

**ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

**FAKULTA
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ
PRÁCE**

2024

**ALBERT
KOUBEK**



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Koubek** Jméno: **Albert** Osobní číslo: **486166**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Studie proveditelnosti investičního záměru Dům pro seniory

Název diplomové práce anglicky:

Feasibility study of the investment project Senior House

Pokyny pro vypracování:

Teoretická část: Formulace obsahu studie proveditelnosti a náplně jednotlivých kapitol
Seznámení s projektem
Praktická část: Studie proveditelnosti Domu pro seniory včetně ověření ufinancovatelnosti a efektivity projektu a analýzy citlivosti a řízení rizik. V závěru vyhodnocení a doporučení.

Seznam doporučené literatury:

FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0
SIEBER, P.: Studie proveditelnosti. Metodická příručka MMR. Praha. 2004.
FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing, a.s., 2005. 356 stran. ISBN 80-247-0939-2.
VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

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

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

Datum zadání diplomové práce: **26.09.2023** Termín odevzdání diplomové práce: **08.01.2024**

Platnost zadání diplomové práce: _____

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

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

prof. Ing. Jiří 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

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Studie proveditelnosti investičního záměru Dům pro seniory*“ vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a zdroje jsem uvedl v přiloženém seznamu.

V Praze dne 8.1. 2024

.....

Albert Koubek

Poděkování

Mé poděkování patří doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala. Dále bych chtěl poděkovat Ing. Kateřině Válkové za poskytnutí odborných konzultací.

Studie proveditelnosti investičního záměru

Dům pro seniory

Feasibility study of the investment project Senior
House

ANOTACE

Cílem této diplomové práce je vypracování a vyhodnocení studie proveditelnosti pro projekt rozšíření domu pro seniory. Součástí studie je vytvoření finančního plánu a ověření ceny spojené s pořízením investice, dále je posuzována rentabilita projektu na základě stanovení ceny za služby a provozních nákladů. Součástí diplomové práce je analýza citlivosti, řízení rizik, celkové zhodnocení projektu a doporučení investorovi. Práce je zpracována ve dvou částech. V první, teoretické části, je popsána struktura studie proveditelnosti včetně všech důležitých kroků nutných pro vytvoření této studie. V druhé, praktické části, je zpracován vlastní popis projektu, časový plán, analýza trhu, management projektu, finanční plán, hodnocení efektivnosti projektu, řízení rizik a vyhodnocení výsledků včetně doporučení investorovi.

ANNOTATION

The aim of this thesis is to develop and evaluate a feasibility study for a home extension for the elderly. The study includes the creation of a financial plan and verification of the costs associated with the investment opportunity, as well as the assessment of the profitability of the project by determining the price for the services offered and operating costs. The thesis includes sensitivity analysis, risk management, overall project evaluation and recommendations to the owner. The thesis is processed in two parts. In the first, theoretical part, the structure of the feasibility study is described, including all the important steps necessary for the creation of this study. In the second, practical part, the project description, timeline, market analysis, project management, financial plan, project efficiency assessment, risk management and evaluation of the results including recommendations to the investor are presented.

KLÍČOVÁ SLOVA

Studie proveditelnosti, ověření ufinancovatelnosti a efektivnosti projektu, analýza citlivosti a řízení rizik, hodnocení a doporučení

KEY WORDS

Feasibility study, verification of project feasibility and effectiveness, sensitivity analysis and risk management, evaluation and recommendations

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíl práce	2
3	Metodika práce.....	3
I.	Teoretická část.....	5
A.	Rešerše literatury.....	5
B.	Definice základních pojmů	7
C.	Seznámení s problematikou	9
4	Smysl a využití studie proveditelnosti	9
4.1	Postup při vypracování.....	9
4.2	Obecná struktura.....	9
5	Stručný popis projektu a jeho etap.....	11
6	Časový plán	12
7	Analýza trhu, SWOT analýza a marketingová strategie.....	14
7.1	Analýza trhu.....	14
7.1.1	Popis produktu	14
7.1.2	Definice zákazníka	15
7.1.3	Analýza konkurence	15
7.1.4	Stanovení budoucího vývoje poptávky	15
7.2	SWOT analýza.....	16
7.2.1	Silné stránky	16
7.2.2	Slabé stránky	17
7.2.3	Příležitosti.....	17
7.2.4	Hrozby	17
7.3	Marketingová strategie	17
8	Management projektu a řízení lidských zdrojů	18

9	Finanční plán	19
9.1	Výpočet nákladů na pořízení investice	19
9.1.1	Projektové a průzkumné práce	19
9.1.2	Provozní soubory	22
9.1.3	Stavební objekty	22
9.1.4	Stroje, zařízení a inventář	22
9.1.5	Umělecká díla	22
9.1.6	Náklady spojené s umístěním stavby	22
9.1.7	Ostatní náklady	23
9.1.8	Rezerva	23
9.1.9	Ostatní investice	24
9.1.10	Nehmotný investiční majetek	24
9.1.11	Náklady hrazené z provozních prostředků	24
9.1.12	Kompletační činnost	24
9.2	Výpočet nákladů	24
9.2.1	Fixní náklady	24
9.2.2	Variabilní náklady	25
9.3	Stanovení ceny	25
9.3.1	Nákladové stanovení ceny	25
9.3.2	Konkurenční stanovení ceny	25
9.4	Náklady spojené s odpisy	25
9.4.1	Daňové odpisy	26
9.4.2	Účetní odpisy	26
9.5	Financování	27
9.6	Finanční výkazy	27
9.6.1	Výkaz zisku a ztráty	28

9.6.2	Výkaz cash flow	29
10	Vyhodnocení investice	30
10.1	Čistá současná hodnota	30
10.2	Vnitřní výnosové procento	31
10.3	Index ziskovosti	31
10.4	Doba návratnosti	32
10.5	Diskontovaná doba návratnosti	32
10.6	Bod zvratu	32
11	Analýza citlivosti a řízení rizik	33
11.1	Analýza citlivosti	33
11.2	Řízení rizik	34
II.	Praktická část	36
A.	Současný stav řešeného problému	36
12	Stručný popis projektu a jeho etap	36
12.1	Cíl projektu	37
12.2	Technický popis současného stavu (Pasportizace)	38
12.3	Technický popis projektu po dokončení	39
12.3.1	Technický popis 1.PP	40
12.3.2	Technický popis 1.NP	40
12.3.3	Technický popis 2.NP	40
12.3.4	Technický popis 3.NP	40
12.3.5	Ostatní stavební práce	41
13	Technické a technologické řešení projektu	42
13.1.1	Zajištění stavební jámy nově vybudovaného objektu	42
13.1.2	Popis inženýrských sítí	44
13.1.3	Konstrukční a materiálové řešení	45

13.1.4	Finální povrchy, rozvody a profese	46
B.	Návrhy a postupy řešení	48
14	Časový plán projektu	48
14.1	Časový plán zahrnující všechny fáze výstavby a přípravu stavby	48
14.2	Časový plán výstavby.....	50
15	Analýza trhu, SWOT analýza a marketingová strategie.....	53
15.1	Analýza trhu.....	53
15.1.1	Popis služby	53
15.1.2	Definice zákazníka	54
15.1.3	Analýza konkurence	54
15.1.4	Odhad poptávky	55
15.2	SWOT analýza	56
15.2.1	Silné stránky projektu.....	57
15.2.2	Slabé stránky	58
15.2.3	Příležitosti.....	58
15.2.4	Hrozby	58
15.3	Marketingová strategie	59
16	Management projektu	60
16.1	Management projektu v předinvestiční a investiční fázi	60
16.2	Management projektu v provozní fázi	61
17	Finanční plán.....	64
17.1	Ověření nákladů na pořízení nemovitosti	64
17.1.1	Výpočet nákladů na pořízení investice I.....	64
17.1.2	Výpočet nákladů na pořízení investice II.....	73
17.1.3	Určení konečných odhadovaných nákladů	80
17.1.4	Předpokládané náklady na pořízení investice.....	81

17.1.5	Porovnání odhadovaných nákladů na pořízení investice s předpokládanými náklady.....	88
17.2	Výpočet nákladů.....	89
17.2.1	Fixní náklady.....	89
17.2.2	Variabilní náklady.....	92
17.3	Stanovení ceny za služby.....	93
17.4	Určení bodu zvratu.....	93
17.5	Náklady spojené s odpisy.....	94
17.5.1	Odpis budovy pro seniory.....	95
17.5.2	Odpis automobilu pro údržbu objektu.....	96
17.5.3	Odpis provozních souborů.....	96
17.6	Zdroje financování.....	97
17.7	Výkaz zisku a ztráty.....	99
17.7.1	Výnosy.....	99
17.7.2	Výkaz zisku a ztráty.....	99
17.8	Plán finančních toků v předinvestiční a investiční fázi.....	100
17.8.1	Plán výdajů v předinvestiční fázi.....	101
17.8.2	Plán výdajů v investiční fázi spojený s prací vykonávaných generálním dodavatelem stavby.....	101
17.8.3	Plán celkových výdajů v investiční fázi.....	104
17.9	Plán cashflow pro finanční plánování.....	105
18	Hodnocení efektivnosti projektu.....	107
19	Analýza citlivosti a řízení rizik.....	109
19.1	Analýza citlivosti.....	109
19.1.1	Zvýšení tržeb.....	109
19.1.2	Snížení tržeb.....	110

19.1.3	Zvýšení vstupních investičních výdajů.....	111
19.1.4	Zvýšení provozních výdajů	112
19.1.5	Snížení provozních výdajů	114
19.1.6	Snížení investičních výdajů za pomoci dotace	115
19.1.7	Celkové zhodnocení analýzy citlivosti	116
19.2	Řízení rizik.....	117
19.2.1	Definice stupně závažnosti dopadu	117
19.2.2	Seznam nejzávažnějších rizik.....	118
19.2.3	Matice rizik	119
19.2.4	Opatření pro minimalizaci rizik	119
C.	Interpretace výsledků a jejich zhodnocení, včetně doporučení ke zlepšení	120
20	Závěr	122
21	Seznam použité literatury	123
22	Přílohy	140

1 Úvod

V současné době dochází v naší společnosti ke změnám, které mají zásadní vliv na její chod. Tato skutečnost má dopady v podobě neustálého zvyšování cen potravin, energií či bydlení, včetně doposud nevyřešené důchodové reformy a k tomu přispívá i nová skutečnost - stárnutí populace. S tímto jevem také souvisí celá řada témat k řešení.

K nejzásadnějším tématům patří bezesporu výše důchodů a zajištění kvalitní péče pro starší generaci. Není velkým tajemstvím, že lidé v seniorském věku potřebují častější zdravotní péči a služby s ní spojené, mezi ně patří například rehabilitace. V častých případech je pak nutno zajistit tuto péči jako stálou. To však většinou není ve vlastních silách rodinných příslušníků daných osob, proto volí způsob umístění svých blízkých do zařízení k tomu uzpůsobených. K těm patří především domovy pro seniory nebo léčebny dlouhodobě nemocných.

Ve velkých městech jsou však tato zařízení často plně obsazena a nedokáží svým klientům poskytnout takovou službu, jakou by si zasloužili. Z tohoto důvodu je nezbytné navýšit kapacity v těchto zařízeních a zároveň zkvalitnit všechny požadované služby.

K jedním z takovýchto projektů patří i návrh na rozšíření domova pro seniory v jedné pražské čtvrti, kde dochází k dostavbě proluky mezi dvěma stávajícími budovami pro seniory. Výsledkem tak bude jedna funkční budova s bezbariérovým přístupem. Touto výstavbou dojde ke kapacitnímu navýšení lůžkové části o přibližně 30% a zároveň dojde k výstavbě prostor pro rehabilitaci a vodoléčbu pro klienty. Zároveň by díky vzniku tohoto nového objektu mělo dojít ke zkvalitnění veškerých procedur spojených s péčí o klienty.

Na tento investorský záměr již byla zhotovena kompletní projektová dokumentace, přípravné práce a výběr generálního dodavatele. Po výběru generálního dodavatele stavby vnesl investor stavby požadavek na vypracování nezávislé studie proveditelnosti sloužící i k ověření ceny za realizaci celého projektu. To bylo důvodem ke zpracování této studie proveditelnosti včetně ověření celkové ceny za realizaci celého projektu, jež je zároveň předmětem této diplomové práce. Investor z důvodu požadované ochrany nebude jmenován, proto bude v projektu nazýván pouze jako investor včetně dokumentů, ze kterých by mohlo dojít ke zjištění identity investora.

2 Cíl práce

Cílem studie proveditelnosti je na základě provedení jednotlivých dílčích kroků, vyhodnotit a analyzovat možnosti daného projektu a posoudit, zda tento projekt dosáhne požadovaných ekonomických výsledků. Těmito zmíněnými dílčími kroky jsou:

Sestavení časového plánu projektu včetně zohlednění potřebné doby pro zajištění projektových dokumentací a realizace stavebních prací. Součástí tohoto kroku je vypracování podrobného časového plánu stavby.

Provedení analýzy trhu a stanovení marketingové strategie. Analýza trhu zahrnuje identifikaci klienta, popis služby, analýzu konkurence a odhad poptávky.

Vytvoření organizační struktury managementu projektu v době realizace projektu spolu s určením povinností a zodpovědností jednotlivých účastníků realizace projektu. Společně s nezbytným vytvořením struktury managementu v době provozu budovy včetně určení požadavků na jednotlivé pracovní pozice.

Ověření ceny spojené s pořízením investice metodou propočtu a porovnání výsledků odhadovaných nákladů na pořízení investice a předpokládaných nákladů na pořízení investice.

Sestavení finančního plánu pro průběžné financování všech subjektů podílejících se na realizaci projektu. Součástí finančního plánu je stanovení nákladů spojených s realizací projektu, určení ceny za služby, poskytované projektem, pomocí obchodní příirážky. Stanovení bodu zvratu na základě určení fixních a variabilních nákladů. Vytvoření finančních výkazů ve formě výkazu zisku a ztráty spolu s výkazem cash flow pro finanční plánování.

Vyhodnocení efektivnosti investice na základě hodnotících ukazatelů a výkazu cash flow pro vyhodnocení efektivnosti investice.

Provedení analýzy citlivosti pro identifikaci rizik. S tímto krokem úzce souvisí řízení rizik zahrnující vyhodnocení rizik a návrh jednotlivých opatření pro minimalizaci rizik.

Provedením těchto kroků lze dosáhnout přesného vyhodnocení projektu, pro rozhodnutí investora tento záměr realizovat.

3 Metodika práce

Tato práce bude tedy zkoumat projekt z mnoha aspektů, z nichž největší bude jednoznačně aspekt ekonomický. Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. V teoretické části je popsána struktura studie proveditelnosti, objasnění hlavních kapitol a je zde detailně popsána struktura finančního plánu spolu s ukazateli efektivnosti investice. Poslední kapitolou teoretické části je definice analýzy citlivosti a řízení rizik.

Praktická část se věnuje ověření pořizovací ceny nemovitosti, která je ověřena metodikou propočtu ve dvou verzích. V první verzi je použit jako hlavní zdroj softwarová aplikace ceny za projekty. Ve verzi druhé je použita kombinace internetových stránek české stavební standardy a ceníku dopravní a inženýrské infrastruktury vydané ministerstvem pro místní rozvoj. V obou verzích byla využita odborná literatura. Tyto dvě metody jsou v práci podrobně popsány a v rámci této práce došlo k porovnání výsledků jednotlivých metod. Součástí této práce je porovnání odhadovaných nákladů s náklady předpokládanými.

Součástí praktické části je studie proveditelnosti. Dále jsou v práci popsány nejdůležitější technologické postupy, konstrukční a materiálové řešení a standardy budovy. Součástí této práce je také sestavení časového plánu, úvaha o managementu a určení marketingové strategie.

Marketingová strategie je stanovena na základě analýzy trhu, jejíž součástí je popis produktu, popis zákazníka, analýza konkurence a odhad poptávky. Dále byla zpracována SWOT analýza, která pomohla určit finální marketingovou strategii.

Největší část práce zaujímá finanční plán, který ověřuje cenu, vyčísluje náklady a na základě stanovených nákladů a obchodní přírážky určuje cenu za služby. Součástí finančního plánu je podrobně zpracovaný výkaz zisku a ztráty, spolu s výkazem cash flow pro finanční plánování. Finanční plán se dále zabývá metodikou odpisů a stanovení nákladů na financování projektu formou úvěru.

Nejdůležitější částí této práce je stanovení efektivnosti projektu pomocí statických a dynamických metod. Jsou použity následující ukazatele: Čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index ziskovosti, doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti. Tyto ukazatele projekt vyhodnocují.

Dopady na tyto ukazatele jsou podrobně řešeny v analýze citlivosti. Analýza citlivosti je součástí řízení rizik a popisuje výsledky jednotlivých ukazatelů při změnách vstupních

parametrů. Zároveň identifikuje část rizik. Veškerá rizika jsou vyhodnocena pomocí sestavené matice rizik. U nejzávažnějších rizik jsou vypracována případná opatření, která by měla rizika minimalizovat.

I. Teoretická část

Teoretická část se v této práci zabývá rešerší literatury, definicí základních pojmů a seznámením s problematikou. V té je řešená především struktura studie proveditelnosti včetně všech důležitých postupů pro její zpracování.

A. Rešerše literatury

V této kapitole jsou uvedené odborné publikace, které jsou využity pro náplň této práce. Na tyto odborné publikace je možné navázat, vycházet z nich nebo se přímo týkají dané problematiky. Rešerše se zaměřila na zdroje popisující metodiky, které jsou součástí jednotlivých kapitol studie proveditelnosti.

V rámci úvodní rešerše bylo vytipováno 10 zdrojů, zde je představen výběr 5 nejhodnotnějších.

SIEBER P., Studie proveditelnosti. Metodická příručka MMR. Praha 2004

Publikace se zabývá studií proveditelnosti projektů a obsahuje obecnou strukturu, ze které je v této práci čerpáno. Obsahuje stručné a výstižné popisy jednotlivých kapitol spolu s názornými příklady. Smyslem publikace je poskytnout co nejkomplexnější informace o zpracování studie proveditelnosti.

FOTR J., SOUČEK I., Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada publishing a.s., 2005. 356 stran ISBN 80-247-0939-2

Kniha poskytuje komplexní pohled o celkovém procesu tvorby podnikatelského záměru. Poskytuje také podrobné informace o přípravě a realizaci projektu, technicko-ekonomické studii projektu, finanční analýze, řízení rizik projektů a další důležité kapitoly. Autoři doporučují provést analýzu trhu i konkurence a důkladně propracovat marketingový i finanční plán. V knize jsou popsány různé metody pro tvorbu podnikatelského záměru.

VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3 .vyd. Praha: Ekopress.2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2.

Kniha se zabývá strategií v investičním rozhodování, které je nedílnou součástí úspěšného projektu. Jsou zde uvedeny různé postupy pro hodnocení investičních projektů, které jsou nezbytné pro správné vyhodnocení investice. Autoři přehledně vysvětlují, jak správně vyhodnotit a omezit rizika v investování .

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R., VITÁSEK S., BROŽOVÁ L., STŘELCOVÁ I. Oceňování staveb. České vysoké učení technické v Praze. 2020 , 186 stran. ISBN 978-80-1-06748-2

Publikace se zaměřuje na oceňování staveb v předinvestiční a investiční fázi projektu. Detailně popisuje oceňování v předinvestiční fázi pomocí propočtu. Ve fázi investiční pak popisuje sestavení podrobného rozpočtu spolu s praktickými příklady.

**TOMÁNKOVÁ J., ČÁPOVÁ D. Management staveb. Praha: FinEco. 2013, 223 stran
ISBN -978-80-86590-12-7**

Kniha se zaměřuje na jednotlivé fáze výstavby od začátku výstavby až po uvedení budovy do provozu. Popisuje časové plánování, zabezpečení kvality, organizační zajištění výstavby a především investorskou činnost. Součástí této knihy je také činnost zhotovitele stavby a projektová příprava.

B. Definice základních pojmů

Studie proveditelnosti - dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek popisuje investiční záměr. Účelem je zhodnotit všechny realizační alternativy a posoudit realizovatelnost. (1)

Analýza trhu - proces, při kterém se vyhodnocuje a studuje aktuální stav trhu. (2)

Management projektu a řízení lidských zdrojů - jde o správné vedení a motivaci jednotlivých lidí, podílejících se na projektu. Zahrnuje plánování organizování, řízení a kontrolu týmu daného projektu. (1)

Finanční plán - nástroj určený k plánování, kontrole a správě finančních zdrojů společnosti nebo jednotlivce. Popisuje předpokládané finanční operace v určitém časovém období (náklady, výnosy, příjmy, výdaje, závazky atd) (3)

Propočet - odhad ceny projektu v předinvestiční fázi. Celková výše propočtu by měla být v přesnosti (15-20%). (4)

Odpis - náklad spojený v souvislosti s opotřebením majetku. Jedná se o majetek s pořizovací cenou vyšší než je 80 000 Kč. (5)

Náklady - finanční prostředky vynaložené na podnikání nebo projekt. (příkladem je nákup materiálu, mzdy zaměstnanců, služby, energie, pronájmy, reklamy atd). (3)

Výnosy - peněžní vyjádření a trhem uznaná hodnota související s prodejem výrobku, zboží a poskytovaných služeb. (6) Vyšší výnosy obvykle ukazují vyšší ziskovost a úspěšnost podniku.

Výkaz zisku a ztráty - finanční výkaz, který ukazuje náklady a výnosy za dané období. Je jedním z hlavních účetních výkazů. Na základě výkazu zisku a ztráty se stanovuje výše daně z příjmu. (6)

Cash flow – finanční výkaz, který analyzuje příjem a výdej a z toho plynoucí stav finančních prostředků k určitému okamžiku. (6)

Bod zvratu - bod, při kterém se celkové náklady vyrovnají cenovým výnosům. Od tohoto bodu se ve firmě či v projektu začíná tvořit zisk. (7)

Čistá současná hodnota - dynamická metoda, která se používá k posouzení finanční efektivnosti investice. Zohledňuje časovou hodnotu peněz. Lze ji definovat jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investičního projektu a kapitálovým výdajem. (8)

Vnitřní výnosové procento - dynamická metoda, která se používá k posouzení finanční efektivity investice. Je definováno jako taková diskontní míra, při které současná hodnota peněžních příjmů z projektu se rovná kapitálovým výdajům. (8)

Index ziskovosti - relativní ukazatel, který vyjadřuje poměr očekávaných diskontovaných peněžních příjmů z projektu ke kapitálovým výdajům. (8)

Doba návratnosti - doba, za kterou se projekt splatí z peněžních příjmů, které projekt zajistí. (8)

Analýza citlivosti – analýza s cílem zjistit ekonomickou citlivost určitého hodnotícího ukazatele projektu. (9)

Marketingová strategie - plán společnosti, jak dosáhnout svého cíle v oblasti marketingu. (10)

C. Seznámení s problematikou

Následujících kapitolách je řešena především struktura studie proveditelnosti spolu s objasněním kapitol. Kapitoly řeší stručný popis projektu, management projektu, finanční plán, analýzu citlivosti a řízení rizik.

4 Smysl a využití studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti se zaměřuje na analýzu a hodnocení nákladů, přínosů a rizik, nutných k realizaci projektu. Aplikuje se v technických, ekonomických a finančních aspektech investičního projektu. Jejím cílem je posoudit, zda je projekt technicky proveditelný a ekonomicky rentabilní. (11)

Studie proveditelnosti se zabývá analýzou a porovnáním různých technických variant a jejich ekonomických dopadů. Zahrnuje náklady na realizaci projektu, přínosy a výnosy, analýzu rizik a zhodnocení. (1)

Tato studie je prováděna v předinvestiční fázi projektu. Jejím výsledkem jsou podklady pro investiční rozhodnutí, které slouží jako základ pro posouzení, zda je projekt realizovatelný a zda přináší dostatečnou výnosnost. Často je používána jako mechanismus pro porovnání několika strategií. (11)

4.1 Postup při vypracování

Studie má danou obecnou strukturu, která je tvořena jednotlivými kapitolami. Každý investiční záměr či stavební projekt je něčím zcela jedinečným, a proto je nutno přistupovat k řešení dílčích problémů zcela individuálně. (1)

4.2 Obecná struktura

Základní obsah studie zobrazují následující kapitoly, které se mohou a nemusí ve studii proveditelnosti vyskytovat.

Obecná struktura studie proveditelnosti:

1. Obsah
2. Úvodní informace
3. Stručné vyhodnocení projektu
4. Stručný popis podstaty projektu a jeho etap
5. Analýzy trhu, marketingová strategie
6. Management projektu a řízení lidských zdrojů

7. Technické a technologické řešení projektu
8. Dopad projektu na životní prostředí
9. Zajištění investičního majetku
10. Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)
11. Finanční plán a analýza projektu
12. Hodnocení efektivnosti a udržitelnosti projektu
13. Analýza a řízení rizik (analýza citlivosti)
14. Harmonogram projektu (časový plán)
15. Závěrečné shrnující hodnocení projektu

Zdroj: (1) (12)

Součástí struktury tohoto projektu nejsou kapitoly 8-10 z důvodu individuálního řešení studie proveditelnosti. Informace o kapitolách 1 a 2 neobsahují jednotlivé kapitoly, protože jejich účel je zcela jasný. Kapitola 3 pak není předmětem této studie, protože je součástí interpretace výsledků diplomové práce.

Součástí struktury teoretické části pak nejsou kapitoly číslo (dále č.) 7 a 15. Tyto body jsou součástí praktické části. Kapitola č. 15 je závěrem diplomové práce.

