| Stav objektu: | <b>Velmi dobrý</b>                       | Vloženo:         | <b>27.9.2019</b>         |
|               |  | Poslední úprava: | <b>7.3.2020</b>          |
| Adresa:       | <b>Vnitřní Město, Plzeň, Plzeň-město</b> |                  |                          |

Cena: **37 500,- Kč** / za měsíc

Poznámka k ceně: + energie, 1x kauce, 1x provize RK (ve výši nájmu)