5 Stručný popis projektu a jeho etap

Stavební projekt se obvykle skládá z několika fází, které zahrnují plánování, návrh, přípravu, výstavbu a provoz stavby. V každé fázi se provádí specifické úkoly a činnosti, které vedou k dokončení stavby. V průběhu realizace projektu se rovněž provádí pravidelné kontroly a dohled nad stavbou. (13) Z hlediska etap se pak stavební projekt skládá ze čtyř základních fází:

- a) Předinvestiční fáze - jde o rozhodující krok ke správnému výběru vhodného investičního projektu a jeho realizaci. V této fázi je třeba vybrat odpovídající variantu projektu, která se jeví jako nejrentabilnější a vytvoří největší zisk. Úkolem je zjistit všechny relevantní technické, obchodní a finanční informace, jež rozhodnou o realizaci projektu. (14)
- b) Investiční fáze - tvoří jádro realizace projektu. V této fázi probíhá výstavba projektu. Je následně ukončena předáním hotového projektu do zkušebního, případně nepřetržitého provozu. V investiční fázi dochází z pohledu investora k největším výdajům celého cyklu stavby. (14)
- c) Provozní fáze – jedná se o fázi, kdy je daná budova či stavba v provozu. Tato fáze začíná uvedením do provozu a pokračuje až do doby likvidace stavby. Součástí provozní fáze je nejen běžný provoz, ale také její postupné zlepšování a hlavně odpovídající údržba. (15)
- d) Likvidační fáze - na konci životního cyklu projektu je často potřeba danou stavbu zlikvidovat. Tím se vstupuje do poslední a závěrečné fáze. Zde je nutno pamatovat na fakt, že na jedné straně se vyskytují náklady spojené s likvidací zařízení, obnovou původní zástavby apod., a na straně druhé může být dosaženo i případných zisků z prodeje, výnosů, z likvidace zařízení a podobně. (15)

6 Časový plán

Představuje nástroj, který pomáhá organizovat veškerou činnost. Zajišťuje tak efektivní plnění a dodržování stanovených termínů. Časový plán obsahuje informace o začátku a konci jednotlivých činností. (1) Dále může obsahovat informaci o předchůdcích a následovnicích dané činnosti. Pomáhá tak plánovat a sledovat průběh stavby a umožňuje efektivně reagovat na případné zpoždění či problémy, které mohou vzniknout během realizace projektu. (13) S jeho pomocí lze utřídit jednotlivé úkoly tak, aby byly co nejefektivnější. K vytvoření časového plánu je nutné dodržovat následující kroky:

- 1) Prvním krokem je jednoznačně identifikovat daný úkol, který bude součástí časového plánu. Tento úkol musí být podrobně popsán a rovnou přidělen osobě, která bude mít za daný úkol zodpovědnost. (16)
- 2) Druhým krokem je definovat začátek a konec úkolu. (16) Tento krok se vytváří odborným odhadem, na kterém celý časový plán stojí. Je také nezbytné do časového plánu zahrnout i časové rezervy. (13) Součástí tohoto kroku je vytvořit jednotlivé návaznosti úkolů tak, aby realizace probíhala plynule.
- 3) Posledním zásadním krokem je vytvořit přehledné grafické zpracování, aby jednotlivé činnosti a činnosti navazující, byly jasné, přehledné a výstižné. (1) Jedním z nejpoužívanějších grafických zpracování je Ganttův diagram, protože umožňuje vizualizaci rozvrhu úkolů a jejich skladbu v čase. Každý úkol je reprezentován jako vodorovný pruh v časové ose, přičemž délka pruhu udává předpokládanou dobu potřebnou k dokončení úkolu. Ganttův diagram také zobrazuje závislosti mezi úkoly prostřednictvím čar spojujících jednotlivé pruhy. (16) Tento diagram tak umožňuje identifikovat kritickou cestu. Kritická cesta představuje posloupnost úkolů, jejichž zpoždění má za následek i zpoždění celého projektu. (13) Následující obrázek tento diagram zobrazuje.

7 Analýza trhu, SWOT analýza a marketingová strategie

Analýza trhu představuje proces, při kterém se analyzuje, vyhodnocuje a studuje aktuální stav trhu, ve kterém projekt působí. (9) Cílem této analýzy je získat informace o zákaznících a konkurenci, které na trhu existují. SWOT analýza je nástroj, který slouží k identifikaci silných a slabých stránek projektu, dále pak identifikuje příležitosti a hrozby, mající přímou spojitost s projektem.

Analýza trhu a SWOT analýza patří mezi důležité kroky před vlastní tvorbou marketingové strategie. Poskytují podklady a informace, potřebné k identifikaci příležitostí i hrozeb na trhu. Dále také slouží k identifikaci zákazníka a konkurence na trhu. Na základě těchto analýz je pak možné vytvořit efektivní marketingovou strategii. (9)

7.1 Analýza trhu

Analýza trhu je klíčovým prvkem při tvorbě strategie a plánování podnikání. Pomáhá podnikatelskému subjektu pochopit trh, na kterém působí. Proces analýzy trhu zahrnuje několik důležitých kroků, jako jsou popis produktu, definice zákazníka, analýza konkurence a stanovení budoucí poptávky. (9)

Po získání informací se tyto důležité informace následně analyzují a vyhodnocují tak, aby mohly být využity k rozvoji projektu. Podnik může lépe formovat svoji službu a nabídku, oslovit správnou cílovou skupinu zákazníků a efektivně konkurovat na trhu. (2) Zásadním předpokladem je, aby tato doporučení byla reálná.

Celý proces analýzy trhu je dynamický a měl by být průběžně aktualizován, aby odpovídal stále se měnícím podmínkám na trhu. Dobrá analýza trhu je základem pro úspěšné podnikání a je proto nezbytné pravidelně monitorovat trh a jeho aktuální změny, aby byl daný podnik schopen adekvátně reagovat a přizpůsobit svoje podnikání novým podmínkám. (9)

7.1.1 Popis produktu

Hlavním cílem při popisu produktu či služby je oslovení cílové skupiny. Toto oslovení musí používat jasná, stručná a výstižná hesla. (18) Cílem zmíněného popisu je především vytvořit povědomí a zájem o službu. Služba představuje poskytování určitého produktu nebo řešení, které má sloužit k uspokojení adekvátních potřeb a přání zákazníka. (18) Popis služby musí být srozumitelný a jednoduchý. Je důležité ji prezentovat a nabízet zákazníkům tak, aby bylo zřejmé, jaký přínos jim přináší a jakou hodnotu poskytuje.

Smyslem popisu produktu či služby je rovněž odlišit se od konkurence. Je nezbytné se zaměřit na unikátní vlastnosti a benefity, které naše služba poskytuje. (19) Jednu z možností představuje například nabídka speciálních služeb, které jsou v našem odvětví jedinečné, a které naše konkurence nenabízí. Zásadním předpokladem úspěchu je poskytnutí výjimečné péče a vytvoření osobního přístupu ke každému zákazníkovi.

7.1.2 Definice zákazníka

Definice zákazníka se odvíjí od dvou základních kritérií:

1. Komu budu prodávat?
2. Kdo je můj zákazník?

Pokud odpovědi na tyto otázky nejsou jasné, je nezbytně nutné vytvořit odpovídající profil zákazníka. K tomu slouží základní údaje směřující k identifikaci zákazníka. Profil zákazníka lze pak získat na základě informací o profilu a charakteru daného zákazníka, důležitá je rovněž i informace, v jakém prostředí se tento zákazník pohybuje. (20) O jakého zákazníka se z hlediska typologie jedná, určí tedy série odpovědí na konkrétní prostředí, důležité jsou i další osobní údaje, kam patří i informace o věku, rodinném statusu a charakteru a postavení v zaměstnání. (20)

7.1.3 Analýza konkurence

Analýza konkurence představuje proces, který se zaměřuje na sběr, hodnocení a porovnávání informací o konkurenčních firmách a jejich službách. Tato analýza podnikům poskytuje důležité informace pro strategické rozhodování. (9) Je nezbytně nutné zpracovat analýzu konkurence k dosažení konkurenční výhody na trhu. Konkurence ovlivňuje podíl poskytovaných služeb na trhu, a porovnává ji z hlediska celkového prodeje, ceny a podílu na trhu. (9)

Analýza se provádí pro přímou a nepřímou konkurenci. Přímá konkurence je ta, která zahrnuje projekty, jež nabízejí stejné nebo podobné služby, jsou umístěny ve stejném regionu, tržním prostředí a cílí na stejnou skupinu zákazníků. (21)

7.1.4 Stanovení budoucího vývoje poptávky

Budoucí vývoj poptávky je jednou z nejobtížnějších činností, jelikož je závislý na mnoha faktorech, které jsou v současné chvíli neznámé. (9)

Nejprve je nutno zpracovat detailní odhad skutečného celkového objemu trhu. Tato skutečnost závisí na konkrétním trhu, který je opět individuální. Druhým krokem je prognóza

celkového tržního segmentu. Při predikování celkového tržního segmentu je nezbytné dodržet detailní odhad trhu. Nutno dodat, že vždy se bude jednat pouze o odhad, který nikdy nebude zcela přesný. (9)

7.2 SWOT analýza

SWOT analýza představuje takovou analýzu, jež pomáhá vyhodnotit silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby zkoumaného podniku. SWOT analýza je marketingovým nástrojem, který má strategický význam. (22) Výstupem SWOT analýzy je komplexní analýza vnitřních i vnějších vlivů a pozitivních i negativních vlivů pro komplexní projekt. Název SWOT pochází ze začátečních písmen anglických pojmů Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti) a Threats (hrozby). (23) Následující obrázek všechny tyto skutečnosti zobrazuje. Na základě této analýzy se poté opět upravuje marketingová strategie celého projektu.



Obrázek 2-SWOT analýza
Zdroj: (22)

7.2.1 Silné stránky

Jedná se o pozitivní vliv, který je součástí vnitřního prostředí firmy nebo projektu. Silné stránky bývají často zaměňovány s příležitostmi. (23) Za silnou stránku lze považovat pouze to v čem daná firma či projekt skutečně vyniká. Silné stránky vytvářejí konkurenční výhodu. Může se jednat o kvalitní službu, silnou značku nebo o fungující vztahy se zákazníky. (23)

7.2.2 Slabé stránky

Jedná se o negativní vliv, který je součástí vnitřního prostředí firmy nebo projektu. Slabé stránky bývají často zaměňovány s hrozbami. (23) Slabými stránkami jsou stránky, které projekt táhnou dolů a nabízejí většinou převahu pro konkurenci. Příčinou mohou být již zastaralé postupy, příliš vysoké náklady, omezená výrobní kapacita nebo nízká finanční rezerva. (23)

7.2.3 Příležitosti

Jedná se o pozitivní vliv, který je součástí vnějšího prostředí firmy nebo projektu. Příležitosti musejí být identifikovány firmou, aby jich mohlo být dosaženo. Tyto příležitosti mohou značně ovlivnit chod projektu. Jedná se například o změny v legislativě, poskytnutí dotací, zlepšení ekonomických poměrů či sociální změny. (22)

7.2.4 Hrozby

Zde jde o negativní vliv, který bývá součástí vnějšího prostředí. Hrozby musejí být identifikovány ze strany firmy, aby byly minimalizovány. Představují je především faktory, které s určitou pravděpodobností mohou nastat a mít na činnost firmy negativní dopad. Hrozbu představuje například růst provozních nákladů, ukončení činnosti subdodavatelů, vstup nových konkurentů na trh, uvedení výnosnější technologie konkurencí na trh či zvýšení daní. (22)

7.3 Marketingová strategie

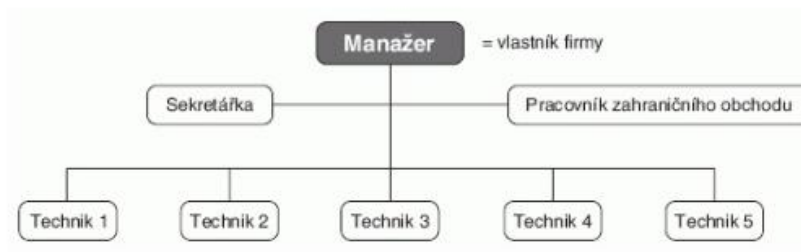
Jedná se o dlouhodobý plán směřující k dosažení marketingových cílů společnosti. (10) Vychází z analýz a výzkumů, z firemní vize a z konkrétních možností dané společnosti. Marketingová strategie je důležitá pro celkový přehled o trhu, konkurenci, službách a cílových klientech. (24)

Marketingová strategie stanovuje marketingové cíle. Bez stanovení konkrétních cílů vzniká zásadní problém se v poskytovaných službách zdokonalovat. Cíle by měly být konkrétní, realistické, časově omezené a dosažitelné. (25)

8 Management projektu a řízení lidských zdrojů

Management projektu a lidských zdrojů představuje proces řízení projektu se zaměřením na správu a využití lidských zdrojů při realizaci projektu. (1) Tento proces zahrnuje plánování, organizování, řízení a kontrolu činností týmu projektu. Správné a cílené řízení lidských zdrojů je klíčové pro úspěšnou realizaci projektu. Při jakékoli pracovní činnosti týmu managementu je nezbytné, aby byly při konkrétní týmové práci vyprofilovány a vytěženy odpovídající dovednosti a znalosti nezbytné pro plnění jednotlivých úkolů. (1)

Management projektu definuje především organizační strukturu, popis pracovních pozic, hodnocení zaměstnanců a popis, v jakém prostředí budou jednotliví zaměstnanci svou činnost vykonávat. Dále definuje bezpečnost a ochranu při práci, vykonávané zaměstnanci. Následující obrázek zobrazuje příklad jednoduché organizační struktury. (1)



Obrázek 3-Zobrazení jednoduché organizační struktury
Zdroj: (26)

9 Finanční plán

Je nedílnou součástí studie proveditelnosti a slouží především pro samotného investora. Ukazuje, zda je vhodné daný projekt realizovat. (3) Finanční plán obsahuje výpočet nákladů na pořízení investice, výpočet a rozdělení dalších nákladů, stanovení ceny za služby, finanční výkazy a náklady spojené s odpisy. Plán obsahuje podrobné financování.

9.1 Výpočet nákladů na pořízení investice

Výpočet nákladů na pořízení investice se v předinvestiční fázi počítá pomocí propočtu. Propočet je odhad ceny budoucího stavebního projektu. Propočet nemá jasně definovanou strukturu, avšak má doporučené sekce, které obsahují veškeré náklady vzniklé v průběhu výstavby. (4) Těmito sekcemi jsou:

- A. Projektové a průzkumné práce
- B. Provozní soubory
- C. Stavební objekty
- D. Stroje, zařízení, inventář
- E. Umělecká díla
- F. Náklady spojené s umístěním stavby
- G. Ostatní náklady
- H. Rezerva
- I. Ostatní investice
- J. Nehmotný investiční majetek
- K. Náklady hrazené z provozních prostředků
- L. Kompletační činnost

Zdroj: (4)

9.1.1 Projektové a průzkumné práce

Projektové práce lze ocenit na základě individuální kalkulace ceny. Pro ocenění je možné použít honorář dle standardů služeb inženýrů, architektů a techniků činných ve výstavbě. Jedná se o podklad pro stanovení celkové ceny za tyto práce, nicméně konečnou cenu určuje smluvní ujednání. (27)

A. Fáze projektových prací

Honorář je finanční ohodnocení výkonu autorizované osoby, provádějící projektové a průzkumné práce. Je součtem dílčích honorářů, které odpovídají rozsahu dohodnutých

projektových služeb. Existuje 7 základních fází projektových a průzkumných prací. Každé fázi je vždy přiřazen podíl z celkového honoráře v procentech viz tabulka č.1 (4)

Fáze projektových a průzkumných prací:

- a) Příprava zakázky – v této fázi dochází především k tvorbě činností konkretizující investiční záměr, specifikující potřebné podklady a údaje vedoucí ke konkrétnímu zadání projektu stavby. (4)
- b) Vypracování studie stavby – tato dokumentace slouží především k ujasnění záměrů a stavebního programu mezi projektantem a klientem. (4)
- c) Dokumentace pro územní řízení – jedná se o dokumentaci, která je připojovaná spolu s příslušnými vyjádřeními k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území a změně vlivu užívání stavby na území. (28)
- d) Dokumentace pro stavební povolení – dokumentace slouží především pro vydání stavebního povolení. Dokumentace je přílohou pro stavební řízení s dalšími podklady. (28)
- e) Dokumentace pro provedení stavby – obsahuje technické výkresy, charakteristiky materiálů a postupy pro provedení stavebních prací. Jedná se o propracování dokumentace do takové technické úrovně, aby odborně způsobilému zhotoviteli bylo zřejmé jaké jsou požadavky na kvalitu a charakteristické vlastnosti stavby. (28)
- f) Soupis prací a dodávek – Je zde uveden kompletní výpis materiálů a výrobků, které dodavatel při stavbě musí použít. Sestavení výkazu výměr. (4)
- g) Autorský dozor při provádění stavby – zpracovatel projektové dokumentace kontroluje platné projektové dokumentace a případné schválení odchylek a úprav. (21)

Každé z těchto fází je vždy přiřazen podíl z celkového honoráře v procentech. Následující tabulka popisuje jednotlivé fáze a jejich podíl z celkového honoráře.

Tabulka 1-Tabulka výkonových fází a jejich podíl z celkového honoráře

Číslo fáze služeb	Název fáze služby	Zkratka	Podíl z celkového honoráře
1	Příprava zakázky	PPR	1%
2	Vypracování dokumentace návrh/studie stavby	STS	13%
3	Vypracování dokumentace pro územní řízení a územní rozhodnutí	DUR	15%
4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení a vydání stavebního povolení	DSP	22%
5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	32%
6	Vypracování soupisu prací adodávek	DZS	5%
7	Autorský dozor při provádění stavby	ATD	12%

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (4)

B. Kategorie náročnosti stavby

Náročnost stavby se rozděluje do pěti honorářových zón značených římskými číslicemi. Honorářové zóny jsou rozděleny podle nároků, které jsou kladeny na jejich navrhování a provedení. Správné zařazení můžeme provést buď přímým výběrem, nebo dle bodového ohodnocení speciálních požadavků na pozemní stavbu. Kategorie náročnosti stavby jsou voleny od třídy I. do třídy V. (27)

C. Výpočet ceny za projektové a inženýrské práce

Na základě určení ceny za stavební objekty a výběru kategorie náročnosti objektu, je podle následující tabulky určeno přesné množství normohodin vykonávaných projektantem.

Tabulka 2-Výpočet pracnosti standartní projektové činnosti v normohodinách podle kategorie náročnosti objektu

Započitatelné náklady v mil.Kč	Pracnost standartní projektové činnosti v normohodinách podle kategorie náročnosti objektu									
	Pásmo I.		Pásmo II.		Pásmo III.		Pásmo IV.		Pásmo V.	
	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]
1	160	220	220	280	280	360	360	400	400	460
2	284	392	392	540	540	606	606	716	716	820
3	405	552	552	762	762	852	852	1 008	1 008	1 152
4	508	696	696	896	896	1 088	1 088	1 280	1 280	1 472
5	610	835	835	1 080	1 080	1 300	1 300	1 535	1 535	1 770
7	819	1 120	1 120	1 428	1 428	1 722	1 722	2 044	2 044	2 366
10	1 100	1 520	1 520	1 920	1 920	2 330	2 330	2 760	2 760	3 200
20	1 980	2 680	2 680	3 480	3 480	4 200	4 200	4 920	4 920	5 760
30	2 820	3 750	3 750	4 800	4 800	5 880	5 880	6 840	6 840	8 040
40	3 440	4 840	4 840	6 200	6 200	7 440	7 440	8 800	8 800	10 320
50	4 150	5 850	5 850	7 400	7 400	9 000	9 000	10 700	10 700	12 300
70	5 600	7 700	7 700	9 800	9 800	11 900	11 900	14 140	14 140	16 520
100	7 400	10 400	10 400	13 400	13 400	16 000	16 000	19 200	19 200	22 200
200	13 200	18 800	18 800	24 000	24 000	28 800	28 800	34 400	34 400	40 000
300	18 900	25 800	25 800	34 200	34 200	41 100	41 100	48 000	48 000	56 400
400	24 000	32 800	32 800	42 400	42 400	52 000	52 000	61 600	61 600	72 000
500	29 000	40 000	40 000	51 000	51 000	62 000	62 000	74 000	74 000	87 000
700	39 990	53 900	53 900	68 600	68 600	84 000	84 000	98 000	98 000	114 800

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (4)

Z tabulky vyplývá, že v případě hodnoty započitatelných nákladů v hodnotě 1 milionu korun a s kategorií náročnosti I bude minimální objem projekčních prací 160 normohodin. Přesné popisy pásem lze najít dle zdroje. Cenu za jednu normohodinu můžeme vyhledat na internetových stránkách, zabývajících se touto problematikou nebo ji určit za pomoci vlastní kalkulace. (4) Celková cena za projektové a průzkumné práce je součin ceny za jednu normohodinu s celkovým počtem normohodin, viz tabulka výše.

9.1.2 Provozní soubory

Tato sekce zahrnuje dodávku, montáž a dopravu technologických zařízení, která nejsou součástí stavebních objektů. Například při stavbě haly pro montáž aut je hala stavebním objektem a montážní linka provozním souborem. (27)

Tato sekce zahrnuje funkčně ucelenou část stavby, která vykonává ucelený technologický výrobní proces. Označení provozní soubor lze použít i pro zařízení zajišťující nevýrobní procesy jako je rozvod kapalin, plynů a elektrické energie. (4)

9.1.3 Stavební objekty

V této sekci jsou především náklady na samostatnou stavbu. Stavba se skládá ze stavebních objektů. Stavební objekt je prostorově ucelená nebo alespoň technicky samostatná část stavby, která plní vymezenou účelovou funkci. Jedná se o objekty všeho druhu od drobných objektů jako jsou altány, přístřešky, až po sloupy elektrického vedení, přípojky všeho druhu, bytové domy administrativní budovy, haly nebo parkoviště (4)

9.1.4 Stroje, zařízení a inventář

Tato část zahrnuje stroje nebo zařízení, která nejsou součástí sekce provozních souborů. Jedná se například o vysokozdvizné vozíky ve skladech. (27)

9.1.5 Umělecká díla

Do této sekce se započítávají veškeré náklady na umělecká díla. (27) Patří sem například muzejní předměty, které jsou neoddelitelnou součástí staveb. Tyto předměty se oceňují individuálně. (4)

9.1.6 Náklady spojené s umístěním stavby

Do nákladů spojených s umístěním stavby se řadí především náklady na provozní a sociální zařízení staveniště, územní vlivy nebo mimořádně ztížené pracovní prostředí. V této sekci jsou uvedeny náklady, které nejsou oceněny v nákladech na stavební objekty. Dalšími náklady na umístění stavby mohou být náklady na zařízení staveniště, náklady vyvolané

provozními vlivy, náklady související s vlivem extrémních klimatických podmínek nebo náklady mimostaveništní dopravy. (4)

Jedním z nejvýznamnějších nákladů jsou náklady na zařízení staveniště. Ty jsou tvořeny z nákladů na kanceláře, sociálního zabezpečení pracovníků, skladů, přístřešků, garáží, oplocení, vnitro staveništní komunikaci, pomocnou stavební konstrukci nebo dočasná ochranná zařízení. (4)

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby se odhadují v propočtu procentuální sazbou z cenového základu, kterým je celková cena z nákladů na stavební objekty. (27) U standardní stavby to bývá přibližně 2% z nákladů na stavební objekty. (4)

9.1.7 Ostatní náklady

Ostatní náklady jsou náklady, které vznikají investorovi průběžně ve všech fázích výstavby. Výpočet těchto nákladů se provádí individuálně. Patří sem především náklady spojené s nákupem pozemku, náklady studie proveditelnosti, odvody za odnětí zemědělské půdy, vytyčení stavby, pojištění stavby, náklady spojené s pasportizací a fotodokumentací, náklady na práci koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále BOZP) a technického dozoru stavebníka, archeologický průzkum, náklady na marketing, geodetické zaměření stavby. (4)

9.1.8 Rezerva

Součástí rezervy jsou především takové náklady stavby, které se na začátku projektu nedají předvídat. Většinou se náklady na rezervu určí procentuálním koeficientem z nákladů na stavební objekty. Rezerva se provádí celoplošně, nerozlišuje se tedy ke kterým kategoriím se daná částka vztahuje. Určité procento z ceny rezervy se určuje na základě typu a složitosti stavebních prací. (4) Následující tabulka zobrazuje výši rezervy.

Tabulka 3-Stanovení výše rezervy dle typu stavební realizace

Typ stavebních prací	Minimální rezerva	Maximální rezerva
Novostavba	4%	7%
Rekonstrukce	5%	10%
Obnova kulturních památek	13%	18%

Zdroj: Vlastní zpracování- Zdroj dat: (4)

9.1.9 Ostatní investice

Do tohoto oddílu patří především náklady na pořízení pozemku včetně staveb určených k odstranění. V případě, že investor není vlastníkem pozemku, lze cenu zjistit podle porovnávací metody. (4)

9.1.10 Nehmotný investiční majetek

Součástí tohoto oddílu jsou náklady na dlouhodobý nehmotný majetek. Součástí tohoto majetku jsou například ocenitelná práva, software, povolenky na emise, goodwill nebo preferenční limity. (4)

9.1.11 Náklady hrazené z provozních prostředků

Tato skupina nákladů počítá především s náklady na vybavení jako je nábytek, počítače a jiné. Tyto položky se vyčíslují pomocí kalkulace. K odhadu použijeme ceny potencionálních dodavatelů.

9.1.12 Kompletační činnost

Náklady na kompletační činnost jsou náklady generálního dodavatele stavby. Tyto náklady by měl dodavatel zahrnout do celkové ceny. Do této činnosti spadá především vybudování zařízení staveniště i pro subdodavatele, zajištění provozu a údržby zařízení staveniště, předání a převzetí částí stavby subdodavatelům, koordinace prací subdodavatelů na základě projektu, zajištění zednické a ostatní výpomoci a zpracování dokumentace skutečného provedení stavby. (4) Orientační sazba podle sazebníku unika bývá pro stavební části 0,8-2,5% a pro technologické části 2,0-4,9 %. Konečná sazba je rozhodnuta podle náročnosti stavby. (4)

9.2 Výpočet nákladů

Jednou z nejdůležitějších kapitol finančního plánu je jednoznačně výpočet nákladů. Jedná se o ekonomické zdroje vynaložené na činnost, která je předmětem zisku. (3) Jsou vyjádřeny v penězích a ovlivňují do velké míry výkaz zisku a ztráty. Náklady se mohou členit například podle produkce na fixní a variabilní. (29)

9.2.1 Fixní náklady

Pojem fixní náklady označuje takové náklady, které se se změnou produkce nemění. Nejsou tedy nijak přímo závislé na individuálních kusech produkce. (30) Typickým příkladem je koupě, nebo pronájem prostor pro podnikání, v některých případech to mohou být i náklady na mzdy nebo drobné náklady na provoz podniku.

V případě, že firma zaměstnává zaměstnance, je zaměstnavatel povinen platit odvody v podobě sociálního a zdravotního pojištění. Pojištění je počítáno z hrubé mzdy zaměstnance. Zdravotní pojištění činí 9% hrubé mzdy a sociální pojištění 24,8% hrubé mzdy. Celkem zaplatí zaměstnavatel 33,8% z hrubé mzdy zaměstnance navíc. (31)

9.2.2 Variabilní náklady

Pojem variabilní náklady označuje takové náklady, které se s objemem produkce mění. To znamená, že spolu tyto náklady přímo souvisí a jsou přiřaditelné k určitému výrobku nebo službě. Pokud objem produkce roste, rostou i celkové variabilní náklady, jestliže produkce klesá, klesají celkové variabilní náklady. (30)

9.3 Stanovení ceny

Cenu za určitý produkt nebo službu je velice důležité stanovit. Pro každou firmu, podnik či projekt, stanovení ceny ovlivňuje nejen výši tržeb, ale také ziskovost a konkurenceschopnost. Cenu za produkt či službu lze stanovit několika metodami, jako například nákladové stanovení ceny nebo konkurenční stanovení ceny. (3)

9.3.1 Nákladové stanovení ceny

Nákladové stanovení ceny je jednou z nejběžnějších metod. Cena produktu či služby je stanovena na základě nákladů na výrobu, distribuci a prodej, včetně nákladů na materiály, práci, energie a dalších nákladů. K součtu této ceny se poté připočte takzvaná obchodní přírážka. Obchodní přírážka vyjadřuje procentuální navýšení mezi náklady a prodejní cenou zboží. (32)

9.3.2 Konkurenční stanovení ceny

Konkurenční způsob stanovení ceny je stanovení ceny produktu či služby na základě cen konkurence. (3) K těmto informacím se lze dostat na základě vyhotovení analýzy konkurence. Cenu je výhodné stanovit níže než je cena konkurence, aby podnik získal vyšší počet klientů. Cena může být stanovena i vyšší než cena konkurence, a to na základě kvalitnějšího produktu či služby. (3)

9.4 Náklady spojené s odpisy

Odpisy jsou záznamy o postupném snižování hodnoty dlouhodobého majetku, který se využívá při výrobě nebo poskytování služeb. Odpisy se provádějí na základě předem stanovené délky využití určitého majetku a slouží k rozložení nákladů jednotlivých období. Odpisy se zaznamenávají jako náklady do výkazu zisku a ztráty a současně se snižuje hodnota

dlouhodobého majetku v účetnictví. (5) Dlouhodobý majetek je majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, jehož vstupní cena je vyšší než 80 000 Kč. Do odpisů vstupuje pouze tento majetek. Tyto postupné odpisy majetku mají za cíl odrážet reálnou hodnotu majetku na konci jeho životnosti. Odpisy existují buď daňové nebo účetní. (33)

9.4.1 Daňové odpisy

Daňový odpis je část ceny majetku, kterou může podnikatel či společnost odečíst od svého základu daně. (33) Odpisy se týkají dlouhodobého majetku jako jsou budovy, stroje, zařízení, vozidla atd. Tyto odpisy se provádějí po určitou dobu. Doba na jak dlouho se budou jednotlivé položky majetku odepisovat určuje následující tabulka odpisových skupin.

Tabulka 4-Zobrazení odpisových skupin

Odpisová skupina	Příklady hmotného majetku	V prvním roce odepisování	V dalších letech odepisování	Doba odepisování [roky]
1	Počítače, kancelářská technika, školní potřeby, nástroje, nářadí	20,00%	40,00%	3
2	Osobní a nákladní automobily, pracovní stroje, TV a rozhlasové přijímače, nábytek	11,00%	22,25%	5
3	Klimatizace, kotle k vytápění, výtahy, lodě	5,50%	10,50%	10
4	energetická výrobní díla, osvětlení budov a staveb	2,15%	5,15%	20
5	Budovy průměrné velikosti, dálnice, silnice, studny, vrty, mosty	1,40%	3,40%	30
6	Obchodní domy, administrativní domy, školy, kulturní památky	1,02%	2,02%	50

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (34)

Tabulka zobrazuje jednotlivé odpisové skupiny. Dále zobrazuje příklady hmotného majetku, který patří do jednotlivých odpisových skupin. Další dva sloupce zobrazují procenta, kterými se vynásobí pořizovací cena daného majetku. V prvním roce se vždy použije násobek ceny s hodnotou ve sloupci s názvem „V prvním roce odepisování“ v ostatních letech se poté použije násobek ceny s hodnotou ve sloupci s názvem „V dalších letech odepisování“. Poslední sloupec zobrazuje dobu, po kterou bude docházet k odepisování majetku.

9.4.2 Účetní odpisy

Účetní odpis majetku vyjadřuje, jakým způsobem je majetek v průběhu času opotřeben. Jedná se o postupné odepisování v rámci opotřebení majetku, které je stanovené na základě odhadu. Odhad by měl být co nejreálnější tak, aby bylo zaručeno, že toto účetnictví podává pravdivý a poctivý obraz skutečnosti. (33)

9.5 Financování

Financování projektu představuje jednu ze zásadních kapitol. Bez finančních prostředků je velice složité samotný projekt vůbec připravit natož ho zrealizovat. Na většinu projektů je potřeba financování. Financovat projekt lze buď z vlastních zdrojů, nebo z cizích zdrojů. (3) Vlastní zdroje jsou naprosto jasné, jedná se pouze o kapitál v našem vlastnictví. U cizích zdrojů je nejčastějším řešením čerpání úvěru.

4.4.1 Financování za pomoci úvěru

Úvěr je finanční transakce, kdy jedna strana půjčuje peníze za podmínky vrácení půjčeného kapitálu včetně úroků v určeném čase. Tato forma financování je často využívána fyzickými i právníckými osobami k financování investic. (35) Úvěr může být poskytnut bankou, nebankovní finanční institucí nebo soukromou osobou. Podmínky úvěru zahrnují obvykle úrokovou sazbu, dobu splácení a další poplatky. (35) S úvěrem také souvisí výše splátky (anuity). Tato splátka se vypočte na základě následujícího vzorce.

Vzorec 1-Výpočet anuity

$$a = U * \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \quad (1)$$

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (36)

i...Výše úrokové sazby (%)

n...Počet splátek (měsíce)

U...Výše úvěru (Kč)

a....Anuita (Kč)

4.4.2 Crowdfunding

Crowdfunding představuje alternativní zdroj financování zejména malých projektů. Jedná se v podstatě o online sbírku finančních prostředků od různých investorů. Tato forma financování může fungovat vedle tradičních forem získávání finančních zdrojů. (3)

9.6 Finanční výkazy

Do finančního plánu je nezbytné promítnout finanční výkazy. Základními externími výkazy, které jsou součástí účetních závěrek a bývají označovány termínem finanční výkazy jsou: rozvaha, výkaz zisku a ztráty a výkaz cashflow, což je přehled o finančních tocích. Základním finančním výkazem je rozvaha, do které poté vstupuje jak výkaz zisku a ztráty, tak výkaz cashflow. (6) Vzhledem k tomu, že rozvaha není součástí obsahu studie proveditelnosti, nebude ani zde zmiňována.

9.6.1 Výkaz zisku a ztráty

Tento výkaz společně s výkazem cashflow je nutné sestavit nejdříve. Důležitou informací je, že výkaz zisku a ztráty je tvořen na aktuálním principu stejně jako ostatní výkazy. (6) To znamená jediné, že veškeré záznamy zisku a ztráty je nutno psát podle následujícího vzorce.

Vzorec 2-Výpočet hospodářského výsledku před zdaněním

Celkové výnosy – celkové náklady = výsledek hospodaření před zdaněním

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat (6)

(2)

Slovo výnos a náklad mají za následek jediné a to, že nezáleží na pohybu peněz, ale na vystavení faktur. Tedy v případě, že faktura je vystavena, ale není zaplácena, je nutné za ni zaplatit daň z příjmu. (6)

	Běžné období	Minulé období
Provozní výnosy		
- Provozní náklady		
*Provozní výsledek hospodaření		
Finanční výnosy		
- Finanční náklady		
*Finanční výsledek hospodaření		
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)		
- Daň z příjmů		
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)		
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)		
*Čistý obrát za účetní období		

Obrázek 4-Výkaz zisku a ztráty

Zdroj: (37)

V době uzávěrky dochází k sečtení veškerých výnosů a k odečtení veškerých nákladů, jako jsou provozní náklady, náklady na mzdy nebo náklady na úroky atd. V případě ztráty z minulého roku se odečte i ztráta daného roku. Poté vznikne takzvaný hrubý zisk před zdaněním. (37) Pokud je částka kladná, odečte se 21% daň, která je daní z příjmu právnických osob. (38) Následně je výsledek převeden do rozvahy pod položku hospodářský výsledek. Daň z příjmu je poté převedena do tabulky cash flow pro následující rok. (6)

9.6.2 Výkaz cash flow

Výkaz cash flow je asi nejdůležitějším písemným dokladem pro finanční plán projektu a to z důvodu kontroly stavu finančních prostředků. Výkaz by měl být přehledný účetní dokument, ve kterém se každý zorientuje mezi příjmy a výdaji. (3)

Dále existuje diskontované cash flow. Diskontované cash flow je oceňovací přístup založený na příjmech a pomáhá při určování reálné hodnoty podniku nebo cenného papíru diskontováním budoucích očekávaných peněžních toků. (39) Diskont je proveden na základě následujícího vzorce.

Vzorec 3-Výpočet diskontovaného cash flow

$$DCF_t = \frac{CF_t}{(1 + r)^t}$$

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (39)

(3)

r....Diskontní faktor (%)

t...Čas (roky)

DCF_t....Diskontované cash flow (Kč)

CF_t....Cash flow (Kč)

10 Vyhodnocení investice

Většina projektů je realizována zejména pro dosažení zisku. Pro zjištění, jestli bude projekt ziskový slouží několik ukazatelů, jako jsou čistá současná hodnota (NPV), vnitřní výnosové procento (IRR), index ziskovosti (PI), doba návratnosti (PP) a diskontovaná doba návratnosti (DPP). (8) Další užitečnou hodnotou je pro zhodnocení projektu například bod zvratu.

10.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota, anglicky Net Present Value (NPV) je finanční metrika používaná k určení hodnoty projektu nebo investice v současných ekonomických podmínkách. Jedná se o dynamickou metodu vyhodnocování efektivnosti investičních projektů. Čistou současnou hodnotu lze definovat jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními toky z investičního projektu a kapitálovým výdajem (8). Čistá současná hodnota je navíc velice důležitá z hlediska posouzení zda daný projekt přijmout či zamítnout. (9)

Čistá současná hodnota se vypočítá pomocí diskontního faktoru, který zohledňuje, že peníze mají v současnosti vyšší hodnotu než v budoucnosti. (40) Diskontní faktor se odvozuje z očekávaného zhodnocení nebo výnosu, který by investování v projektu nebo investici mohl přinést. Výsledkem výpočtu čisté současné hodnoty je částka vyjádřená v současných penězích, která ukazuje, zda je projekt nebo investice výhodná nebo ne. (40) Následující vzorec zobrazuje výpočet čisté současné hodnoty.

Vzorec 4-Výpočet čisté současné hodnoty

$$NPV = \sum_{t=1}^{T\check{z}} \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN$$

Zdroj: (41)

(4)

r....Diskontní faktor (%)

t...Doba návratnosti (roky)

CF_t....Cash flow (Kč)

IN....Vstupní investice (Kč)

10.2 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento, anglicky Internal Rate of Return (IRR). Jedná se o další dynamickou metodu pro hodnocení efektivnosti investičních projektů. IRR můžeme definovat jako takové procento, při kterém se současná peněžní hodnota příjmů z projektu rovná kapitálovým výdajům. (8) Jinými slovy jedná se o takové procento při kterém je čistá současná hodnota na konci projektu rovna 0. (41) Následující vzorec zobrazuje výpočet vnitřního výnosového procenta.

Vzorec 5-Výpočet vnitřního výnosového procenta

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$

Zdroj: (41)

(5)

IRR...Vnitřní výnosové procento (%)

t...Čas (roky)

CF_t....Cash flow (Kč)

10.3 Index ziskovosti

Index ziskovosti, anglicky též známý jako Profitability index (PI). Jedná se o ukazatel, který měří ziskovost investice. Jde opět o dynamickou metodu pro hodnocení efektivnosti investice. (8) Je vypočten podle následujícího vzorce. Pokud je index ziskovosti PI vyšší než jedna, znamená to, že investice je zisková. Pokud je index nižší než jedna, tak investice není zisková. Index ziskovosti je oceňovací technika pro potenciální kapitálové výdaje. (42) Následující vzorec zobrazuje výpočet indexu ziskovosti.

Vzorec 6-Výpočet indexu ziskovosti

$$PI = \frac{NPV + I_0}{I_0}$$

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (43)

(6)

NPV...Čistá současná hodnota (Kč)

I₀.....Počáteční investice (Kč)

PI.....Index ziskovosti (%)

10.4 Doba návratnosti

Doba návratnosti investice, anglicky Payback Period (PP). Jedná se o tradiční a často používaný ukazatel pro hodnocení projektu. Určuje dobu, za kterou bude projekt splacen z peněžních příjmů, které budou zajištěny ze zisků projektu. (8) Doba, za kterou se projekt splatí z peněžních příjmů, které projekt zajistí. (8) Efekt na tuto dobu má nejen zisk po zdanění, ale i odpisy. Obecně platí pravidlo, že čím je nižší doba návratnosti tím je projekt hodnocený příznivěji. Doba návratnosti investice se vypočítává jako rozdíl investičních nákladů a ročních čistých výnosů investice v momentě, kdy je tento rozdíl roven nule jedná se o dobu návratnosti. Velice často se doba návratnosti vyjadřuje v letech. (8)

10.5 Diskontovaná doba návratnosti

Diskontovaná doba návratnosti, anglicky Discount Payback Period (DPP). Diskontovaná doba návratnosti je postup, který se používá k určení ziskovosti projektu. Diskontovaná doba návratnosti je založena na konceptu časové hodnoty peněz, který bere v úvahu fakt, že peníze mají různou hodnotu v závislosti na čase. (44) Tento ukazatel udává časové období, které je potřeba k vyrovnání počátečních výdajů za pomoci diskontování budoucích peněžních toků a uznání časové hodnoty peněz. (44) Následující vzorec zobrazuje výpočet diskontované doby návratnosti

Vzorec 7-Výpočet diskontované doby návratnosti

$$\sum_{t=1}^{T_{sd}} CF_t \cdot (1+r)^{-t} - IN = 0$$

(7)

Zdroj: (45)

r....Diskontní faktor (%)
t...Doba návratnosti (roky)
CFt....Cash flow (Kč)
IN....Vstupní investice (Kč)

10.6 Bod zvratu

je takový objem produkce, při které se celkové náklady vyrovnají s celkovými výnosy. Od tohoto bodu se ve firmě či v projektu začíná tvořit zisk. Pro výpočet bodu zvratu je nezbytné stanovit fixní a variabilní náklady. (7) Následující vzorec zobrazuje výpočet bodu zvratu.

$$Q \text{ (bodu zvratu)} = \frac{F}{P - VC}$$

Zdroj: (7)

(8)

Q....Množství (ks)
P....Cena produktu (Kč)
F....Fixní náklady (Kč)
VC...Variabilní náklady (Kč)

11 Analýza citlivosti a řízení rizik

Analýza citlivosti je proces , který vyhodnotí citlivost systému. Tento systém také identifikuje faktory nebo proměnné, které mají největší vliv na výsledky, a jakým způsobem se tyto vlivy projevují. Analýza citlivosti je nezbytným podkladem pro řízení rizik. (9)

11.1 Analýza citlivosti

Analýza citlivosti se používá k vyhodnocení, jak různé faktory ovlivňují tok peněz a jaký mají na něj vliv. Určení přesného vlivu je často obtížné, protože faktory mohou vzájemně interagovat a jejich vliv se může měnit v různých situacích. (8) Faktory, které peněžní toky ovlivňují minimálně, považujeme za málo důležité. Faktory, které značně ovlivňují finanční toky jsou označovány za velmi důležité. Následně se provádí simulace, ve které se mění hodnoty vybraných faktorů a analyzuje se, jakým způsobem se změní hodnotící ukazatelé. Analýza citlivosti umožňuje výpočet a porovnání různých scénářů. (9) To pomáhá identifikovat klíčová rizika. Následující tabulka je příkladem analýzy citlivosti.

Tabulka 5-Analýza citlivosti

Faktor změny	Nejpravděpodobnější hodnota	Změněná hodnota (zhoršen o 10%)	Zisk po zdanění	Změna zisku po zdanění	Změna zisku po zdanění (%)
Q	100 000 ks	90 000 ks	12 600 000	- 1 400 000	10
C	1 000 Kč	900 Kč	7 000 000	- 7 000 000	50
B	800 Kč	880 Kč	8 400 000	- 5 600 000	40
D	0,3	0,33	13 400 000	- 600 000	4,2

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (9)

V tabulce je tedy vidět jaký dopad na zisk bude mít snížený objem výroby či snížení ceny za produkt.

11.2 Řízení rizik

Řízení rizik lze stanovit na základě dvou faktorů, buď za pomoci analýzy citlivosti nebo expertně. Expertní posouzení spočívá v odborném ohodnocení. Každé riziko má dva parametry, jedním z parametrů je výskyt rizika a druhým z parametrů je dopad rizika. Tuto skutečnost zachycuje matice rizik. (9) Před použitím matice rizik je nutné mít tato rizika definována. Následující tabulka zobrazuje možnosti definice dopadu rizika.

Tabulka 6-Definice dopadů rizik

Stupeň závažnosti	Dopad na			
	Lidi	Majetek	Prostředí	Dobré jméno
Žádný	Bez ohrožení zdraví	Bez dopadů na hodnotu CF	Žádný vliv na životní prostředí	Bez poškození dobrého jména
Velmi malý	Drobný úraz	Nepatrná škoda <300 tis. Kč	Bezvýznamný vliv na životní prostředí	Poškození dobrého jména v drobném rozsahu
Malý	Závažnější úraz	Malé škody 0,3-3 mil. Kč	Malý vliv na životní prostředí	Poškození dobrého jména v omezeném rozsahu
Střední	Vážný úraz	Lokalizované škody 3-30 mil. Kč	Lokalizovaný vliv na životní prostředí	Poškození dobrého jména v regionálním rozsahu
Vysoký	Úraz s trvalými následky	Velké škody 30-300 mil. Kč	Velký vliv na životní prostředí	Poškození dobrého jména v národním rozsahu
Velmi vysoký	Smrtelný úraz	Extrémně vysoké škody nad 300 mil. Kč	Masivní vliv na životní prostředí	Poškození dobrého jména v mezinárodním rozsahu

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (9)

Z tabulky je vidět definice významu stupňů dopadu rizika, které budou následně použity v matici rizik. Matice rizik je grafické znázornění rizik, která jsou rozdělena do jednotlivých skupin. Tyto skupiny poté vytváří priority, podle kterých je nutné provést opatření. (9)

Matice rizik je grafické znázornění rizik rozdělených do skupin priorit podle kterých s riziky dále pracujeme. (46) Matice rizik umožňuje hodnotit rizika podle dvou parametrů a to pravděpodobnost rizika a dopad rizika. Ty tvoří jednotlivé osy matice. Jednotlivá pole v matici jsou pak rozdělena do skupin. (46) Následující tabulka tyto skupiny zobrazuje.

Tabulka 7-Zobrazení matice rizik

Důsledek	Pravděpodobnost				
	1 - vzácné	2 - nepravděpodobné	3 - možné	4 - pravděpodobné	5 - téměř jisté
1 - zanedbatelný	1	2	3	4	5
2 - menší	2	4	6	8	10
3 - mírný	3	6	9	12	15
4 - hlavní	4	8	12	16	20
5 - katastrofální	5	10	15	20	25

Zdroj: (47)

Z tabulky je patrné, že opatření rizik by mělo být zhotoveno především pro červená pole. Jak daná rizika vyřešit a opatřit je už pak na samotném investorovi.

celého projektu. Z tohoto důvodu dojde k vypracování studie proveditelnosti včetně ověření celkové ceny za realizaci celého projektu. Investor z důvodu ochrany nebude jmenován proto bude v projektu nazýván pouze jako investor spolu s dokumenty, na kterých by mohlo dojít ke zjištění identity investora.

Studie proveditelnosti je analytický proces, který se často provádí v předinvestiční fázi výstavby. (1) Slouží především k posouzení zda je daný projekt z finančního, technického, provozního, ekonomického a enviromentálního hlediska proveditelný. (1) Dle požadavku investora o vypracování studie proveditelnosti nepřímo vyplývá, že tento analytický proces nebyl ze strany investora na začátku realizovaného projektu proveden. Byly provedeny projektové práce a průzkumné práce, veškerá řízení spojená s povolením stavby a výběr generálního dodavatele bez jakéhokoli představy o návratnosti investice.

Cílem této práce je zjistit především jak bude projekt z ekonomického hlediska úspěšný, tj. překontrolovat náklady na realizaci, odhadnout náklady na provoz spolu s odhadem budoucích tržeb a určení ceny za služby poskytované novou budovou. Součástí této analýzy bude vyhodnocení budoucích rizik, zhodnocení celého projektu a doporučení investorovi co s daným projektem provést dál. Zda v zahájených pracích i nadále pokračovat nebo projekt ukončit.

Projekt je rozdělen do tři fází (předinvestiční, investiční a provozní). Předmětem předinvestiční fáze jsou v rámci tohoto projektu veškeré práce spojené s tvorbou projektových dokumentací a inženýrskou činností. Investiční fází rozumíme veškeré práce spojené s realizací projektu. Zejména vlastní realizace zakázky generálním dodavatelem. Autorský dozor generálního projektanta, technický dozor stavby. Provozní fází rozumíme dobu od zahájení zkušebního provozu až po konec sledovaného období. Fáze likvidační není předmětem této studie.

12.1 Cíl projektu

Záměrem investora je rozšíření kapacity, zkvalitnění stávajících služeb, ekonomické zhodnocení nemovitosti na pozemcích vlastněných investorem. Vytvoření pracovních příležitostí v daném regionu. Dosažení stabilního ekonomického výsledku daného projektu v rámci poskytovaných služeb.

12.2 Technický popis současného stavu (Pasportizace)

Současný dům pro seniory nacházející se ve velice lukrativní čtvrti, která je nedaleko hlavního města Prahy. Součástí areálu jsou dvě stávající budovy. V jedné budově se nachází centrum péče o klienty v druhé budově se nachází hlavní lůžková část pro klienty.

Současné centrum péče je plně funkční, tento areál se bude rozšiřovat výstavbou nové budovy mezi dvěma stávajícími budovami. Stávající budovy jsou rozdílné v půdorysném natočení, v konstrukční výšce a v počtu nadzemních podlaží. Nová budova bude vystavěna tak, aby byla využita maximální půdorysná šířka obou stávajících budov. Investor stavby se snaží o maximální využití prostoru, který má k dispozici s maximální snahou navýšit kapacitu centra o co největší počet klientů.

Součástí pozemku je i upravená zahrada s altánem, kde mohou klienti trávit volné chvíle. První dům viz následující obrázek má v současné době tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Druhý dům, ve kterém je většina zákazníků ubytovaná má pouze dvě nadzemní podlaží. Z hlediska půdorysného tvaru a výšky se ani jedna ze stávajících budov nebude tvorbou nově realizovaného objektu zásadně měnit.



*Obrázek 7-Obrázek současného stavu budov
Zdroj: Vlastní fotografie*

Tyto dva oddělené domy jsou také řádně zapsány v katastru nemovitostí v obci Praha, pod čísly 400/2 a 383/2. Stejně jako parcely, na kterých stojí, jejich čísla jsou 400/1 a 383/2. Následující obrázek přímo ukazuje parcely a budovy zakreslené v katastru nemovitostí.

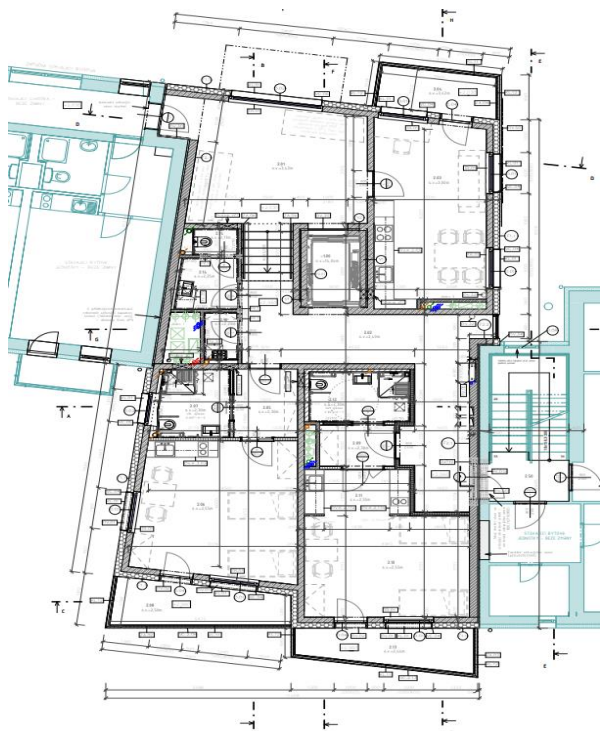


Obrázek 8-Zobrazení pozemků na nichž se nalézá současný dům pro seniory
Zdroj: (50)

Celková výměra těchto pozemků je 2170 m². Lze tedy podle parcelních čísel spekulovat, že budova opodál silnice byla postavena dříve než budova vedoucí do čela ulice.

12.3 Technický popis projektu po dokončení

Cílem projektu je navýšit kapacity domu pro seniory. Zároveň je cílem dosáhnout na vyšší kvalitu služeb a na zefektivnění procesů celého chodu podniku. To bude dosaženo vytvořením nové budovy mezi budovami stávajícími. Tato nová budova bude mít tři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Nová budova bude mít pro užití posledního podlaží plochou střechu. Nový stavební objekt bude tyto dvě budovy spojit viz. obrázek 9.



Obrázek 9-Typový půdorys nového stavebního objektu
Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby

12.3.1 Technický popis 1.PP

První podzemní podlaží nově budovaného objektu bude sloužit především jako zázemí pro personál. Jeho rozšířením vzniknou nové prostory, jako je rehabilitační místnost, místnost s vodoléčbou, koupelna, dvě prádelny a čekárna. V tomto patře se dále nachází technická místnost domu a místnost pro vybavení pomocného personálu.

12.3.2 Technický popis 1.NP

Výstavbou této části bude nově vytvořena vstupní hala. Vnější plášť tvoří prosklená stěna s dvěma vstupními dvoukřídlovými dveřmi. Takto vznikne vstupní a komunikační prostor pro personál i návštěvy klientů. Dále bude v 1.NP umístěna šatna pro pečovatelky spolu s WC a sprchami pro tento personál. Součástí 1.NP bude jedna bytová jednotka pro klienty. Tato jednotka bude je vybavena předsíní, obytnou místností, sociálním zařízením a balkonem. Balkon bude orientovaný směrem do rozlehlé zahrady tak, aby byl budoucím klientům příjemně pobyt.

12.3.3 Technický popis 2.NP

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází tři bytové jednotky pro klienty. Každá bytová jednotka má svou vlastní předsíň, ložnici, sociální zařízení a balkon. Součástí vybavení každé bytové jednotky bude kuchyňská linka, židle se stolem, postel a skříň pro osobní věci. Všechny bytové jednotky jsou navrženy pro bezbariérový přístup. Součástí tohoto podlaží je opět spojovací chodba, která spojuje obě původní budovy a WC pro pomocný personál. V tomto podlaží dojde k realizaci místnosti pro obslužný personál, která bude vybavena kuchyní, jídelním stolem a pracovním stolem.

12.3.4 Technický popis 3.NP

Ve třetím nadzemním podlaží se nachází samotné bytové jednotky pro klienty. Každá bytová jednotka má svou vlastní předsíň, ložnici, sociální zařízení a balkon. Součástí vybavení každé bytové jednotky bude kuchyňská linka, židle se stolem, postel a skříň pro osobní věci. Všechny bytové jednotky jsou navrženy pro bezbariérový přístup. Součástí tohoto podlaží je opět spojovací chodba, která vede pouze do západní budovy, na východní stranu budovy je potom navržen výstup na střechu. Výstup na střechu nově postavené budovy bude realizován využitím prostoru světlíku, umístěného nad spojovací chodbou.

12.3.5 Ostatní stavební práce

V rámci posílení kapacit, souvisejících s vyššími požadavky na jednotlivá media, budou provedeny pro nově vybudovanou budovu areálové inženýrské sítě. Tyto sítě jsou detailně popsány v kapitole 13.1.2. Po celém obvodu nově vzniklé budovy dojde ke zhotovení a napojení zámkové dlažby na stávající dlažbu a dojde k vybudování nové příjezdové cesty ze zámkové dlažby. Výškový rozdíl dvou stávajících budov bude řešen dvěma výškovými schodišti.

Následující obrázek zobrazuje představu dokončeného projektu.



Obrázek 10-Vizualizace dokončeného objektu

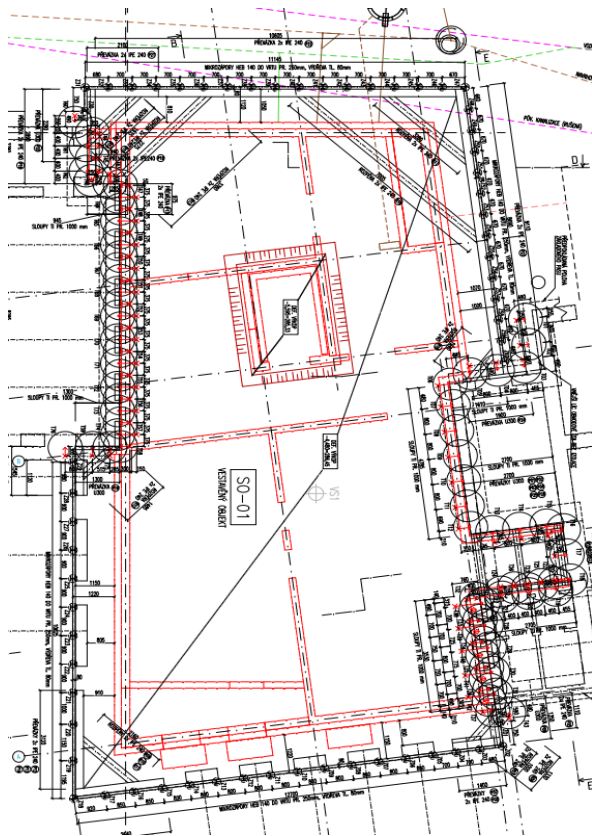
Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby

13 Technické a technologické řešení projektu

Při realizaci tohoto projektu bude kladen důraz na dodržování technologických postupů. Snahou je provést kvalitní dílo s minimálními dopady do nákladů na údržbu a oprav po vypršení záruční doby na stavební práce.

13.1.1 Zajištění stavební jámy nově vybudovaného objektu

Zajištění stavební jámy je v tomto projektu řešeno jako dočasné. Stavební jáma bude zajištěna pomocí sloupů o průměru 1 metru, tyto sloupy budou konstruovány za pomoci tryskové injektáže a budou vyztuženy trubkami TR 89/10. Sloupy budou zhotoveny pouze v prostorech stěn stávajícího objektu. Zbylá část bude tvořena mikrozáporovým pažením z profilů HEB 140 vložených a zabetonovaných do vrtů o průměru 250 mm. Stabilita pažení bude zajištěna za pomoci pramencových kotev ve dvou výškových úrovních. Kotvy budou zapuštěny pouze v těch částí výkopu, ve kterých nedojde ke kolizi se základy stávajících stavebních objektů. Z důvodu předpokládaných kolizí se stávajícími inženýrskými sítěmi, budou v části stavební jámy použity, jako náhrada za pramencové kotvy, rozpěry z profilů 2xIPE 240. Rozpěry budou provedeny vždy v rozích výkopu. Na severní straně ve dvou řadách a na straně jižní v jedné řadě. Je proto nezbytné z důvodu zajištění bezpečnosti a minimalizace negativních dopadů na stávající objekty, aby tyto práce byly vykonávány odbornou firmou a za stálého dozoru zodpovědného pracovníka. Následující obrázek tyto informace demonstruje.



Obrázek 11-Půdorys zajištění stavební jámy

Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby

Po zajištění stavební jámy a výkopu budou následovat práce na provádění izolací spodní stavby, betonáži základové desky a realizace inženýrských sítí. Následuje provedení svíslé monolitické železobetonové konstrukce 1.PP, následované provedením železobetonového monolitického stropu. Po zhotovení monolitických konstrukcí 1.PP a technologické přestávky bude provedena deaktivace kotev. Poté následuje zásyp a zhutnění až na úroveň terénu. Po zhotovení těchto prací dojde k pracím spojených s realizací 1.NP.

Stavební jáma bude odvodněna pouze proti srážkovým vodám. Geologický průzkum, který byl proveden před samotným objednáním prováděcí dokumentace potvrdil, že výšková úroveň výkopu stavební jámy nezasahuje do oblasti spodních vod. Srážková voda bude svedena gravitačním spádem do dvou čerpacích jímek a odtud bude voda odčerpána pomocí čerpadel.

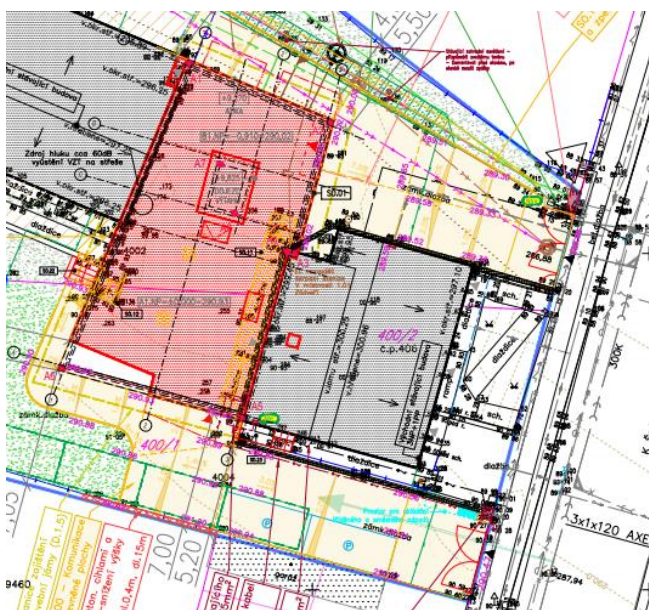
S ohledem na provedení radonového průzkumu nově budovaného objektu bude nutné realizovat i odpovídající protiradonové opatření. V rámci tohoto opatření bude realizována celistvá protiradonová izolace s plynotěsně provedenými spoji a prostupy.

13.1.2 Popis inženýrských sítí

V rámci posílení kapacit souvisejících s vyššími požadavky na jednotlivá media budou provedeny pro nově vybudovanou budovu tyto inženýrské sítě:

1. Kanalizační areálový rozvod DN 200 z materiálu kamenina zaústěný do stávající revizní šachty na pozemku investora. Do tohoto nově vybudovaného řadu bude v rámci likvidace odpadních vod z 1.PP odváděna voda pomocí lokální přečerpávací stanice o objemu 6 m³. Z ostatních prostor bude odpadní voda odváděna gravitačně.
2. Rozvod vody DN 100 z materiálu plast bude napojen na stávající areálový rozvod.
3. Dešťová kanalizace DN 200 z materiálu plast ústící do retenční nádrže o objemu 9 m³ s napojením do vsakovací nádrže o objemu 29 m³.
4. Rozvod elektroinstalace za pomoci kabelů CYKY 4x35 mm² a CYKY 4X25mm². Tento rozvod bude napojen ze stávajícího nově upraveného rozvaděče SS 201.

Veškeré inženýrské sítě budou situovány do samostatného výkopu. Výkop pro inženýrské bude prováděn ručně. Tímto způsobem bude eliminováno riziko porušení stávajících inženýrských sítí při provádění výkopových prací. Kompletní zakreslení stávajících i nově vybudovaných inženýrských sítí zobrazuje následující obrázek koordinační situace.

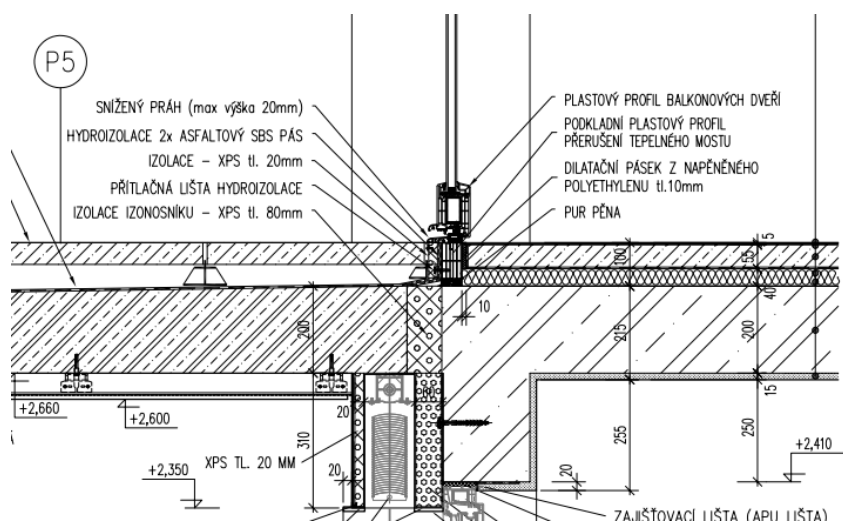


Obrázek 12-Koordinační situace

Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby

13.1.3 Konstrukční a materiálové řešení

Konstrukčním řešením nově vybudovaného subjektu je převážně monolitický stěnový systém včetně monolitických stropů nad jednotlivými podlažími. Od stávajících budov je konstrukce dilatována a tvoří samostatný dilatační celek. Vytvoření dilatace bude provedeno z extrudovaného polystyrénu v tloušťce 50 mm. Železobetonové konstrukce vrchní stavby budou provedeny z betonu třídy C25/30- XC1, výztuž bude z oceli B500B. Svislé konstrukce, navazující na konstrukce stávajících objektů, budou provedeny ze zdících keramických tvarovek P10 na M10. Tloušťka těchto stěn bude 250 mm. Balkony budou z prefabrikovaných desek tloušťky 200 mm zužující se na tloušťku 180 mm. Mezi balkonovým prefabrikátem a stropní deskou bude prvek pro přerušení tepelného mostu (Isokorb). Následující obrázek tento detail velice podrobně popisuje.



Obrázek 13-Detail balkónu na stávající stěnu

Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby

Pohyb osob je vertikálně zajištěn využitím výtahu a schodiště. Výtah je elektrický, lanový, bez strojovny – s výtahovým strojem v prostoru pod stropem. Výtah je určen pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu. Výtah bude sloužit i pro evakuaci osob, proto musí být správně odvětrávána výtahová šachta. Nosnost výtahu je 1000 kg, je navržen až pro 13 osob a dveře jsou oboustranné, aby byl výtah funkční pro všechna podlaží a mezipatra v objektu. Výtah bude uložen do výtahové šachty, která bude z monolitického železobetonu. Parametry železobetonu budou stejné jako u obvodových stěn a stropů. Schodiště jsou navržena přímá jednoramenná, budou provedena z železobetonových prefabrikátů a uložena na ozuby z vnitřních monolitických podest stropních desek přes akustická ložiska. Schodiště bude po stranách dilatováno z důvodu snížení hluku.

13.1.4 Finální povrchy, rozvody a profese

A. Finální povrchové úpravy

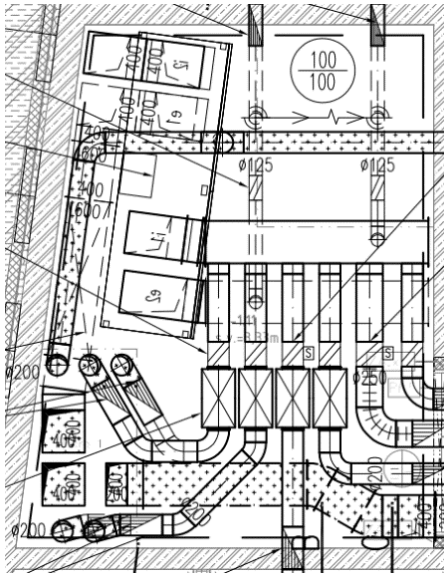
Finální povrchové úpravy venkovních stěn jsou z probarvené tenkovrstvé jednosložkové silikátové pastovité omítky sjednocené bílým nátěrem. Vnitřní omítky budou sádrové se stejnou barvou jako vnější omítka. Nášlapné vrstvy v reprezentativních prostorech (chodba a vstupní hala) bude tvořit velkoformátová dlažba rozměrů 60x60 cm. U jednotlivých bytových jednotek bude nášlapná vrstva tvořena skládaným lepeným vinylem, v koupelnách pak budou dlaždice o velikosti 15x90 cm v dekoru dřeva. Balkonové nášlapné vrstvy budou z betonových dlaždic položených na rektifikační terče.

B. Rozvody

Větrání bytové části a provozního zázemí bude zajištěno samostatnou VZT jednotkou umístěnou v technické místnosti v suterénu. Větrání únikového schodiště, evakuačního výtahu a hlavních chodeb bude zajištěno povinným nezbytným ventilátorem umístěným na střeše objektu s odpovídající výměnou vzduchu.

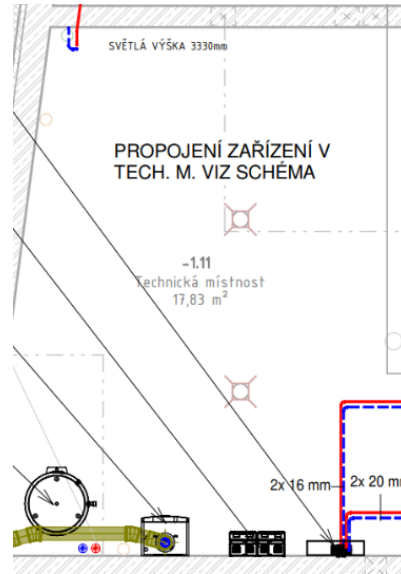
U instalací rozvodů je nejdůležitější, aby sloužil v rámci PBŘ výtah v případě nutnosti jako evakuační, z tohoto důvodu je nezbytné provést napojení výtahu na zálohovaný zdroj. Veškeré instalace budou provedeny dle platných norem a prováděcích předpisů.

Nově postavený objekt bude vytápěn plynovým kotlem o výkonu 30 kW. Kotel bude zajišťovat ohřev TUV. Topení je vyřešeno pomocí deskových otopných těles, v prvním patře jsou před hliníkovými stěnami navrženy konvektory. Jednotlivá zařízení zajišťující provoz VZT a topení budou umístěna v místnosti číslo -1.11 dle níže uvedených schémat. (Obrázků)



Obrázek 14-Schéma VZT v technické místnosti

Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby



Obrázek 15- Schéma kotle a zásobníku teplé vody v technické místnosti

Zdroj: Projektová dokumentace poskytnutá investorem stavby

C. Ostatní profese

V rámci ostatních profesí stojí za pozornost realizace prosklených fasádních hliníkových stěn v prvním nadzemním podlaží (dále 1.NP) a zhotovení interiérové prosklené stěny v 1.NP. Zbylé okenní výplně jsou plastové, standardních rozměrů včetně balkonových okenních sestav. Parapety budou z jedné strany oken z dřevotřísky. Z druhé strany oken budou parapety z titan zinku tloušťky 0,7 mm. Tento materiál je dále použit u svodů, oplechování balkonů, atik a oplechování částí spojů jednotlivých budov. V profesi zámečnických prací tvoří největší objem především balkonové zábradlí z ocelové pásoviny 50/8 mm a madla schodiště z dubových čtyřúhelníků rozměrů 50x50 mm, posazených na ocelové pásovině 40/6 mm.

Interiér je tvořen sedmi kuchyňskými linkami v jednotlivých apartmánech, které mají ohřívač a dřez, a jednou velkou kuchyní v místnosti pro pečovatelky v 2.NP. Většina interiérových dveří jsou požární s odolností EI 30-DP3-C lehce nadstandardních rozměrů 900x2100 mm, některé dveře jsou pak dvoukřídlé. Dalším požadavkem na dveře je bezpečnost RC3. Tento požadavek platí na vstupní dveře do jednotlivých bytových jednotek. Materiálově budou dveře provedeny z dřevěného laminátu, s borovicovým dekorem, bílou strukturou a bez polodrážky.

B. Návrhy a postupy řešení

Studie proveditelnosti v následující části se zabývá tvorbou časového plánu, analýzou trhu, managementem projektu, finančním plánem, hodnocením efektivnosti projektu a řízením rizik.

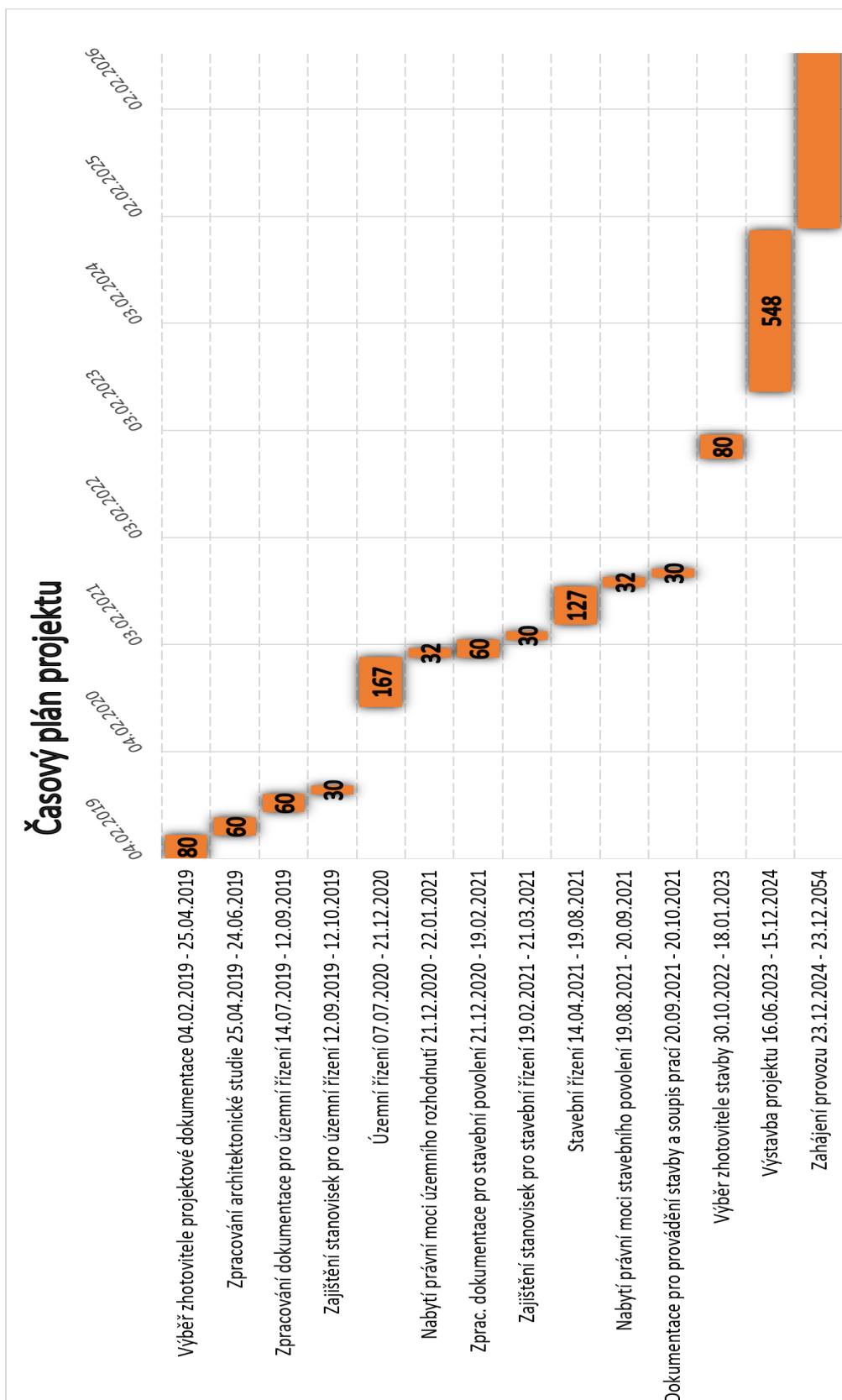
14 Časový plán projektu

Časový plán je jeden z nejdůležitějších dokumentů. Vypracovává se před samotnou realizací projektu (v předinvestiční fázi). Obsahuje přehlednou a detailní organizaci jednotlivých činností a úkolů. Pomáhá organizovat a koordinovat práce, aby mohl být projekt dokončen včas. Časový plán je v této kapitole rozdělen na dvě kategorie. První kategorií je časový plán celého projektu od přípravných prací až po provozní činnost. Druhou kategorií pak tvoří časový plán výstavy. Časový plán je nezbytný pro investora z důvodu cash flow celého projektu a pro zajištění bezproblémového financování všech činností spojených s realizací projektu.

14.1 Časový plán zahrnující všechny fáze výstavby a přípravu stavby

Z pohledu investora je stejně tak důležitý časový plán celého projektu od přípravných prací až po uvedení budovy do provozu. Nejdůležitějšími milníky v přípravné fázi (předinvestiční fázi) je získání územního rozhodnutí a stavebního povolení, která byla vydána úřadem městské části Praha 6 pod Č.J.: MCP6 453401/2020 a pod Č.J.: MCP6 364873/2021. Termín vydání výše uvedených povolení včetně nabytí právní moci je zobrazen v časovém plánu projektu viz. obrázek 16. V době samotné realizace stavby má investor největší výdaje, nicméně v přípravné fázi stavby (předinvestiční fázi) je získání stavebního povolení a územního rozhodnutí klíčové a v případě tohoto projektu termíny neovlivňují dokončení díla.

Vzhledem k tomu, že stavba je již v plném proudu, jsou v časovém plánu zahrnuty skutečné termíny pro vypracování jednotlivých dokumentací. Tyto termíny byly zjištěny na základě smlouvy mezi investorem a generálním projektantem. Délka samotné realizace stavby vychází z časového plánu stavby a ze smlouvy mezi investorem a generálním dodavatelem. V rámci této práce nejsou z důvodu ochrany investora tyto smlouvy poskytnuty.



Obrázek 16-Časový plán projektu

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: Časové milníky poskytnuté investorem

Struktura časového plánu je zvolena na základě nejdůležitějších činností celého projektu. V každém řádku je popsána daná činnost, která je nezbytná pro úspěšné dokončení projektu spolu s datem zahájení a dokončení. Oranžový pruh pak následně znázorňuje na časové ose počet dní, po které daná činnost trvá, stejná hodnota je v jednotlivých oranžových polích napsána černým číslem. Svislé osy jsou vždy návazné po jednom roce, tedy po 365 dnech.

14.2 Časový plán výstavby

Podrobný časový plán výstavby je zpravidla tvořen generálním dodavatelem stavby. Z pohledu investora stavby je nutno nastavit ideální čas pro realizaci a vytvořit alespoň orientační časový plán. Tento časový plán je nezbytný z hlediska troj imperativu projektu.

Jedná se o stav, kdy za adekvátního objemu času lze dosáhnout adekvátní kvality za adekvátní náklady. (51) V případě, že investor poskytne realizační firmě nedostatek času, je velice pravděpodobné, že se buď zvýší náklady na realizaci díla nebo se sníží kvalita díla.

S tím souvisí i vytvoření odpovídajícího časového plánu, který pomůže definovat postupné výdaje v jednotlivých měsících. Časový plán byl sestaven na základě konzultace s odborníkem v oblasti realizace pozemních staveb a byl následně potvrzen generálním dodavatelem stavby pro práce zajišťované generálním dodavatelem. Tento časový plán slouží dále jako podklad pro průběžnou kontrolu postupu prací generálního dodavatele.

Nejdůležitější funkcí tohoto časového plánu představuje především příprava pro investora pro zajištění cash flow, aby bylo možno předejít omezení stavebních prací. K tomu může dojít v případě zastavení stavebních prací z důvodu krátkodobé platební neschopnosti investora stavby. Následující obrázek tento podrobný časový plán stavby zobrazuje.

Časový plán stavby je rozdělen na šest základních hlavních činností. Tyto činnosti přímo souvisejí se stavební činností celého projektu. Činnost číslo dva pak přímo souvisí s výstavbou, kterou zajišťuje generální dodavatel stavby, zbylé činnosti zajišťuje investor. Termín zahájení výstavby je určen na základě smlouvy mezi generálním dodavatelem a investorem stavby. Časový plán vždy zobrazuje počet dní jednotlivých činností spolu s datem zahájení a dokončení.

V časovém plánu jsou vidět jednotlivé navazující činnosti. Modrá barva vyznačuje činnosti ležící mimo kritickou cestu a červená pak činnosti na kritické cestě. Pokud se činnost nachází na kritické cestě, nastane v případě časového posunu této činnosti i časový posun celé stavby. Jinými slovy v případě zpoždění činnosti na kritické cestě dojde tedy ke zpoždění celé stavby. Dle tohoto plánu lze předpokládat, že výstavba bude trvat 1,5 roku.

15 Analýza trhu, SWOT analýza a marketingová strategie

Analýza trhu a SWOT analýza jsou důležité kroky pro vytvoření marketingové strategie, poskytující podklady a informace, potřebné k objevení příležitostí na trhu, k identifikaci zákazníka a konkurence v daném odvětví. Na základě těchto analýz je možno vytvořit efektivní marketingovou strategii.

15.1 Analýza trhu

Analýza trhu poskytuje důležité informace o zákaznících, odvětví, konkurenci a o dalších tržních informacích, které mohou značně ovlivnit chod budoucího projektu. Analýza trhu v rámci tohoto projektu poskytuje podrobnosti o nabídce služby, identifikaci zákazníka, analýze konkurence a odhadu poptávky.

15.1.1 Popis služby

Dům pro seniory je zařízení, které poskytuje ubytování a péči pro starší lidi, kteří potřebují speciální péči a asistenci. Tento druh služby je zaměřen na zajištění pohodlného a bezpečného prostředí, které bude odpovídat potřebám starších osob, případně osob, potýkajících se se zdravotním handicapem. Mohou tak žít v příjemném a bezpečném prostředí, kde jsou jim k dispozici byty, vybavené odpovídajícím zařízením. Ubytování v domě pro seniory může být sdílené nebo samostatné, podle preferencí a potřeb klientů. Tato služba zahrnuje stravování, péči odborného personálu a různé aktivity pro zajištění pohodlného a bezpečného pobytu seniorů.

Rehabilitace patří mezi další poskytované služby v tomto komplexu. Bude se tedy zaměřovat na obnovení nebo zlepšení ztracených motorických dovedností klientů. Tuto službu bude zajišťovat tým kvalifikovaných pracovníků s důrazem na individuální přístup ke klientům. Tento tým pomůže klientům získat nebo obnovit fyzické či motorické schopnosti po úrazech, nemocích, operacích nebo jiných zdravotních problémech. Přičemž cílem je pomoci klientům vrátit se znovu k plnohodnotnému životu.

V rámci poskytování služeb plnohodnotné rehabilitace bude nově vybudována vodoléčba. Jedná se o léčebnou terapii, která se provádí pomocí vody s léčivými účinky a bude poskytována ve formě hydroterapie, koupelí a masáží. Vodoléčba má různé výhody pro seniory, jako je uklidnění, zmírnění bolesti, zlepšení krevního oběhu, regenerace těla a relaxace.

V rámci ozdravného procesu je uvažováno s využitím zahrady, která bude sloužit jako místo pro procházky, posezení, pro pěstování rostlin a další aktivity pod dozorem kvalifikovaného personálu. Pro starší osoby může být pobyt v zahradě uklidňující, terapeutický a může výrazně přispět k celkovému pohodlí klientů. Včetně výrazného přispění k jejich průběžné ozdravné léčbě.

Předností této služby je poskytnutí plné rehabilitační péče s využitím vodoléčby a fyzioterapií. Neméně významnou předností je zajištění kvalitní a individuální péče o klienta se snahou návratu k plnohodnotnému životu. K této snaze může výrazně přispět i lokace domu blízko přírody s možností pravidelných vycházek do přírody. Tuto skutečnost je možné považovat za jednu z konkurenčních výhod.

15.1.2 Definice zákazníka

Standardním zákazníkem domu pro seniory je osoba s dostatečným zdrojem financí, dosahující hranice důchodového věku, která je vzhledem k svému věku a nebo zdravotnímu stavu je závislá na pomoci a péči kvalifikovaného personálu. Tato osoba může vyžadovat různou formu pomoci.

Klientem může být i osamělý člověk přející si žít v interakci s ostatními osobami, která může výrazně ovlivnit jeho duševní rozpoložení. Zákazníkem domova pro seniory může být i osoba s různými nároky na poskytované služby.

15.1.3 Analýza konkurence

Tento projekt oproti standardním zařízením tohoto typu značně rozšiřuje své služby o službu rehabilitace a vodoléčby. Analýza konkurence byla zaměřena na zjištění počtu zařízení poskytujících podobnou službu. Vzhledem k tomu, že valná většina rehabilitačních center spolupracuje se zdravotními pojišťovnami a neposkytuje informace ohledně jednotkových cen za prováděné služby, bylo nutné hledat taková centra, která jsou převážně v soukromém vlastnictví a poskytují služby dle předem stanovených cen. Tak se podařilo získat objektivní a nezkrácené výsledky odhadu ceny za tyto služby. Tyto výsledky jsou použity v kapitole 17.3. V rámci analýzy konkurence byly vybrány níže uvedené subjekty.

1. Klinika Na košíku - jedná o soukromou rehabilitační kliniku, umístěnou na Praze 10 v Hostivaři se specializací pro rehabilitaci, logopedii a ergoterapeutku. K provozu centra patří rovněž rehabilitační cvičení v rozlehlé

zahradě, která je ve vlastnictví kliniky, dále regenerační místnosti s možností masáže, atd. (52)

2. Dům u Agáty - tento komplex je svým zaměřením a charakterem zařízení přesně tím, co by si přál provozovat každý investor. Odpovídající stavební objekt s kompletními a nezbytnými službami pro starší generaci s důstojným zacházením, rehabilitací, fyzioterapií a zároveň vytváří nezanedbatelný pocit naděje na zlepšení zdravotního stavu každého přijatého klienta. (53)
3. Klinika na Hanspaulce - tato klinika splňuje vysoce nadstandardní představy a požadavky klientů. Stavba a interiér objektu působí velmi velkoryse až honosně, klientům se zároveň nabízí i další služby, jako kadeřnictví nebo pedikúra. Stejně tak klinika zajišťuje komplexní rehabilitační služby, regenerační procedury, masáže, cvičení s pacienty, atd. (54)

V rámci analýzy konkurence byly zjišťovány ceny za tyto služby poskytované výše uvedenými subjekty. Cena za tyto služby je konečná. V následující tabulce je uvedena jednotková cena za jednodenní pobyt jednoho zákazníka strávený v určitém zařízení. Služby zahrnují ubytování, stravu, péči věnovanou odborným personálem včetně rehabilitaci a jsou srovnatelné se službami, které budou nabízeny v rámci tohoto projektu.

Tabulka 8-Stanovení ceny za služby poskytované konkurencí

Číslo	Název konkurence	Lokalita	Cena za jeden den
1	Klinika Na košíku	Praha 10	2 888 Kč
2	Dům u Agáty	Praha 5	2 300 Kč
3	Klinika na Hanspaulce	Praha 6	2 588 Kč
Průměrná cena za jeden den pobytu			2 592 Kč

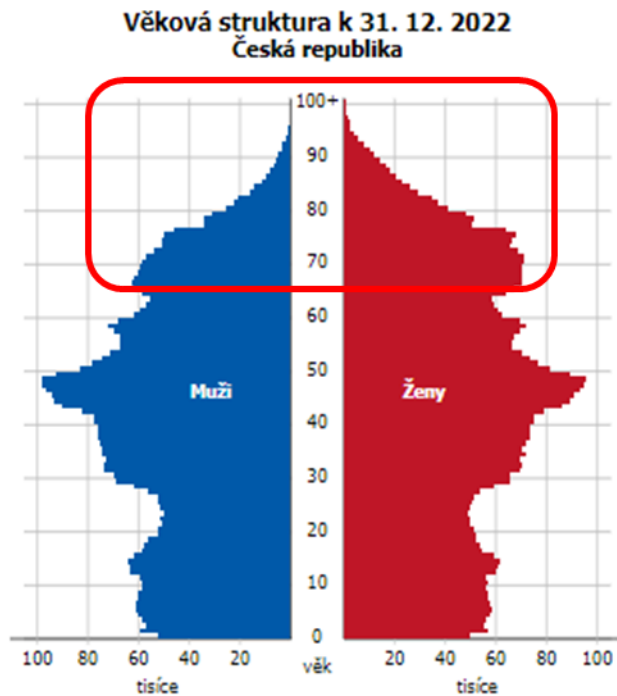
Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (52), (53), (54)

Průměrná cena za jednodenní pobyt klienta v rozsahu výše uvedených služeb je v Praze **2592 Kč/den/osobu** včetně DPH. Z důvodu konkurence prostředí a na základě kalkulace ceny dle kapitoly 17.3, byla stanovena konečná cena na částku **2390 Kč/den/osobu** včetně DPH.

15.1.4 Odhad poptávky

Z analýzy konkurence vyplývá, že v daném prostředí je stále nedostatečný počet zdravotnických zařízení, která by byla schopna poskytnout kvalitní rehabilitační péči. Poptávka po službách poskytovaných pro seniory, včetně rehabilitace stále roste, důvodem je i prodlužování průměrného věku života. Díky této skutečnosti představuje navrhovaný projekt významný potenciál, vedoucí k dalšímu růstu a prosperitě.

Následující obrázek grafu jasně popisuje počet lidí nad 65 let, které je možné považovat za potenciaální klienty tohoto projektu.



Obrázek 18-Věková struktura obyvatelstva
Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj: (55)

Z uvedeného obrázku je patrné, že v následujících deseti až patnácti letech dojde k zvýšení populace nad 65 let, to bude mít pravděpodobně za následek vyšší poptávku po službách, nabízených tímto projektem.

15.2 SWOT analýza

SWOT analýza je nástroj, který pomáhá identifikovat silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby spojené s daným projektem. Tato analýza se často používá při strategickém plánování. Následnou SWOT analýzu popisuje obrázek č. 18 SWOT analýzy. Grafická část této analýzy představuje její názornou ukázkou.

	Pozitivní vlivy	Negativní vlivy
Vnitřní prostředí	<p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Silné stránky</p> <ul style="list-style-type: none"> Bezpečné a příjemné prostředí Péče o zdraví a fyzickou aktivitu Zajištění komplexní péče Profesionální přístup Důraz na individuální přístup 	<p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Slabé stránky</p> <ul style="list-style-type: none"> Vysoké investice do výstavby Potřeba odborného personálu Omezený rozpočet na pokrytí výdajů Omezená kapacita klientů
Vnější prostředí	<p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Příležitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> Zajišťování více individuálních služeb pro klienta Možnost zajištění dalších aktivit přes spolupráci s ostatními komunitami Nárůst povědomí o důležitosti této péče Čerpání dotací na výstavbu 	<p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Hrozby</p> <ul style="list-style-type: none"> Rozšíření služeb konkurence Změny v legislativě a regulaci služeb Nárůst provozních nákladů Výskyt nemocí a chřipek Zvýšení ceny výstavby a prodloužení termínu

Obrázek 19-SWOT analýza

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (56), (57), (58), (59)

15.2.1 Silné stránky projektu

Jednou z nejsilnějších stránek projektu je jednoznačně individuální přístup a kvalitní péče, proto je nutné ze strany investora věnovat této stránce zvýšenou pozornost. Další silnou stránkou je vytvoření bezpečného a příjemného prostředí, zajištění komplexní péče, která je ekonomicky dostupná.

Poslední silnou stránkou tohoto projektu je profesionální přístup. Vzhledem k tomu, že maximální kapacita v nově postavené budově je 13 lůžek, dá se s určitostí předpokládat, že personál bude mít dostatek času pro poskytnutí plnohodnotné péče všem klientům.

15.2.2 Slabé stránky

Případné rozšíření služeb domova pro seniory přinese vysoké investice. Je nutno si uvědomit, že tyto investice budou mít vysokou dobu návratnosti, vzhledem k limitované kapacitě celého areálu.

Další slabou stránkou je bezesporu nezbytnost zajištění odborného personálu. Bude nutno zajistit dostatečný počet kvalifikovaných pracovníků, a to i s ohledem na umístění projektu mimo centrum Prahy. Lze tedy předpokládat, že se s tímto problémem bude potýkat provoz tohoto centra po celou dobu jeho činnosti.

15.2.3 Příležitosti

Jednu z největších příležitostí dalšího případného ekonomického růstu jistě představuje významné rozšíření sortimentu služeb a aktivit pro klienty tohoto centra, a to v rámci efektivnějšího využití nově zrekonstruovaných prostor. Jedná se o individuální služby, mezi něž patří například manikúra nebo osobní návštěvy kadeřníka. Případnou další možnou aktivitou, kterou je možno v rámci zkvalitnění služeb pro klienty poskytnout, je možnost seberealizace klientů v uměleckých a tvůrčích aktivitách, alternativně je možno rozšířit služby i o návštěvy psychologa.

Další příležitostí je jednoznačné navýšení a šíření povědomí o významu a důležitosti těchto služeb, aby veřejnost i potenciální klienti obdrželi cíleně informace, jak je tato služba důležitá.

15.2.4 Hrozby

Rozšíření služeb konkurence je jednou z hrozeb, která může nastat v případě změny podmínek pro provozovatele, poskytujícího tuto službu.

Další možnou hrozbou je změna v legislativě a regulaci služeb. Jedná se především o změny v zákonech, spojených s podnikatelskou činností typu daní právnických osob atd. Změny v legislativě mohou vždy i stabilní podnik velice ohrozit, ať už z hlediska kvality a financí. Z důvodu společenské potřeby poskytovaných služeb však nelze předpokládat, že změny legislativy budou takového rázu, aby negativně ovlivnily zařízení, která poskytují péči o seniory.

Nejpravděpodobnější hrozbou se jeví nárůst provozních nákladů. Tyto náklady mohou v dnešní době narůst velice snadno a rychle. Vzhledem k probíhající inflaci je možné předpokládat zvýšení provozních nákladů, proto již v rámci ekonomického vyhodnocení

projektu bylo zvýšení provozních nákladů zohledněno. Tento nárůst nákladů nelze se stoprocentní jistotou odhadnout.

Další hrozbou je také prodloužení doby výstavby, se kterým je spojené navýšení výdajů na realizaci stavby a řízení stavby. Případné zpoždění bude mít dopad na potenciální tržby, které by mohl investor dostat v plánovaném termínu podle výkazu cash flow. V případě zvýšení výdajů na pořízení investice by bylo nutné provést financování z alternativních zdrojů.

15.3 Marketingová strategie

Marketingová strategie se bude v této souvislosti zaměřovat na oslovování starších lidí, kteří trpí pohybovým či mentálním handicapem. Cílovou skupinou jsou lidé s dostatečnými finančními prostředky, kteří si přejí dožít svůj život důstojně a spokojeně.

Strategie také oslovuje lidi, kteří jsou zainteresováni na kvalitě služeb a na osobním přístupu ke klientům. Tato strategie dovoluje využívat marketingové nástroje pro dosažení svých cílů. Může se jednat o reklamu a propagaci ve specializovaných médiích pro seniory, jako jsou časopisy, televizní programy a webové stránky. Důležitou součástí strategie je také budování důvěry a dobrých vztahů s klienty prostřednictvím osobního přístupu, poskytování individuálních služeb a podpory.

Dále se jeví pro tuto strategii jako zvláště významné a podnětné, zaměřit se kvalifikovaně a cíleně na spolupráci s institucemi a organizacemi, které se starají o občany se zdravotními omezeními. Zpětnou vazbou, tj. stávající klient a veřejnost, by bylo možno získat doporučení a pozitivní reference, které by podpořili důvěru potenciálních nových klientů. Hlavním cílem této strategie je oslovit a ubezpečit zmíněnou cílovou skupinu, že poskytované služby jsou vhodné pro jejich potřeby, a že jim pomohou žít důstojný a kvalitní život. Nejlepší strategií je tedy budovat dlouhodobé vztahy se zákazníky prostřednictvím kvalitního poskytování služeb a individuálního přístupu.

16 Management projektu

Management projektu je vypracován ve dvou oddílech. První oddíl je pro předinvestiční a investiční fázi, druhý oddíl je vypracován pro fázi provozní. Pro tuto fázi je vypracován management pouze pro nemovitost, která je součástí studie proveditelnosti. Zbylé procesy spojené s poskytováním služeb nejsou prozatím známe.

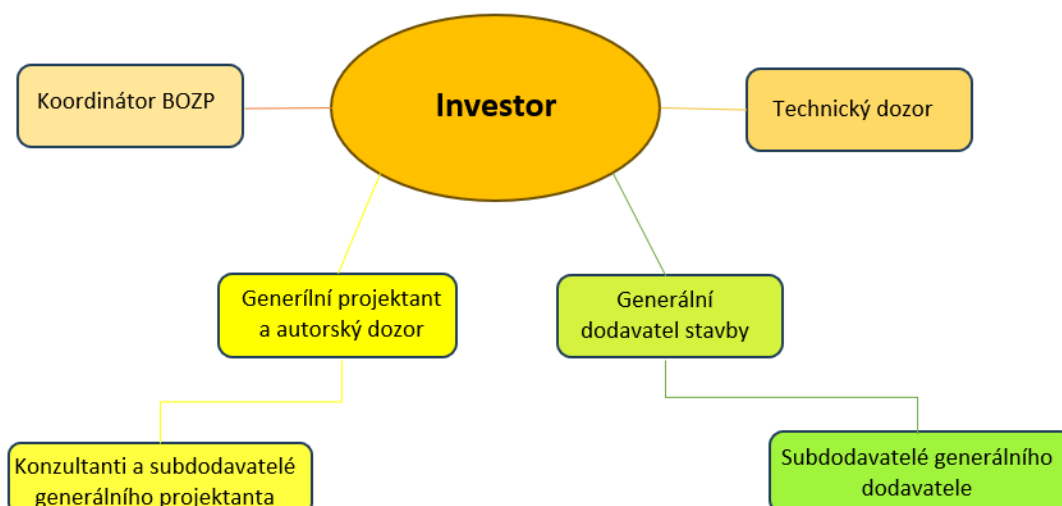
16.1 Management projektu v předinvestiční a investiční fázi

Management projektu v předinvestiční fázi se zaměřuje na realizaci samotné budovy. V předinvestiční fázi je zapojen generální projektant spolu s technickým dozorem, kteří mají za úkol vytvořit projekt a zajistit veškerá povolení, spojená se stavbou.

V investiční fázi vstupuje do celého projektu generální dodavatel stavby spolu s koordinátorem BOZP. Generální dodavatel stavby má za úkol postavit požadovaný projekt dle projektové dokumentace za cenu stanovenou ve smlouvě v požadované kvalitě. Tato cena je stanovena na základě položkového rozpočtu dle dokumentace pro provedení stavby. Koordinátor BOZP musí vypracovat bezpečnostní plán a zajistit, aby se tento plán dodržoval. Stavbu pak bude kontrolovat jednou za týden a z každé návštěvy stavby vypracuje protokol.

Technický dozor se v investiční fázi projektu bude účastnit kontrolních dní, kontrolovat fakturaci a technologické postupy prováděné na stavbě. Celkově bude přítomen na stavbě minimálně dvakrát za týden. Generální projektant se pak bude účastnit kontrolních dní a bude provádět autorský dozor.

Projekt je postaven na systému design-bid-build, ze kterého je zřejmé, že investor má uzavřenou smlouvu zvlášť s generálním dodavatelem, generálním projektantem, technickým dozorem a koordinátorem BOZP. Následný obrázek zobrazuje strukturu tohoto uspořádání. Přičemž generální dodavatel stavby má své vlastní subdodavatele, se kterými má vytvořeny své vlastní smlouvy.



Obrázek 20-Struktura managementu projektu v investiční fázi
Zdroj: Vlastní zpracování

Z obrázku struktury managementu v investiční fázi je tedy vidět, že investor téměř všechny služby outsourcuje. Jediné služby, které zůstávají v roli investora, jsou dle kapitoly 17.1 zaměření a vytýčení geodetem, dodávka a montáž provozních souborů, vynětí pozemku z půdního fondu, dodávka a montáž nábytku. Tyto služby budou zajišťovat dodavatelé, kteří budou koordinováni přímo investorem. Jediný úkol, který se vztahuje k povinnosti a roli investora, je vyřízení vynětí pozemku z půdního fondu a zhotovení výběrových řízení na odborné činnosti.

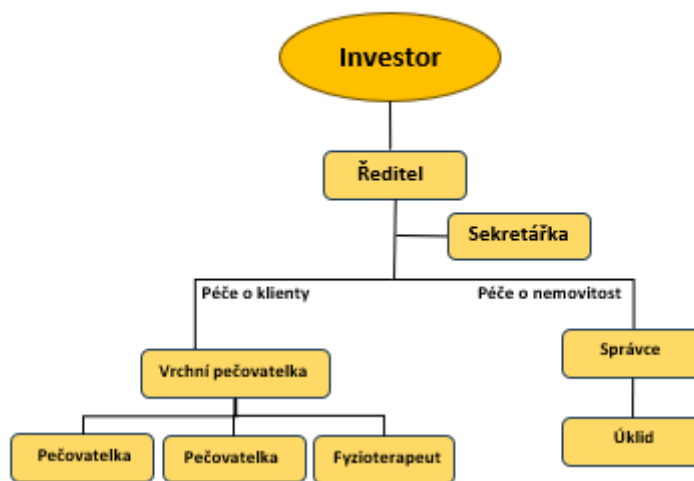
Z managementu projektu v investiční fázi tedy vyplývá, že investor si na veškeré služby najme odborné zhotovitele, kteří byli vybráni v jednotlivých výběrových řízeních. Vzhledem k tomu, že investor neposkytl žádnou informaci o většině výběrových řízení, nejsou výběrová kritéria jednotlivých činností známa.

16.2 Management projektu v provozní fázi

V předinvestiční a investiční fázi byl management projektu řešen zejména outsourcingem. V provozní fázi je snaha o zajištění veškerých služeb vlastními zdroji. Vyplývá to i z podstaty celé myšlenky projektu, zajistit kompletní a funkční domov pro seniory. Jediné, co bude probíhat systémem outsourcing, jsou služby, které jsou spojené se svozem odpadu a dovoz potravin.

Struktura managementu v provozní fázi je vypracována na základě potřebné kapacity jednotlivých pracovníků pro uskutečnění služeb spojených s provozem budovy. Všichni

zaměstnanci budou placeni na základě smluv mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem. Výše mzdy je specifikována, viz podkapitola 17.2.1.



Obrázek 21-Struktura managementu projektu v provozní fázi
Zdroj: Vlastní zpracování

Dle výše uvedeného schématu bude veškerá péče o klienta řízena z pozice vrchní pečovatelky, jejímž úkolem především bude řídit rozpisy rehabilitací a prací spojených s péčí o klienta. Zbýlé dvě pečovatelky budou plnit operativní činnost péče o klienty. Fyzioterapeut pak bude zajišťovat veškeré úkony spojené s rehabilitací a vodoléčbou.

Péči o nemovitost bude mít na starosti správce budovy, pod kterého bude spadat personál vykonávající úklid nemovitosti. Tento správce pak bude zodpovědný za veškeré náklady spojené s údržbou.

Veškeré pracovní pozice uvedené na schématu jsou nově vytvořeny s výjimkou pozice ředitelky a sekretářky. Požadavky na tyto profese jsou následující:

1. Pozice fyzioterapeut: Pečlivost, ochota a vstřícnost, bezúhonnost a zdravotní způsobilost, zodpovědný přístup k práci, schopnost jednat s různými typy klientů, psychická odolnost, spolehlivost a samostatnost, týmová součinnost, práce na PC. Vysokoškolské odborné vzdělání s minimální dvouletou praxí. Práce na plný úvazek.
2. Pozice pečovatelka: Pečlivost, ochota a vstřícnost, bezúhonnost a zdravotní způsobilost, zodpovědný přístup k práci, schopnost jednat s různými typy klientů, psychická odolnost, spolehlivost a samostatnost, spolupráce a práce na PC. Dvouletá praxe na obdobné pozici. Práce na plný úvazek.

3. Pozice vrchní pečovatelka: Pečlivost, organizační schopnosti, ochota a vstřícnost, bezúhonnost a zdravotní způsobilost, zodpovědný přístup k práci, schopnost jednat s různými typy klientů, psychická odolnost, spolehlivost a samostatnost, týmová práce a práce na PC. Dvouletá praxe na obdobné pozici. Práce na plný úvazek.
4. Správce budovy: Pozitivní přístup k práci, samostatnost, spolehlivost, fyzická zdatnost. Minimálně dvouletá praxe na obdobné pozici, práce na poloviční úvazek.
5. Úklid: Samostatnost, spolehlivost, fyzická zdatnost, práce na poloviční úvazek.

Obsazení těchto pozic bude provedeno na základě výběrového řízení, které bude probíhat ve formě osobních pohovorů s ředitelem společnosti. Prostředí pro výkony těchto prací musí odpovídat běžným hygienickým standardům. Zaměstnanci v počáteční fázi výkonu činnosti obdrží pouze pracovní oblečení a ochranné pomůcky (rukavice a respirátor). Údržba pak bude mít k dispozici služební mobil a automobil. Zbylé benefity nastíněné v kapitole 19.2 budou poskytnuty později.

17 Finanční plán

Finanční plán patří ke klíčovým nástrojům pro správu financí a strategického plánování. Finanční plán obsahuje ověření ceny investice (za pomoci propočtu), výpočet ostatních nákladů včetně identifikace všech nákladů spojených s provozem a investicí do projektu. Na základě těchto nákladů bude stanovena konečná cena služby tak, aby bylo možné dosáhnout zisku. Pro přesnou identifikaci okamžiku, kdy investor začne vytvářet zisk, bude použita metodika výpočtu bodu zvratu.

Druhou část finančního plánu tvoří výkaz zisku a ztráty spolu s identifikací nákladů spojených s odpisy majetku a nákladů na financování výstavby. Součástí druhé části je rovněž plán cash flow pro finanční plánování, jež je nezbytné pro ujištění investora, že v průběhu let nebude muset hledat další zdroje financování tohoto projektu.

17.1 Ověření nákladů na pořízení nemovitosti

Náklady spojené se stavební činností jsou vypočteny na základě propočtu dvou odlišných cenových metod. U první metody je převážně použita softwarová aplikace ceny za projekty, která obsahuje většinu nákladů potřebných pro správný výpočet.

Druhá metoda výpočtu je vytvořena na základě internetové stránky cenové standardy kombinované s průměrnými cenami dopravní a technické infrastruktury obcí, vydané ministerstvem pro místní rozvoj.

Pro výpočet zbylých cen jsou využity ještě další zdroje. U obou metod bylo využito poptávky zhotovitelů, protože jsou u obou ceníkových standardů některé položky dosti atypické. Došlo také k použití odborné literatury.

17.1.1 Výpočet nákladů na pořízení investice I

Výpočet nákladů na pořízení investice I vychází především ze softwarové aplikace ceny za projekty. Dalšími zdroji jsou odborná literatura a poptání odborných firem. Náklady na pořízení investice budou vypočítány na základě propočtu. Propočet nemá jasně definovanou strukturu, proto byla struktura propočtu určena dle teoretické části.

Vzhledem k tomu, že smlouva s generálním dodavatelem stavby byla uzavřena v roce 2023, byl výpočet proveden na základě cenové soustavy z roku 2023. Cenová soustava, ze které vychází propočet, je zvolena na základě softwarové aplikace, viz. výše. Na základě této aplikace a dalších zdrojů je stanovena cena, za kterou by se daný objekt měl postavit. U hlavního stavebního objektu SO.01 dojde k navýšení ceny oproti stanovené ceně softwarem

o 25%, a to z důvodu komplikovaného řešení založení stavby, včetně zajištění stavební jámy a realizace stavebních prací za provozu stávajících budov.

A. Náklady na projektové a inženýrské činnosti I

Struktura nákladů na projektovou a inženýrskou činnost I je definována na základě softwarové aplikace a odborné literatury. Tento zdroj se přímo zaměřuje na určení ceny za projektové a inženýrské činnosti. Na základě odstavce pro určení nákladů za stavební objekty je použita cenová základna, díky které aplikace určila počet normohodin, potřebných pro zhotovení projektových a inženýrských činností. Projektční práce byly zařazeny do kategorie náročnosti III-středně složitě stavby, za účasti hlavního projektanta a se standardní očekávanou pracností.

Tento čas byl následně vynásoben cenou prací za jednu normohodinu. Hodnota jedné normohodiny byla stanovena v průměrné výši 690 Kč/nh. Výše stanovené hodnoty jedné normohodiny byla určena v cenové úrovni mezi lety 2019-2021, kdy byla tato dokumentace prováděna. Celkový přehled nákladů na tyto práce je zpracován v následující tabulce.

Tabulka 9-Náklady na projektové a inženýrské činnosti I

Číslo fáze služeb	Název fáze služby	Podíl z celkového honoráře	Pracnost [Nh]	Sazba za jednu normohodinu	Cena za fázi služby
1	Příprava zakázky	1%	35	690,00 Kč	24 150,00 Kč
2	Vypracování dokumentace návrh/studie stavby	13%	466	690,00 Kč	321 540,00 Kč
3	Vypracování dokumentace pro územní řízení a územní rozhodnutí	15%	538	690,00 Kč	371 220,00 Kč
4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení a vydání stavebního povolení	22%	789	690,00 Kč	544 410,00 Kč
5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	32%	1148	690,00 Kč	792 120,00 Kč
6	Vypracování soupisu prací a dodávek	5%	179	690,00 Kč	123 510,00 Kč
7	Autorský dozor projektanta	12%	430	690,00 Kč	296 700,00 Kč
Celková cena za projektové a inženýrské práce					2 473 650,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (60), (4)

Celková cena za projektové a inženýrské práce činí **2 473 650,00 Kč** bez DPH. V tabulce jsou dostatečně přehledně vidět činnosti generálního projektanta. Pracnost a podíl z celkového honoráře byl určen aplikací.

B. Provozní soubory I

Provozní soubory stavby spočívají pouze v dodávce a montáži masážní vany pro vodoléčbu. Vzhledem k nejasnosti projektu je počítáno s dodávkou a montáží masážní vany pro jednu osobu o rozměrech 2200x950x900 mm. V současné době je počítáno s vanou typu

Megalan Lux v základní výbavě. Cena byla zjištěna na základě technické konzultace s firmou Eurotech Medical s.r.o. V následující tabulce je vidět stanovení ceny.

Tabulka 10-Výpočet provozních souborů I

Provozní soubory				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Masážní vana pro vodoléčbu	1	250 000,00 Kč	250 000,00 Kč
2	Montáž masážní vany	1	32 000,00 Kč	32 000,00 Kč
Celková cena provozních souborů				282 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Provozní soubory stavby činí **282 000,00 Kč** bez DPH. To se jeví na první pohled jako vysoká částka, nicméně vzhledem k technologickým požadavkům na tento přístroj se jedná o částku přiměřenou.

C. Náklady na stavební objekty I

Dle koordinační situace je součástí celého areálu hlavní stavební objekt, tedy stavba nového domu spolu s dalšími stavebními objekty. Stavba má plochu jednoho podlaží 194 m² a celkovou výšku od základové spáry po střešku 14,53 m. Celková výměra obestavěného prostoru je tedy 2818,82 m³. Dalšími stavebními objekty jsou zpevněná plocha v podobě zámkové dlažby o výměře 260 m², dvě terénní vyrovnávací schodiště, areálový rozvod kanalizace trubní kameninové DN 200, areálový rozvod vody z plastu DN 100 a nakládání s dešťovými vodami v podobě plastové areálové kanalizace DN 200. K těmto rozvodům jsou připočteny náklady na revizní šachtu (odpadní areálová kanalizace), retenční nádrže a vsakovací jímky (součástí nakládání s dešťovými vodami). Posledním rozvodem je areálový rozvod elektroinstalace spolu s výměnou rozvaděče. Tento rozvod není v koordinační situaci žádným číslem či značkou. Proto je pro přehlednost označen jako objekt IO.04.V následující kolonce jsou uvedeny ceny jednotlivých stavebních objektů. Následující tabulka zobrazuje veškeré stavební objekty spolu s cenami za tyto objekty.

Tabulka 11-Náklady na stavební objekty I

Číslo	Stavební objekt	Obestavěný prostor	MJ	Jednotková cena za obestavěný prostor	Celková cena stavebního objektu
SO.01	Navrhovaná přístavba domu pro seniory	2818,82	m3	11 075,00 Kč	31 218 431,50 Kč
SO.100	Komunikace a zpevněné plochy	260	m2	3 216,25 Kč	836 225,00 Kč
S.O.22	Navržené terénní schodiště při západní fasádě	1	kpl	80 000,00 Kč	80 000,00 Kč
SO.23	Navržené terénní schodiště se zvýšením stávající opěrné zídky	1	kpl	35 000,00 Kč	35 000,00 Kč
IO.01	Areálová splašková kanalizace	-	-	-	518 733,40 Kč
	Kanalizace trubní kameninová DN 200	58,2	bm	6 937,00 Kč	403 733,40 Kč
	Lokální přečerpávací stanice	6	m3	19 166,67 Kč	115 000,00 Kč
IO.02	Areálový vodovod	35	bm	;	141 400,00 Kč
IO.03	Nakládání s dešťovými vodami	-	-	-	663 500,00 Kč
	Kanalizace trubní plastová DN 200	29,6	bm	8 250,00 Kč	244 200,00 Kč
	Retenční nádrž	9	m3	13 722,22 Kč	123 500,00 Kč
	Vsakovací jímka	29	m3	10 200,00 Kč	295 800,00 Kč
IO.04	Přípojka elektroinstace	-	-	-	149 100,00 Kč
	Prodloužení stávajícího kabelu CYKY 4X35 mm ²	34	bm	1 650,00 Kč	56 100,00 Kč
	Nový přívodní kabel CYKY 4X25 mm ²	55	bm	1 500,00 Kč	82 500,00 Kč
	Výměna rozvaděče	1	kpl	10 500,00 Kč	10 500,00 Kč
Celková cena za stavební objekty					33 642 389,90 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (61)

Celková cena za veškeré stavební objekty I činí **33 642 389,90 Kč** bez DPH. Tato částka bude tvořit cenový základ pro výpočet nákladů na zbylé práce spojené s propočtem. Při tvorbě jednotlivých cen došlo k výběru na základě možností aplikace.

Při výběru jednotkové ceny byl vybrán obor 801-Budovy pro občanské výstavby, skupina 801.9-Budovy pro sociální péči. Jednotková cena byla v rámci složitosti výstavby navýšena o 25% nabídnuté ceny softwarové aplikace.

Při výběru jednotkové ceny za komunikace a zpevněné plochy se nepodařilo dohledat jednotkovou cenu za zhotovení zámkové dlažby. Z tohoto důvodu byla cena těchto prací a prací spojených s nimi zhotovena na základě konzultace s firmou Inkasta s.r.o.

Cena splaškové kanalizace kameninové za jeden běžný metr se v cenové soustavě pro rok 2023 bohužel nezobrazuje, proto byla cena zhotovena na základě konzultace s firmou Tip servis s.r.o., včetně ceny za lokální přečerpávací stanici.

Cena za areálový vodovod byla určena na základě softwarové aplikace obor 827.1-Vodovod trubní- plast skupina DN 100. Poslední stavební objekt , jehož jednotková cena byla zjištěna na základě této aplikace, je nakládání s dešťovými vodami. Pro výpočet byl zvolen obor 827.2-Kanalizace trubní-plast skupiny DN 200. Součástí tohoto systému je i retenční

nádrž vedoucí do vsakovací jímky. Cena těchto prací byla zhotovena opět na základě konzultace s firmou Tip Servis s.r.o.

Posledním areálovým rozvodem je prodloužení stávajícího elektrického areálového kabelu CYKY 4x35 mm², zavedení nového kabelu CYKY 4x25 mm² a výměna rozvaděče. Tyto práce byly podrobně konzultovány s firmou MPS-elektroinstalace a.s. Cena za zhotovení terénních schodišť byla opět konzultována s odbornou firmou. Součástí všech poskytnutých cen jsou i ceny za zemní práce, dodávku, montáž a přesun hmot.

D. Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy I

Stavba neobsahuje žádné náklady na stroje, proto náklad na stroje, zařízení a inventář investiční povahy činí **0 Kč**.

E. Náklady na umělecká díla I

Stavba neobsahuje žádné náklady na umělecká díla, proto náklad na umělecká díla činí **0 Kč**.

F. Náklady spojené s umístěním stavby I

Náklady na umístění stavby I jsou ve fázi propočtu odhadovány na základě procentuálního odhadu. Náklady spojené s umístěním stavby by měly tvořit přibližně 2% ceny z nákladů na stavební objekty (4). Vzhledem k tomu, že u této realizace je nutné práce provádět za provozu, budou tvořit náklady na umístění stavby 3,5% z ceny nákladů na stavební objekty. Celková cena nákladů na umístění stavby I tedy činí **1 177 483,65 Kč** bez DPH.

G. Ostatní náklady I

Ostatní náklady I jsou poměrně podrobně rozpočítány v následující tabulce. U těchto nákladů je kalkulováno s celkovou sumou, která byla určena buď dle odborného odhadu, zdroje nebo po konzultaci s určitým specialistou v daném oboru. Následující tabulka zobrazuje ostatní náklady stavby I.

Tabulka 12-Ostatní náklady stavby I

Číslo	Typ nákladu	Celkový náklad
1	Studie proveditelnosti	100 000,00 Kč
2	Odvody za vyjmutí půdy pozemku ze zemědělského půdního fondu	26 540,00 Kč
3	Vytyčení stavby na začátku realizace	23 000,00 Kč
4	Náklady na práci koordinátora BOZP	270 000,00 Kč
5	Náklady na technický dozor	810 000,00 Kč
6	Geodetické zaměření provedené stavby	20 000,00 Kč
Celková cena ostatních nákladů		1 249 540,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (62), (63)

Celková cena ostatních nákladů I činí **1 249 540,00 Kč** bez DPH. Náklady na studii proveditelnosti a náklady na vyjmutí zemědělské půdy jsou stanoveny dle zdrojů. Vytčení pozemku a zaměření stavby vychází z konzultace s geodetickou firmou Stavební geologie - Geometra s.r.o. Zbylé náklady jsou rovněž stanoveny na základě odborného odhadu autora. Je počítáno s náklady na technický dozor stavby v hodnotě 45 000 Kč za měsíc z důvodu zajištění kvalitní služby. Předpokládaná činnost technického dozoru je účast na kontrolních dnech (jedenkrát týdně), kontrola technologických postupů, přejímky zakrývaných konstrukcí a kontrola fakturace. Dále se v propočtu nákladů počítá s náklady na koordinátora BOZP v hodnotě 15 000 Kč/měsíc. Předpokladem je, že celková realizace stavby bude probíhat dle časového plánu stavby 18 měsíců.

H. Rezerva I

Náklady na rezervu I stavby jsou určeny typem a charakterem stavebních prací. Následující tabulka popisuje, jakým procentem je potřeba rezervu určit. Cenový základ tvoří celkové náklady na stavební objekty I.

Tabulka 13-Stanovení výše rezervy I

Typ stavebních prací	Minimální rezerva	Maximální rezerva	Minimální hodnota rezervy	Maximální hodnota rezervy
Novostavba	4%	7%	1 345 695,60 Kč	2 354 967,29 Kč
Rekonstrukce	5%	10%	1 682 119,50 Kč	3 364 238,99 Kč
Obnova kulturních památek	13%	18%	4 373 510,69 Kč	6 055 630,18 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (4)

Vzhledem ke komplikovanosti projektu a faktu, že se jedná o novou výstavbu, byla stanovena rezerva ve výši 7% z celkové ceny stavebních objektů. Celková výše rezervy tedy je **2 354 967,29 Kč** bez DPH.

I. Ostatní investice I

Do řádku ostatní investice spadá nejdůležitější položka, a tou je náklad na pořízení pozemku. Vzhledem k tomu, že se práce na realizaci stavby uskuteční na pozemku investora, jsou náklady na ostatní investice ve výši **0 Kč** bez DPH.

J. Nehmotný investiční majetek I

Tento projekt nebude mít žádný speciální nehmotný investiční majetek, z tohoto důvodu jsou náklady na ostatní investice vyčísleny na **0 Kč** bez DPH.

K. Náklady hrazené z provozních prostředků I

Do těchto nákladů jsou řazeny náklady na vybavení. Celkové náklady hrazené z provozních prostředků I jsou vyčísleny v následující tabulce po jednotlivých podlažích.

Tabulka 14-Výpočet nákladů hrazených z provozních prostředků I

1. PP				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Masážní lehátko	2	8 682,10 Kč	17 364,20 Kč
2	Židle v čekárně	2	6 263,12 Kč	12 526,24 Kč
3	PC pro personál včetně monitoru a příslušenství	2	40 913,10 Kč	81 826,20 Kč
4	Kancelářská židle	2	7 192,95 Kč	14 385,90 Kč
5	Kancelářský stůl	2	3 073,10 Kč	6 146,20 Kč
6	Skříň šířky 90 cm	3	3 882,85 Kč	11 648,55 Kč
1.NP				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Postele včetně příslušenství a matrace	2	18 107,59 Kč	36 215,18 Kč
2	Židle v interiéru	2	999,35 Kč	1 998,70 Kč
3	Stolek v interiéru	1	5 522,10 Kč	5 522,10 Kč
4	Kuchyňka	1	35 742,76 Kč	35 742,76 Kč
5	Venkovní stolek s židlemi	1	3 694,04 Kč	3 694,04 Kč
6	Nábytek pro sezení v hale	3	10 377,44 Kč	31 132,32 Kč
7	Šatní skříň šířky 200 cm	1	7 168,46 Kč	7 168,46 Kč
2.NP				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Postele včetně příslušenství	4	18 107,59 Kč	72 430,36 Kč
2	Židle v interiéru	4	999,35 Kč	3 997,40 Kč
3	Stolek v interiéru	2	5 522,10 Kč	11 044,20 Kč
4	Kuchyňka	2	35 742,76 Kč	71 485,52 Kč
5	Venkovní stolek s židlemi	3	3 694,04 Kč	11 082,12 Kč
6	Šatní skříň šířky 133 cm	2	4 890,10 Kč	9 780,20 Kč
7	Nábytek pro sezení v hale	2	10 377,44 Kč	20 754,88 Kč
8	Kuchyň pro pečovatelky	1	55 292,10 Kč	55 292,10 Kč
9	PC pro personál	1	40 913,10 Kč	40 913,10 Kč
10	Kancelářská židle	1	7 192,95 Kč	7 192,95 Kč
11	Stůl s židlemi pro pečovatelky	1	7 892,10 Kč	7 892,10 Kč
3.NP				
1	Postele včetně příslušenství	7	18 107,59 Kč	126 753,13 Kč
2	Židle v interiéru	7	999,35 Kč	6 995,45 Kč
3	Stolek v interiéru	4	5 522,10 Kč	22 088,40 Kč
4	Kuchyňka	4	35 742,76 Kč	142 971,04 Kč
5	Venkovní stolek s židlemi	4	3 694,04 Kč	14 776,16 Kč
6	Šatní skříň šířky 133 cm	3	4 890,10 Kč	14 670,30 Kč
7	Šatní skříň šířky 90 cm	1	3 882,85 Kč	3 882,85 Kč
Celková cena nákladů z provozních prostředků				909 373,11 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (64), (65), (66), (67), (68), (69), (70), (71), (72), (73), (74), (75), (76), (77), (78), (79), (80)

Celková cena za náklady z provozních prostředků I činí **909 373,11 Kč** bez DPH. Ceny vycházejí ze zdrojů. V rámci návrhu jednotlivých místností byly naprojektovány i jednotlivé

komponenty. Veškeré komponenty byly však naprojektovány bez referenčních výrobků, proto byly jednotlivé komponenty vybrány dle zdrojů a jsou uvedeny ve zdrojích.

L. Náklady na kompletační činnost I

Výše nákladů na kompletační činnost I je vyčíslena v procentech ceny za stavební objekty I. Dle zdroje se pohybuje výše těchto nákladů v rozmezí 0,8-2,5% dle náročnosti stavby. Vzhledem k náročnosti realizace stavebních prací byla sazba stanovena ve výši 2% z ceny stavebních objektů I. Náklady na kompletační činnost tedy činí **672 847,80 Kč** bez DPH.

Rekapitulace nákladů na pořízení investice I

Rekapitulace nákladů na pořízení investice I je vypracována v následující tabulce. Tato rekapitulace slouží především pro informaci investora. Náklady jsou nejmarkantnější především ve stavební části, nicméně zbylé náklady nejsou v žádném případě nezanedbatelné.

Tabulka 15-Rekapitulace nákladů na realizaci projektu

Označení	Jednotlivé sekce nákladů na pořízení investice I	%	Celková cena
A	Projektové a inženýrské činnosti I	5,78%	2 473 650,00 Kč
B	Provozní soubory I	0,66%	282 000,00 Kč
C	Náklady na stavební objekty I	78,67%	33 642 389,90 Kč
D	Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy I	0,00%	0,00 Kč
E	Náklady na umělecká díla I	0,00%	0,00 Kč
F	Náklady spojené s umístěním stavby I	2,75%	1 177 483,65 Kč
G	Ostatní náklady I	2,92%	1 249 540,00 Kč
H	Rezerva I	5,51%	2 354 967,29 Kč
I	Ostatní investice I	0,00%	0,00 Kč
J	Nehmotný investiční majetek I	0,00%	0,00 Kč
K	Náklady hrazené z provozních prostředků I	2,13%	909 373,11 Kč
L	Náklady na kompletační činnost I	1,57%	672 847,80 Kč
Celková výše nákladů na stavební činnost I		100%	42 762 251,75 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková výše nákladů na pořízení investice I je dle nákladů výše **42 762 251,75 Kč** bez DPH. V tabulce je možno vidět rekapitulaci cen jednotlivých částí propočtu spolu s procentuálním zastoupením těchto cen oproti celkové ceně. Tato cena je oproti ceně vycházející z nabídky generálního dodavatele nízká z tohoto důvodu a bude ověřena v následující podkapitole. Ověření výše celkových nákladů na pořízení investice bude opět metodou propočtu s odlišnými zdroji jednotkových cen.

17.1.2 Výpočet nákladů na pořízení investice II

V této kapitole bude provedeno ověření nákladů na pořízení investice ve formě propočtu s odlišnými zdroji jednotkových cen. Struktura propočtu je stejná jako v kapitole 17.1.1. Jednotkové ceny, ze které vychází tento propočet, byly stanoveny na základě internetového zdroje cenové standardy spolu s ceníkem za dopravní a inženýrské infrastruktury vydané ministerstvem pro místní rozvoj, odborné literatury a cenových nabídek subdodavatelů.

A. Náklady na projektové a inženýrské činnosti II

Struktura nákladů na projektovou a inženýrskou činnost II je definována na základě zdroje. Tento zdroj se přímo zaměřuje na určení nákladů za projektové a inženýrské činnosti. Na základě odstavce pro určení nákladů za stavební objekty II a provozní soubory byl použit cenový základ, díky kterému bylo možno určit počet normohodin strávených projektovými a inženýrskými činnostmi II. Následně byla určena cena jedné normohodiny a vynásobena počtem normohodin.

Tato cena byla následně procentuálně rozpuštěna do jednotlivých položek, opět podle použitého zdroje. Ostatní zvolené parametry jsou následující: V kategorii staveb byla zvolena honorářová zóna kategorie objektu III-středně složitě stavby s objemem stavebních prací okolo 40 milionů korun, viz. podkapitola náklady na stavební objekty II a náklady na provozní soubory II. Následující tabulka určuje objem množství prací v normohodinách za tento stavební objekt.

Tabulka 16-Určení počtu normohodin na základě započitatelných nákladů

Započitatelné náklady v mil.Kč	Pracnost standartní projektové činnosti v normohodinách podle kategorie náročnosti objektu									
	Pásmo I.		Pásmo II.		Pásmo III.		Pásmo IV.		Pásmo V.	
	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]	Min. [h]	Max. [h]
1	160	220	220	280	280	360	360	400	400	460
2	284	392	392	540	540	606	606	716	716	820
3	405	552	552	762	762	852	852	1 008	1 008	1 152
4	508	696	696	896	896	1 088	1 088	1 280	1 280	1 472
5	610	835	835	1 080	1 080	1 300	1 300	1 535	1 535	1 770
7	819	1 120	1 120	1 428	1 428	1 722	1 722	2 044	2 044	2 366
10	1 100	1 520	1 520	1 920	1 920	2 330	2 330	2 760	2 760	3 200
20	1 980	2 680	2 680	3 480	3 480	4 200	4 200	4 920	4 920	5 760
30	2 820	3 750	3 750	4 800	4 800	5 880	5 880	6 840	6 840	8 040
40	3 440	4 840	4 840	6 200	6 200	7 440	7 440	8 800	8 800	10 320
50	4 150	5 850	5 850	7 400	7 400	9 000	9 000	10 700	10 700	12 300
70	5 600	7 700	7 700	9 800	9 800	11 900	11 900	14 140	14 140	16 520
100	7 400	10 400	10 400	13 400	13 400	16 000	16 000	19 200	19 200	22 200
200	13 200	18 800	18 800	24 000	24 000	28 800	28 800	34 400	34 400	40 000
300	18 900	25 800	25 800	34 200	34 200	41 100	41 100	48 000	48 000	56 400
400	24 000	32 800	32 800	42 400	42 400	52 000	52 000	61 600	61 600	72 000
500	29 000	40 000	40 000	51 000	51 000	62 000	62 000	74 000	74 000	87 000
700	39 990	53 900	53 900	68 600	68 600	84 000	84 000	98 000	98 000	114 800

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (4)

Celkový objem prací v normohodinách se pohybuje mezi 6200 hodinami a 7440 hodinami. Cena započitatelných nákladů je přibližně 43,5 milionu korun, proto musí počet hodin tomuto číslu přibližně odpovídat. Odpovídající počet normohodin potřebných pro projektové a inženýrské činnosti byl stanoven výpočtem zobrazeným ve vzorci č. 9., jako výchozí hodnoty byly použity počty normohodin dle tabulky č.16 při ceně započitatelných nákladů mezi hodnotami 40 milionů a 50 milionů Kč.

Vzorec 9-Výpočet celkového objemu projektových a inženýrských prací II

$$\text{Celkový počet normohodin} = (7440 - 6200) \times \frac{(43\,500\,000 - 40\,000\,000)}{(50\,000\,000 - 40\,000\,000)} + 6200 = 6634 \text{ Nh}$$

Zdroj: Vlastní zpracování

(9)

Celkový objem inženýrských a projektových činností odpovídá objemu **6634 normohodin**. V rámci stanovení ceny za jednu normohodinu byly využity ceny ze zdroje. Následující tabulka zobrazuje průměrnou cenu za jednu normohodinu práce vypočtenou pomocí váženého průměru.

Tabulka 17-Výpočet ceny za jednu normohodinu projektových a inženýrských činností

Stupeň náročnosti práce	Objem práce	Sazba za jednu normohodinu
Velmi náročné a koncepční činnosti	25%	840,00 Kč
Náročné činnosti	30%	660,00 Kč
Méně náročné a koncepční činnosti	20%	520,00 Kč
Pomocné činnosti	25%	310,00 Kč
Cena za jednu normohodinu	100%	590,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (4)

Cena za jednu normohodinu projektových a inženýrských činností je **590 Kč bez DPH**. Celkovou cenu za projektové a inženýrské činnosti tvoří součin ceny za jednu normohodinu, vypočtenou z uvažovaného průměru s počtem normohodin. Tento postup je názorně aplikován v následujícím vzorci.

Vzorec 10-Výpočet celkové ceny za projektové a inženýrské práce

$$\text{Celková cena za projektové a inženýrské činnosti} = 6634 \times 590 = 3\,914\,060,00 \text{ Kč.}$$

Zdroj: Vlastní zpracování

(10)

Celková cena za projektové a inženýrské práce činí **3 914 060,00 Kč bez DPH**. Pro úplnost následující tabulka zobrazuje ceny za jednotlivé stavební oddíly, hodinovou sazbu a celkovou cenu.

Tabulka 18-Výpočet ceny projektové a inženýrské činnosti II

Číslo fáze služeb	Název fáze služby	Podíl z celkového honoráře	Pracnost [Nh]	Sazba za jednu normohodinu	Cena za fázi služby
1	Příprava zakázky	1%	66	590,00 Kč	39 140,60 Kč
2	Vypracování dokumentace návrh/studie stavby	13%	862	590,00 Kč	508 827,80 Kč
3	Vypracování dokumentace pro územní řízení a územní rozhodnutí	15%	995	590,00 Kč	587 109,00 Kč
4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení a vydání stavebního povolení	22%	1459	590,00 Kč	861 093,20 Kč
5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	32%	2123	590,00 Kč	1 252 499,20 Kč
6	Vypracování soupisu prací a dodávek	5%	332	590,00 Kč	195 703,00 Kč
7	Autorský dozor projektanta	12%	796	590,00 Kč	469 687,20 Kč
Celková cena za projektové a inženýrské práce			3 914 060,00 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování Zdroj dat: (4),

Celková cena za projektové a inženýrské práce činí **3 914 060,00 Kč bez DPH**. Tabulka č.13 zobrazuje dílčí časové limity podle profesní specifikace, které jsou nezbytné pro zpracování jednotlivých fází stavby, včetně průměrné ceny za jednu normohodinu, hodinu práce a celkovou cenou za jednotlivé fáze služeb poskytované generálním projektantem.

B. Provozní soubory II

Provozní soubory II spočívají pouze v dodávce a montáži masážní vany pro vodoléčbu. Vzhledem k nejasnosti projektu je počítáno s masážní vanou pro jednu osobu. Provozní soubory stavby II činí **282 000,00 Kč bez DPH**. Tato cena zůstává neměnná, podrobnou tabulku výpočtů lze najít v podkapitole číslo 17.1.1.

C. Náklady na stavební objekty II

Oceňované parametry stavebních objektů jsou stejné jako popisované parametry v nákladech na stavební objekty I. Zde je zapotřebí připomenout, že se jedná o součást z celého areálu a jde tedy o stavbu budovy v proluce. Stavba má plochu jednoho podlaží 194 m² a celkovou výšku od základové spáry po střechu 14,53 m. Celková výměra obestavěného prostoru je tedy 2818,82 m³. Dalšími stavebními objekty jsou: Zpevněná plocha v podobě zámkové dlažby o výměře 260 m², dvě terénní vyrovnávací schodiště, areálový rozvod kanalizace trubní kameninové DN 200, areálový vodovod z plastu DN 100 a nakládání s dešťovými vodami v podobě plastové areálové kanalizace DN 200. K těmto rozvodům jsou připočteny náklady na revizní šachtu (odpadní areálová kanalizace), retenční nádrže

a vsakovací jímky (součástí nakládání s dešťovými vodami). Posledním rozvodem je areálový rozvod elektroinstalace spolu s výměnou rozvaděče. Tento rozvod není zapsán v koordinační situaci žádným číslem či značkou. Proto je pro přehlednost označen jako objekt IO.04. Následující tabulka zobrazuje veškeré stavební objekty spolu s cenami za tyto objekty.

Tabulka 19-Náklady na stavební objekty II

Číslo	Stavební objekt	Obestavěný prostor	MJ	Jednotková cena za obestavěný prostor	Celková cena stavebního objektu
SO.01	Navrhovaná přístavba domu pro seniory	2818,82	m3	14 487,50 Kč	40 837 654,75 Kč
SO.100	Komunikace a zpevněné plochy	260	m2	2 500,50 Kč	650 130,00 Kč
S.O.22	Navržené terénní schodiště při západní fasádě	1	kpl	80 000,00 Kč	80 000,00 Kč
SO.23	Navržené terénní schodiště se zvýšením stávající opěrné zídky	1	kpl	35 000,00 Kč	35 000,00 Kč
IO.01	Areálová splašková kanalizace	-	-	-	625 530,40 Kč
	Kanalizace trubní kameninová DN 200	58,2	bm	8 772,00 Kč	510 530,40 Kč
	Lokální přečerpávací stanice	6	m3	19 166,67 Kč	115 000,00 Kč
IO.02	Areálový vodovod	35	bm	3 513,00 Kč	122 955,00 Kč
IO.03	Nakládání s dešťovými vodami	-	-	-	952 264,00 Kč
	Kanalizace trubní plastová DN 200	24	bm	6 636,00 Kč	159 264,00 Kč
	Retenční nádrž	9	m3	28 500,00 Kč	256 500,00 Kč
	Vsakovací jímka	29	m3	18 500,00 Kč	536 500,00 Kč
IO.04	Areálový rozvod elektroinstalace	-	-	-	120 860,00 Kč
	Prodloužení stávajícího kabelu CYKY 4X35 mm ²	34	bm	1 240,00 Kč	42 160,00 Kč
	Nový přívodní kabel CYKY 4X25 mm ²	55	bm	1 240,00 Kč	68 200,00 Kč
	Výměna rozvaděče	1	kpl	10 500,00 Kč	10 500,00 Kč
Celková výše nákladů za stavební objekty II					43 424 394,15 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (81), (82)

Celková cena za veškeré stavební objekty II činí **43 424 394,15 Kč** bez DPH. Tato částka bude tvořit cenový základ pro výpočet zbylých prací spojených s propočtem. Při tvorbě jednotlivých cen objektu SO.01 byla použita internetová stránka s názvem České stavební standardy-cenový standart pro rok 2023. Jednotková cena ostatních stavebních objektů s výjimkou výměny rozvaděče a lokální přečerpávací stanice byla určena na základě průměrných cen dopravní a technické infrastruktury obcí aktualizované pro rok 2023. Tento dokument byl vydán ministerstvem pro místní rozvoj České republiky.

Pro stanovení jednotkové ceny za stavební objekt SO.01 byl vybrán obor 801-Budovy pro občanské výstavby, skupina 801.9-Budovy pro sociální péči. Jako konstrukčně materiálová charakteristika je z důvodu absence jednotkové ceny za svislou nosnou konstrukci monolitickou betonovou plošnou zvolena konstrukce svislá, nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků. Část stěn je tvořena touto konstrukcí, a proto lze použít cenu za 1 m³ obestavěného prostoru. Jednotková cena byla v rámci složitosti výstavby opět navýšena o 25% oproti nabídnuté ceně zdrojem.

Při výběru jednotkové ceny za komunikace a zpevněné plochy byla vybrána cenová kapitola 1.12 Nové komunikace vozovky s druhem povrchu - zámková dlažba. (82)Cena dle tohoto výběru neobsahuje výkopové práce, z tohoto důvodu je navýšena o 50% tato skutečnost byla konzultovaná s odbornou firmou.

Jednotková cena splaškové kanalizace za jeden běžný metr je určena na základě kapitoly 3.7-Domovní přípojky splaškové a dešťové s konstrukčně materiálovou charakteristikou trub kameninovou s profilem potrubí DN 200. (82) Cena za lokální přečerpávací stanici byla zjištěna na základě konzultace s odbornou firmou TIP Servis s.r.o.

Cena za areálový vodovod je určena na základě kapitoly 2.3-Vodovod v zastavěném území s paženou rýhou Profilu DN 100 z materiálu HD PE 100 RC, SDR 11 (PN16). (82)

Poslední stavební objekt, jehož jednotková cena byla zjištěna na základě tohoto zdroje, je nakládání s dešťovými vodami. Pro výpočet byla zvolena varianta z kapitoly 3.7-Domovní přípojky splaškové a dešťové s materiálovou charakteristikou trub plastovou DN 200. (82) Součástí tohoto systému je i retenční nádrž vedoucí do vsakovací jímky a vsakovací jímka. Jednotková cena za retenční nádrž byla zjištěna na základě kapitoly 3.15 dešťové nádrže. (82) Vzhledem k této funkci bude muset retenční nádrž plnit i funkci zalévání a je zde tedy i požadavek na čerpadlo. Proto byla zvolena maximální cena rozhraní.

Cena za vsakovací jímku byla zjištěna na základě kapitoly 3.15 Dešťové nádrže. (82) Vzhledem k nedostatečné specifikaci byla určena cena v minimálním rozmezí. Předpokladem však je, že vsakovací jímka bude z plastu a nepojezdová.

Posledními areálovými rozvody je prodloužení kabelu CYKY 4X35 mm² a zhotovení nového rozvodu CYKY 4x25 mm². Cena byla zjištěna na základě kapitoly 4.1 Kabelové vedení rozvodů silnoproudých NN 4x16 – 4x35. (82) Cena za výměnu rozvaděče byla podrobně konzultována s firmou MPS-elektroinstalace a.s. Cena za zhotovení terénních schodišť byla opět konzultována s odbornou firmou. Součástí všech poskytnutých cen jsou i ceny za zemní práce, dodávku, montáž a přesun hmot.

D. Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy II

Stavba neobsahuje žádné náklady na stroje, proto náklad na stroje, zařízení a inventář investiční povahy II činí **0 Kč**.

E. Náklady na umělecká díla II

Stavba neobsahuje žádné náklady na umělecká díla, proto náklad na umělecká díla II činí **0 Kč**.

F. Náklady spojené s umístěním stavby II

Náklady na umístění stavby II jsou ve fázi propočtu odhadovány na základě procentuálního odhadu. Náklady spojené s umístěním stavby by měly tvořit přibližně 2% ceny z nákladů na stavební objekty II. (4) Vzhledem k tomu, že u této realizace je nutno práce provádět za provozu, bude tvořit náklady na umístění stavby 3,5% z ceny nákladů na stavební objekty. Celková cena nákladů na zřízení staveniště tedy činí **1 519 853,80 Kč** bez DPH.

G. Ostatní náklady II

Do těchto nákladů jsou řazeny náklady na studii proveditelnosti, odvody za vyjmutí půdy, vytyčení stavby, náklady na BOZP a technický dozor a zaměření stavby, celkové náklady tedy činí **1 249 540,00 Kč** bez DPH. Tato cena zůstává neměnná, podrobnou tabulku výpočtů lze najít v podkapitole 17.1.1.

H. Rezerva II

Náklady na rezervu II stavby se určují na základě typu stavebních prací. Následující tabulka popisuje, jakým procentem je potřeba rezervu určit. Cenový základ tvoří celkové náklady na stavební objekty II.

Tabulka 20-Stanovení výše rezervy II

Typ stavebních prací	Minimální rezerva	Maximální rezerva	Minimální hodnota rezervy	Maximální hodnota rezervy
Novostavba	4%	7%	1 736 975,77 Kč	3 039 707,59 Kč
Rekonstrukce	5%	10%	2 171 219,71 Kč	4 342 439,42 Kč
Obnova kulturních památek	13%	18%	5 645 171,24 Kč	7 816 390,95 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (4)

Vzhledem ke komplikovanosti projektu a faktu, že se jde o novou výstavbu, byla stanovena maximální možná rezerva z nákladů na stavební objekty, tedy rezerva ve výši 7% z celkové ceny stavebních objektů II. Celková výše rezervy představuje částku **3 039 707,59 Kč** bez DPH.

I. Ostatní investice II

Do řádku ostatní investice spadá nejdůležitější položka, a tou je náklad na pořízení pozemku. Vzhledem k tomu, že práce budou realizovány na pozemku investora, jsou náklady na ostatní investice II **0 Kč** bez DPH.

J. Nehmotný investiční majetek II

Tento projekt nebude mít žádný speciální nehmotný investiční majetek, z tohoto důvodu jsou náklady na ostatní investiční majetek II vyčísleny na **0 Kč** bez DPH.

K. Náklady hrazené z provozních prostředků II

Do těchto nákladů jsou řazeny náklady na vybavení. Celkové náklady hrazené z provozních prostředků jsou rozpracovány po jednotlivých podlažích. Celkové náklady hrazené z provozních prostředků činí **909 373,11 Kč** bez DPH. Tato cena zůstává neměnná, podrobnou tabulku výpočtů lze najít v podkapitole 17.1.1.

L. Náklady na kompletační činnost II

Výše nákladů na kompletační činnost II je vyčíslena v procentech ceny za stavební objekty II. Dle zdroje se pohybuje výše těchto nákladů v rozmezí 0,8-2,5 procenta dle náročnosti stavby. (4) Vzhledem k náročnosti realizace stavebních prací byla sazba stanovena ve výši 2% z ceny stavebních objektů II. Náklady na kompletační činnost činí **868 487,88 Kč** bez DPH.

Rekapitulace nákladů na pořízení investice II

Rekapitulace nákladů na pořízení investice II je vypracována v následující tabulce. Tato rekapitulace slouží především pro uvědomění investora.

Tabulka 21-Rekapitulace nákladů na pořízení investice II

Označení	Jednotlivé sekce nákladů na pořízení investice	%	Celková cena
A	Projektové a inženýrské činnosti II	7,12%	3 929 159,80 Kč
B	Provozní soubory II	0,51%	282 000,00 Kč
C	Náklady na stavební objekty II	78,64%	43 424 394,15 Kč
D	Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy II	0,00%	0,00 Kč
E	Náklady na umělecká díla II	0,00%	0,00 Kč
F	Náklady spojené s umístěním stavby II	2,75%	1 519 853,80 Kč
G	Ostatní náklady II	2,26%	1 249 540,00 Kč
H	Rezerva II	5,50%	3 039 707,59 Kč
I	Ostatní investice II	0,00%	0,00 Kč
J	Nehmotný investiční majetek II	0,00%	0,00 Kč
K	Náklady hrazené z provozních prostředků II	1,65%	909 373,11 Kč
L	Náklady na kompletační činnost II	1,57%	868 487,88 Kč
Celková výše nákladů na pořízení investice II		100%	55 222 516,32 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková výše nákladů na pořízení investice II je **55 222 516,32 Kč** bez DPH. Z tabulky vyplývá rekapitulace cen jednotlivých částí propočtu.

17.1.3 Určení konečných odhadovaných nákladů

Celková cena odhadovaných nákladů dle propočtu je určena v následující tabulce. Z tabulky jsou patrná cenová porovnání jednotlivých nákladů na pořízení investice dle výše uvedených metod. Zeleně jsou vyobrazeny ceny, které jsou použity do konečné odhadované ceny pro pořízení investice, červeně jsou vyobrazeny ceny, které nejsou součástí konečné odhadované ceny. Tabulka názorně vykazuje, o kolik procent je cena dané kategorie propočtu vyšší než stejná kategorie propočtu.

Tabulka 22-Porovnání nákladů na pořízení investice a určení konečné výše nákladů odhadnutých

Označení	Náklady vznikající v průběhu	Náklady na pořízení investice I	%	Náklady na pořízení investice II	%	Odhadnuté náklady na pořízení investice
A	Projektové a inženýrské činnosti	2 473 650,00 Kč	100%	3 929 159,80 Kč	159%	3 929 159,80 Kč
B	Provozní soubory	282 000,00 Kč	100%	282 000,00 Kč	100%	282 000,00 Kč
C	Náklady na stavební objekty	33 642 389,90 Kč	100%	43 424 394,15 Kč	129%	43 424 394,15 Kč
D	Náklady na stroje, zařízení a	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
E	Náklady na umělecká díla	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
F	Náklady spojené s umístěním	1 177 483,65 Kč	100%	1 519 853,80 Kč	129%	1 519 853,80 Kč
G	Ostatní náklady	1 249 540,00 Kč	100%	1 249 540,00 Kč	100%	1 249 540,00 Kč
H	Rezerva	2 354 967,29 Kč	100%	3 039 707,59 Kč	129%	3 039 707,59 Kč
I	Ostatní investice	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
J	Nehmotný investiční majetek	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
K	Náklady hrazené z provozních	909 373,11 Kč	100%	909 373,11 Kč	100%	909 373,11 Kč
L	Náklady na kompletační činnost	672 847,80 Kč	100%	868 487,88 Kč	129%	868 487,88 Kč
Celková výše nákladů na pořízení investice		42 762 251,75 Kč		55 222 516,32 Kč		55 222 516,32 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková předpokládaná výše kompletních investičních nákladů je **55 222 516,32 Kč** bez DPH. Tabulka srovnává dva odlišné přístupy k tzv. nacenění. Pro další postup vyhodnocení byla použita varianta „Náklady na pořízení investice II“ z důvodu přesnější specifikace nákladů na jednotlivé stavební objekty. Jednotková cena, která je použita v nákladech na pořízení investice I, nezahrnuje přesnou specifikaci materiálu stavebního objektu SO.01.

V metodice použité v nákladech na pořízení investice II jsou zahrnuty přesné specifikace materiálů stavebního objektu SO.01. Tato cena byla podkladem pro stanovení dalších nákladů. To se vztahuje k nákladům, spojeným s umístěním stavby, s rezervou a s náklady na kompletační činnost. Tyto náklady jsou vyčísleny procentuální sazbou celkové ceny nákladů na stavební objekty. Ostatní náklady, provozní soubory a náklady hrazené z provozních prostředků jsou počítány stejnou metodikou, z tohoto důvodu jsou identické.

17.1.4 Předpokládané náklady na pořízení investice

Předpokládané náklady na pořízení investice jsou tvořeny z nákladů na:

- A. Projektové a průzkumné práce
- B. Provozní soubory
- C. Stavební objekty
- D. Stroje, zařízení, inventář
- E. Umělecká díla
- F. Náklady spojené s umístěním stavby
- G. Ostatní náklady
- H. Rezerva
- I. Ostatní investice

- J. Nehmotný investiční majetek
- K. Náklady hrazené z provozních prostředků
- L. Kompletační činnost

Náklady jednotlivých, výše uvedených sekcí, byly stanoveny na základě smluv mezi investorem a jednotlivými účastníky stavby, kalkulací, konzultací a ostatních zdrojů.

A. Náklady na projektové a inženýrské práce

Náklady na projektové a inženýrské práce jsou stanoveny dle smlouvy mezi investorem a generálním projektantem. Investor odmítl poskytnout tuto smlouvu z důvodů jeho ochrany jako investora projektu. Jednotlivé ceny za dílčí části projektů jsou popsány v následující tabulce dle popisu ve smlouvě.

Tabulka 23-Náklady na projektové a inženýrské práce

Číslo fáze služeb	Název fáze služby	Celková cena bez DPH
1	Příprava zakázky- součástí cen fáze č.5	- Kč
2	Vypracování architektonické studie stavby včetně veškerých průzkumů	255 000,00 Kč
3	Vypracování dokumentace pro územní řízení a územní rozhodnutí	225 000,00 Kč
4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení a vydání stavebního povolení	446 000,00 Kč
5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	445 000,00 Kč
6	Vypracování soupisu prací a dodávek- součástí cen fáze služeb č.5	- Kč
7	Autorský dozor	92 000,00 Kč
Celková cena za projektové a inženýrské práce		1 463 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: Data poskytnuta investorem stavby

Předpokládaná celková cena za projektové a inženýrské práce na základě smlouvy mezi investorem a generálním projektantem činí tedy **1 463 000,00 Kč** bez DPH.

B. Provozní soubory

Provozní soubory nejsou součástí cenové nabídky generálního dodavatele stavby, z tohoto důvodu jsou v celkových nákladech vyčísleny hodnotou převzatou z výpočtu nákladů na pořízení investice II. Výše těchto nákladů je **282 000 Kč** bez DPH.

C. Náklady na stavební objekty

Skutečné náklady na stavební objekty odpovídají smluvní ceně mezi generálním dodavatelem stavby a investorem. V tabulce č. 24 jsou porovnány ceny jednotlivých účastníků výběrového řízení na pozici generálního dodavatele. Ze strany investora byla vybrána firma KONSIT a.s., která podpisem smlouvy o dílo potvrdila výši částky za kompletní dodávku díla ve výši 52 261 776,43 Kč. Tabulka vychází z podkladů poskytnutých investorem stavby.

Tabulka 24-Seřazení cen jednotlivých uchazečů výběrového řízení realizace stavby

Výsledné pořadí nabídek	Název/ obchodní firma/ jméno a příjmení účastníka	Nabídková cena v Kč (bez DPH)
1.	KONSIT a.s.	52 264 776,43
2.	Metrostav DIZ s.r.o.	54 881 479,17
3.	Winning PS - stavební firma s.r.o.	55 919 751,73
4.	Chládek a Tintěra, Pardubice a.s.	56 661 920,51
5.	ALSTAP s.r.o.	56 829 900,28
6.	Podzimek a synové s.r.o.	58 219 981,04
7.	DEREZA, společnost s ručením omezeným	63 466 900,00

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: Data poskytnuta investorem stavby

Ze strany investora byl vybrán dodavatel s nejnižší cenou. Cena je rozdělena na jednotlivé stavební objekty dle členění stavebních objektů.

Tabulka 25-Rekapitulace cen dle stavebních objektů

Číslo	Značení	Stavební objekt	Celková cena stavebního objektu
1	IO.01	Areálová splašková kanalizace	993 337,67 Kč
2	IO.02	Areálový vodovod	224 178,92 Kč
3	IO.03	Nakládání s dešťovými vodami	427 395,15 Kč
4	SO.01	Stavební část	46 254 905,95 Kč
5	SO.100	Komunikace a zpevněné plochy	1 029 640,56 Kč
6	SO.22	Navržené schodiště při západní fasádě	64 828,18 Kč
7	SO23	Navržené schodiště se zvýšením stávající zidky	35 490,00 Kč
8	-	Vedlejší rozpočtové náklady	3 235 000,00 Kč
Celková cena rozpočtu naceněn generálním dodavatelem			52 264 776,43 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: Smlouva mezi investorem a generálním dodavatelem

Celková cena za zhotovení stavby podle rozpočtu naceněného generálním dodavatelem stavby, je tedy **52 264 776,43 Kč** bez DPH. Cena obsahuje zhotovení veškerých stavebních objektů, náklady spojené s umístěním stavby, náklady na kompletační činnost a část nákladů hrazených z provozních prostředků (dodávka a montáž kuchyňských linek).

Pro další porovnání cen předpokládaných nákladů na pořízení investice a odhadnutých nákladů na pořízení investice je v tabulce č. 26 vyčíslena cena generálního dodavatele za provedení všech stavebních objektů.

Tabulka 26-Cena realizace stavebních objektů

Číslo	Značení	Navrhovaná přístavba DPS Nebušice	Celková cena stavebního objektu
1	IO.01	Areálová splašková kanalizace	993 337,67 Kč
2	IO.02	Areálový vodovod	224 178,92 Kč
3	IO.03	Nakládání s dešťovými vodami	427 395,15 Kč
4	SO.01	Stavební část	45 640 760,95 Kč
5	SO.100	Komunikace a zpevněné plochy	1 029 640,56 Kč
6	SO.22	Navržené schodiště při západní fasádě	64 828,18 Kč
7	SO23	Navržené schodiště se zvýšením stávající zidky	35 490,00 Kč
Celková cena za stavební objekty			48 415 631,43 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: Smlouva mezi investorem a generálním dodavatelem

Celková cena generálního dodavatele stavby za stavební objekty je **48 415 631,43 Kč** bez DPH.

D. Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy

Stavba neobsahuje žádné náklady na stroje, proto jsou náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy a činí **0 Kč** bez DPH.

E. Náklady na umělecká díla

Stavba neobsahuje žádné náklady na umělecká díla, proto náklad na umělecká díla činí **0 Kč** bez DPH.

F. Náklady spojené s umístěním stavby

Náklady na umístění stavby jsou obsaženy v položce vedlejší rozpočtové náklady, naceněné generálním dodavatelem stavby. Tyto náklady obsahují jak náklady spojené s umístěním stavby tak náklady na kompletační činnost. Pro porovnání výsledků jsou proto rozděleny podle procentuálního zastoupení nákladů na pořízení investice II. Náklady spojené s umístěním stavby tvoří 64% z vedlejších rozpočtových nákladů. Celková výše nákladů spojených s umístěním stavby tedy činí **2 058 636,36 Kč** bez DPH.

G. Ostatní náklady

Ostatní náklady jsou stanoveny v této fázi projektu na základě uzavřených smluv mezi investorem a ostatními subjekty a nákladů stanovených odborným odhadem. Následující tabulka zobrazuje odhadované ostatní náklady. Náklady vyčíslené na základě smlouvy s mezi smluvními subjekty jsou označeny zelenou barvou. Zbylé náklady jsou převzaty z odborného odhadu, popsaném v podkapitole ostatní náklady I.

Tabulka 27-Předpokládané ostatní náklady

Číslo	Typ nákladu	Celková cena za jednotlivé služby
1	Studie proveditelnosti	100 000,00 Kč
2	Odvody za vyjmutí půdy pozemku ze zemědělského půdního fondu	26 540,00 Kč
3	Vytyčení stavby na začátku realizace	23 000,00 Kč
4	Náklady na práci koordinátora BOZP	303 135,70 Kč
5	Náklady na technický dozor včetně zajištění stavebního a územního řízení	438 880,00 Kč
6	Geodetické zaměření provedené stavby	20 000,00 Kč
Celková cena ostatních nákladů		911 555,70 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (62), (63)

Celkové ostatní náklady jsou očekávány ve výši **911 555,70 Kč** bez DPH.

H. Rezerva

Vzhledem k tomu, že převážná část dodávek v této fázi projektu je smluvně zajištěna, investor stavby nepředpokládá další navýšení ceny. V současné době není o rezervě uvažováno.

I. Ostatní investice

Do řádku ostatní investice spadá nejdůležitější položka, a tou je náklad na pořízení pozemku. Vzhledem k tomu, že se jedná o již zakoupený pozemek, jsou skutečné náklady na ostatní investice **0 Kč** bez DPH.

J. Skutečný nehmotný investiční majetek

Tento projekt nebude mít žádný nehmotný investiční majetek, z tohoto důvodu jsou náklady na ostatní investiční majetek vyčísleny na **0 Kč** bez DPH.

K. Náklady hrazené z provozních prostředků

Tyto náklady jsou vyčísleny dle zdrojů, viz. tabulka č. 28. Náklady na realizaci kuchyňských linek jsou součástí cenové nabídky generálního dodavatele stavby. Následující tabulka zobrazuje odhadované náklady hrazené z provozních prostředků.

Tabulka 28-Předpokládané náklady hrazené z provozních prostředků

1. PP				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Masážní lehátko	2	8 682,10 Kč	17 364,20 Kč
2	Židle v čekárně	2	6 263,12 Kč	12 526,24 Kč
3	PC pro personál včetně monitoru a příslušenství	2	40 913,10 Kč	81 826,20 Kč
4	Kancelářská židle	2	7 192,95 Kč	14 385,90 Kč
5	Kancelářský stůl	2	3 073,10 Kč	6 146,20 Kč
6	Skříň šířky 90 cm	3	3 882,85 Kč	11 648,55 Kč
1.NP				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Postele včetně příslušenství a matrace	2	18 107,59 Kč	36 215,18 Kč
2	Židle v interiéru	2	999,35 Kč	1 998,70 Kč
3	Stolek v interiéru	1	5 522,10 Kč	5 522,10 Kč
4	Kuchyňka	1	68 531,00 Kč	68 531,00 Kč
5	Venkovní stolek s židlemi	1	3 694,04 Kč	3 694,04 Kč
6	Nábytek pro sezení v hale	3	10 377,44 Kč	31 132,32 Kč
7	Šatní skříň šířky 200 cm	1	7 168,46 Kč	7 168,46 Kč
2.NP				
Číslo	Název položky	Počet	Jednotková cena	Celková cena
1	Postele včetně příslušenství	4	18 107,59 Kč	72 430,36 Kč
2	Židle v interiéru	4	999,35 Kč	3 997,40 Kč
3	Stolek v interiéru	2	5 522,10 Kč	11 044,20 Kč
4	Kuchyňka	2	79 885,50 Kč	159 771,00 Kč
5	Venkovní stolek s židlemi	3	3 694,04 Kč	11 082,12 Kč
6	Šatní skříň šířky 133 cm	2	4 890,10 Kč	9 780,20 Kč
7	Nábytek pro sezení v hale	2	10 377,44 Kč	20 754,88 Kč
8	Kuchyň pro pečovatelky	1	117 505,00 Kč	117 505,00 Kč
9	PC pro personál	1	40 913,10 Kč	40 913,10 Kč
10	Kancelářská židle	1	7 192,95 Kč	7 192,95 Kč
11	Stůl s židlemi pro pečovatelky	1	7 892,10 Kč	7 892,10 Kč
3.NP				
1	Postele včetně příslušenství	7	18 107,59 Kč	126 753,13 Kč
2	Židle v interiéru	7	999,35 Kč	6 995,45 Kč
3	Stolek v interiéru	4	5 522,10 Kč	22 088,40 Kč
4	Kuchyňka	4	67 084,50 Kč	268 338,00 Kč
5	Venkovní stolek s židlemi	4	3 694,04 Kč	14 776,16 Kč
6	Šatní skříň šířky 133 cm	3	4 890,10 Kč	14 670,30 Kč
7	Šatní skříň šířky 90 cm	1	3 882,85 Kč	3 882,85 Kč
Celková cena za všechny kuchyňské linky				614 145,00 Kč
Celková cena za zbytek provozních prostředků				603 881,69 Kč
Celková cena nákladů z provozních prostředků				1 218 026,69 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (66), (67), (68), (69), (70), (71), (72), (73), (74), (75), (76), (77), (78), (79), (80)

Celková cena nákladů z provozních prostředků je tedy **1 218 026,69 Kč** bez DPH. Celková cena za dodávku a montáž kuchyňských linek je 614 145,00 Kč bez DPH. Tato částka je odečtena v nákladech na stavební objekty.

L. Náklady na kompletační činnost

Skutečné náklady na kompletační činnost jsou obsaženy v položce vedlejší rozpočtové náklady, naceněné generálním dodavatelem stavby. Tyto náklady obsahují jak náklady spojené s umístěním stavby tak náklady na kompletační činnost. Proto jsou pro porovnání výsledků rozděleny podle procentuálního zastoupení nákladů na pořízení investice II. Náklady na kompletační činnost tvoří 36% z vedlejších rozpočtových nákladů. Celková výše nákladů spojených s umístěním stavby tedy činí **1 176 363,64 Kč** bez DPH.

Rekapitulace celkových předpokládaných nákladů na pořízení investice

Níže uvedená tabulka č. 29 zobrazuje rekapitulaci celkových předpokládaných nákladů na pořízení investice. Vzhledem k tomu, že převážná část dodávek v této fázi projektu je smluvně zajištěna investor stavby nepředpokládá změnu standardů budovy. Je reálné považovat celkové náklady na pořízení investice za konečné. za cenu konečnou.

Tabulka 29-Rekapitulace celkových předpokládaných nákladů na pořízení investice

Označení	Jednotlivé sekce nákladů na pořízení investice	%	Celková cena
A	Projektové a inženýrské činnosti	2,63%	1 463 000,00 Kč
B	Provozní soubory	0,51%	282 000,00 Kč
C	Náklady na stavební objekty	87,20%	48 415 631,43 Kč
D	Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0,00%	0,00 Kč
E	Náklady na umělecká díla	0,00%	0,00 Kč
F	Náklady spojené s umístěním stavby	3,71%	2 058 636,36 Kč
G	Ostatní náklady	1,64%	911 555,70 Kč
H	Rezerva	0,00%	0,00 Kč
I	Ostatní investice	0,00%	0,00 Kč
J	Nehmotný investiční majetek	0,00%	0,00 Kč
K	Náklady hrazené z provozních prostředků	2,19%	1 218 026,69 Kč
L	Náklady na kompletační činnost	2,12%	1 176 363,64 Kč
Celková výše předpokládaných nákladů na pořízení investice		100%	55 525 213,82 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkové předpokládané náklady na pořízení investice tedy činí **55 525 213,82 Kč** bez DPH.

17.1.5 Porovnání odhadovaných nákladů na pořízení investice s předpokládanými náklady

Porovnání odhadovaných nákladů na pořízení investice s předpokládanými náklady vyplývá z následující přehledné tabulky č. 30.

Tabulka 30-Porovnání odhadovaných nákladů na pořízení investice s předpokládanými náklady

Označení	Jednotlivé sekce nákladů na pořízení investice	Odhadované náklady na pořízení investice	%	Předpokládané náklady na pořízení investice	%	Rozdíl mezi jednotlivými cenami
A	Projektové a inženýrské činnosti	3 929 159,80 Kč	269%	1 463 000,00 Kč	100%	-2 466 159,80 Kč
B	Provozní soubory	282 000,00 Kč	100%	282 000,00 Kč	100%	- Kč
C	Náklady na stavební objekty	43 424 394,15 Kč	100%	48 415 631,43 Kč	111%	4 991 237,28 Kč
D	Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
E	Náklady na umělecká díla	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
F	Náklady spojené s umístěním stavby	1 519 853,80 Kč	100%	2 058 636,36 Kč	135%	538 782,57 Kč
G	Ostatní náklady	1 249 540,00 Kč	137%	911 555,70 Kč	100%	-337 984,30 Kč
H	Rezerva	3 039 707,59 Kč	100%	- Kč	0%	- 3 039 707,59 Kč
I	Ostatní investice	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
J	Nehmotný investiční majetek	- Kč	100%	- Kč	100%	- Kč
K	Náklady hrazené z provozních prostředků	909 373,11 Kč	100%	1 218 026,69 Kč	134%	308 653,58 Kč
L	Náklady na kompletační činnost	868 487,88 Kč	100%	1 176 363,64 Kč	135%	307 875,75 Kč
Celková výše nákladů na pořízení investice		55 222 516,32 Kč		55 525 213,82 Kč		302 697,50 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak z výše uvedené tabulky vyplývá, zřejmý rozdíl mezi odhadovanými náklady na pořízení investice s předpokládanými náklady **302 697,50 Kč** bez DPH. Tato částka činí přibližně o 0,55 % z celkové ceny. Největší cenový rozdíl je:

a) V sekci nákladů na stavební objekty: Cenový rozdíl je pravděpodobně způsoben několika faktory.

- Krátké časové období na realizaci stavebních objektů.
- Nabídka kapacit stavebních firem pro realizaci zakázek v současné situaci na trhu.
- Složitost zajištění stavební jámy a technologie provádění základů nové budovy.
- Provedení preventivních opatření pro zajištění standardů poskytovaných služeb v rámci stávajících objektů.

b) V kapitole Projektové a inženýrské práce: Smluvní cena je nízká a neodpovídá výši honorářů dle standardů služeb inženýrů, architektů a techniků. Cenový rozdíl je pravděpodobně způsoben dvěma faktory:

- Úspěšné výběrové řízení na zajištění projektových a inženýrských služeb.

- Nízká poptávka stavebního trhu na zajištění inženýrských a projektových činností.
- c) V rezervě. V rámci porovnávání cen nebylo v konečném porovnání nákladů uvažováno o rezervě. Důvodem mohou být nepředpokládané změny v projektové dokumentaci a standardů budovy. V případě, že by došlo k započítání rezervy, vzrostl by celkový rozdíl mezi odhadovanými náklady na pořízení investice s předpokládanými náklady na pořízení investice, což činí **3 691 790,88 Kč** bez DPH. Navýšení tedy představuje 6,7 % z celkové výše nákladů na pořízení investice.

Vzhledem k malému procentuálnímu rozdílu mezi odhadovanými náklady na investice a předpokládanými náklady na investice je možné konstatovat, že výsledná cena odpovídá reálné situaci na stavebním trhu.

17.2 Výpočet nákladů

Náklady na provoz celého objektu jsou rozděleny na náklady fixní a náklady variabilní. Vzhledem k tomu, že součástí této práce je i výpočet bodu zvratu, je nezbytné dělit náklady tímto způsobem. Veškerá data typu počtu zaměstnanců, spotřeba vody, elektřiny atd. jsou získána ze souhrnné technické zprávy.

17.2.1 Fixní náklady

Fixní náklady jsou náklady, které se s objemem poskytované služby nebudou měnit. U tohoto projektu bude většina nákladů fixních. Tyto náklady budou tvořit veškeré výdaje na mzdy, náklady na služby a energie a ostatní náklady na provoz. Do těchto fixních nákladů budou také patřit náklady spojené s investicí do nemovitosti.

1. Náklady na mzdy

Náklady na mzdy zobrazuje následující tabulka. Počet zaměstnanců je uveden na základě technické zprávy a další dva zaměstnanci budou zaměstnáni pouze na poloviční úvazek. V tabulce je uvedena vždy hodnota hrubé mzdy, ze které jsou vypočteny odvody, tvořící celkově 33,8% z hrubé mzdy. Celkový náklad poté tvoří součet hrubé mzdy a odvodů vynásobený počtem zaměstnanců.

Tabulka 31-Náklady na mzdy

Pracovní pozice	Počet zaměstnanců	Hrubá mzda	Odvody (33,8% hrubé mzdy)	Celkový náklad
Vrchní pečovatelka	1	31 422 Kč	10 684 Kč	41 968 Kč
Pečovatelka	2	28 334 Kč	9 634 Kč	75 935 Kč
Fyzioterapeut	1	42 472 Kč	14 440 Kč	56 912 Kč
Správce	1	15 000 Kč	5 100 Kč	20 100 Kč
Uklízečka	1	15 000 Kč	5 100 Kč	20 100 Kč
Celková náklady na měsíční mzdy zaměstnanců				215 015 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (83), (84)

Celkové měsíční náklady na mzdy jsou dle tabulky č. 31 **215 015,00 Kč** bez DPH. Tyto náklady na mzdy pouze počítají s navýšením personálu v rámci rozšíření budovy. Náklady na uklízečku a správce poté předpokládají se zajištěním služeb v rámci rozšíření budovy.

2. Náklady na energie a služby

Náklady na energie a služby jsou vypočítány v následující tabulce. Tyto náklady byly vypočítány na základě odborného výpočtu stanoveném v souhrnné technické zprávě. Uvedené hodnoty byly odborně vypočteny zainteresovanými projektanty jednotlivých profesí (včetně svozu odpadu). Jednotkové ceny byly určeny na základě zdrojů, viz tabulka č. 32.

Tabulka 32-Určení nákladů na energie a služby

Služba	MJ	Spotřeba	Jednotková cena	Celková cena
Spotřeba vody	m ³ /měsíc	84,00	116,20 Kč	9 761 Kč
Spotřeba el. energie	MWh/měsíc	2,43	3 989,00 Kč	9 707 Kč
Spotřeba plynu	MWh/měsíc	5,28	1 360,00 Kč	7 185 Kč
Svoz odpadu	m ³ /měsíc	4,82	139,69 Kč	673 Kč
Celkový náklad na energie a svoz odpadu				27 325 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (85), (86), (87), (88)

Celkový měsíční náklad na energie a svoz odpadu činí **27 325 Kč** bez DPH.

3. Náklady spojené s investicí do nemovitosti

Tyto náklad zahrnují veškeré investice do nemovitosti. Uvedené investice se v rámci rozdílného zapisování do výkazu zisku a ztráty zapisují samostatně. Následující tabulka tyto náklady zobrazuje za období jednoho měsíce.

Tabulka 33-Určení nákladů spojených s investicí do nemovitosti v období jednoho měsíce

Soubor předmětů	Pořizovací cena	Doba použit	Průměrný měsíční náklad
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	12	3 208 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	12	239 Kč
Náklady na pořízení investice	54 639 332 Kč	360	151 776 Kč
Náklady na úrok	22 054 057 Kč	360	61 261 Kč
Auto pro údržbu	189 600 Kč	60	3 160 Kč
Náklady na pořízení části provozních prostředků	603 882 Kč	120	5 032 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	282 000 Kč	120	2 350 Kč
Celkové náklady spojené s investicí do nemovitosti			227 027 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (89), (90)

Dle této tabulky jsou celkové náklady spojeny s investicí do nemovitosti **227 027 Kč** bez DPH. Náklady na pojištění nemovitosti byly zjištěny na základě odborné konzultace se specialistkou pro finanční a pojišťovací služby. Náklady na pořízení investice byly poníženy o částku za dodávku a montáž nábytku a rovněž o částku za pořízení provozních souborů. Náklady na úrok vycházejí z kapitoly zdroje financování. Součet těchto nákladů je poté rozdělen celkovým počtem měsíců, ve kterých bude půjčka splacena. Poslední položku představují náklady na pořízení auta pro údržbu nemovitosti.

4. Ostatní fixní náklady na provoz

Ostatní fixní náklady na provoz zahrnují výdaje na marketing, pohonné hmoty, kancelářské vybavení, mobilní telefon pro údržbáře, internetové připojení pro celou budovu, sortiment pro úklid, fyzioterapii a další potřebné věci. Tyto náklady se nacházejí v následující tabulce č.34.

Tabulka 34-Ostatní náklady na provoz

Soubor předmětů	Pořizovací cena	Doba použití	Průměrný měsíční náklad
Náklady na marketing	20 000 Kč	12	1 667 Kč
Pohonné hmoty a drobné opravy	30 000 Kč	12	2 500 Kč
Kancelářské vybavení	25 000 Kč	12	2 083 Kč
Mobilní telefon	18 031 Kč	24	751 Kč
Internetové připojení	24 000 Kč	12	2 000 Kč
Sortiment pro fyzioterapii	40 000 Kč	12	3 333 Kč
Sortiment pro úklid	20 000 Kč	12	1 667 Kč
Ostatní náklady na údržbu (opravy rekonstr. Atd)	120 000 Kč	12	10 000 Kč
Další potřebné věci (deky, povlečení atd.)	40 000 Kč	12	3 333 Kč
Celkový účetní měsíční náklad na ostatní sortiment			27 335 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (91)

Celková výše těchto nákladů za jeden měsíc je **27 335 Kč** bez DPH.

Rekapitulace fixních nákladů

Následující tabulka č. 35 vykazuje rekapitulaci celkových fixních nákladů, tyto náklady se stanou podkladem pro stanovení ceny služeb pro jednoho klienta. Zároveň se tyto náklady budou propisovat do výkazu zisku a ztráty.

Tabulka 35-rekapitulace fixních nákladů

Typ nákladu	Celková výše nákladu
Náklady na veškerou provozní činnost	269 675 Kč
Náklady na pořízení části provozních prostředků	5 032 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	2 350 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	239 Kč
Náklady na pořízení auta	3 516 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	3 208 Kč
Průměrné náklady na úrok	61 261 Kč
Náklady na pořízení investice	151 776 Kč
Celková výše fixních nákladů za jeden měsíc	497 058 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkové fixní náklady za jeden měsíc jsou tedy dle tabulky ve výši **497 057 Kč** bez DPH.

17.2.2 Variabilní náklady

Variabilní náklady jsou náklady, které se mění v závislosti na produkci nebo objemu služeb. Jsou přímo závislé na množství klientů. Mění se v souladu se změnami počtu klientů za měsíc. V rámci provozu budovy je počítáno s jedním variabilním nákladem a tím je variabilní náklad na stravu klientů. Následující tabulka zobrazuje výši variabilních nákladů za období jednoho měsíce.

Tabulka 36-Variabilní náklady na stravu klienta

Náklady na stravu				
Typ nákladu	Cena za osobu	Počet osob	Počet dní v měsíci	Výše nákladu za měsíc
Náklady na snídani	85	13	30	33 150 Kč
Náklady na oběd	115	13	30	44 850 Kč
Náklady na večeři	105	13	30	40 950 Kč
Celkové variabilní náklady na jednu osobu za měsíc				9 150 Kč
Celkové maximální variabilní náklady za měsíc				118 950 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkové maximální měsíční variabilní náklady představují částku **118 950 Kč** bez DPH. Tyto náklady se budou měnit na základě obsazenosti objektu klienty. Cena za jednu osobu byla stanovena na základě konzultace s odborníkem pohybujícím se v oboru gastronomie.

17.3 Stanovení ceny za služby

Cena služby pro klienta se skládá ze součtu fixních a variabilních nákladů, které jsou spojeny s pobytem, stravováním a rehabilitačními procedurami. Fixní náklady jsou náklady, které se nemění s mírou využití služby, součástí těchto nákladů jsou náklady na pořízení investice, náklady na mzdy, energie a ostatní provozní náklady. Variabilní náklady jsou náklady, které se mění s počtem klientů. V tomto případě se jedná o náklady za stravu.

K těmto nákladům je připočítána obchodní přírážka, která je vyjádřena v procentech a určuje tak výslednou cenu služby. Obchodní přírážka je stanovena ve výši 25% ze součtu fixních a variabilních nákladů. Následující tabulka zobrazuje výpočet ceny pro jednu osobu na jeden den pobytu.

Tabulka 37-Stanovení ceny za službu

Číslo	Položka	Jednotková cena
1	Fixní náklady za jeden den/osoba	1 275 Kč
2	Náklady variabilní za jeden den/osoba	305 Kč
3	Zisková přírážka (25% z FN+VN)	395 Kč
Konečná cena bez DPH za jeden denpobytu		1 975 Kč
Konečná cena s DPH za jeden den pobytu		2 390 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková cena za jeden den pobytu jednoho klienta je tedy **1975 Kč** bez DPH. Samotný klient tedy zaplatí za jeden den pobytu 2390 Kč. Na základě výsledku analýzy konkurence dle kapitoly 14.1.3 je možno konstatovat, že tato částka je nižší než průměrná cena za jednodenní pobyt osoby ve srovnatelné kvalitě poskytovaných služeb v jiném rehabilitačním a pečovatelském zařízení. Z porovnání tedy vyplývá, že tento projekt je z hlediska nabídky plně konkurenceschopný.

17.4 Určení bodu zvratu

Bod zvratu je vypočten na základě jednoduchého vzorce, který přesně stanovuje, od jakého počtu klientů ubytovaných za měsíc, projekt pokryje veškeré měsíční náklady a začne generovat zisk. Vzhledem k tomu, že předmětem podnikání je služba poskytující ubytování, stravu a pečovatelské služby, bude výsledkem bodu zvratu počet ubytovaných klientů po dobu celého jednoho měsíce. Výpočet bodu zvratu vychází z následujícího vzorce. V této rovnici jsou veškeré částky uvedeny v hodnotě bez DPH.

Vzorec 11-Výpočet bodu zvratu

$$Q \text{ (Bod zvratu)} = \frac{F}{(P - VC)} = \frac{497\,057}{(1975 \times 30 - 9150)} = 9,92 \doteq 10$$

Zdroj: Vlastní zpracování

(11)

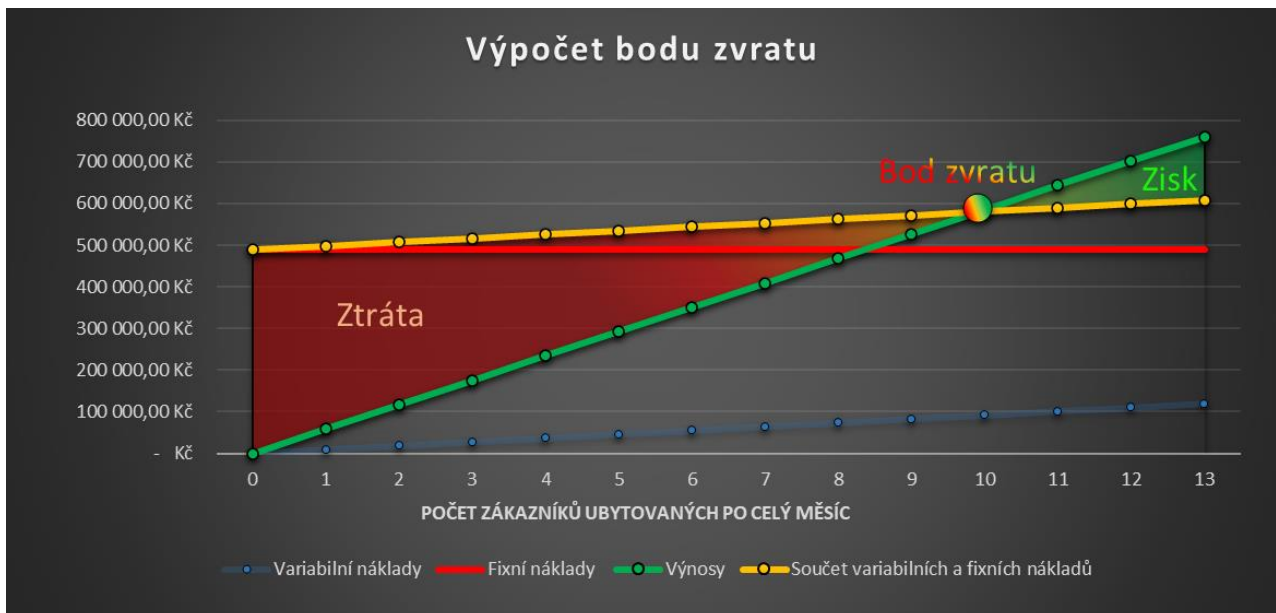
Q....Počet ubytovaných osob

P....Cena služby (Kč)

F....Fixní náklady (Kč)

VC...Variabilní náklady (Kč)

Bodem zvratu je tedy 10 ubytovaných klientů po celý měsíc. V tomto počtu bude zajištěn pozitivní ekonomický výsledek. Následující obrázek vykazuje výpočet bodu zvratu.



Obrázek 22-Grafické zobrazení bodu zvratu

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek jasně vykazuje, kdy dochází k bodu zvratu. Tento bod je průsečíkem součtu variabilních a fixních nákladů (žluté úsečky) a výnosů (zelené úsečky). Z obrázku je rovněž patrné, že bod zvratu vzniká ve třetí třetině využitelné kapacity.

17.5 Náklady spojené s odpisy

Výpočet odpisů bude proveden na základě daňových odpisů. Délky období odpisů jednotlivých položek majetku jsou znázorněny v následující tabulce č. 38.

Tabulka 38-Zobrazení odpisových skupin

Odpisová skupina	Příklady hmotného majetku	V prvním roce odepisování	V dalších letech odepisování	Doba odepisování [roky]
1	Počítače, kancelářská technika, školní potřeby, nástroje, nářadí	20,00%	40,00%	3
2	Osobní a nákladní automobily, pracovní stroje, TV a rozhlasové přijímače, nábytek	11,00%	22,25%	5
3	Klimatizace, kotle k vytápění, výtahy, lodě	5,50%	10,50%	10
4	energetická výrobní díla, osvětlení budov a staveb	2,15%	5,15%	20
5	Budovy průměrné velikosti, dálnice, silnice, studny, vrty, mosty	1,40%	3,40%	30
6	Obchodní domy, administrativní domy, školy, kulturní památky	1,02%	2,02%	50

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (34)

Tabulka zobrazuje jednotlivé odpisové skupiny, včetně členění příkladů hmotného majetku, tak jak patří do jednotlivých odpisových skupin.

17.5.1 Odpis budovy pro seniory

Následující tabulka č.39 zobrazuje částku, která bude vstupovat do odpisů budovy. Tato částka je oproti předpokládaným nákladům na pořízení investice ponížena o částku za dodávku a montáž nábytku a částku na pořízení provozních souborů.

Tabulka 39-Zobrazení položek tvořící cenový základ pro odpis budovy pro seniory

Číslo	Náklady vznikající v průběhu	Celková cena
1	Projektové a inženýrské činnosti	1 463 000 Kč
2	Provozní soubory	- Kč
3	Náklady na stavební objekty	48 415 631 Kč
4	Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy	- Kč
5	Náklady na umělecká díla	- Kč
6	Náklady spojené s umístěním stavby	2 058 636 Kč
7	Ostatní náklady	911 556 Kč
8	Rezerva	- Kč
9	Ostatní investice	- Kč
10	Nehmotný investiční majetek	- Kč
11	Náklady hrazené z provozních prostředků	614 145 Kč
12	Náklady na kompletační činnost	1 176 364 Kč
Celková cena nákladů na stavební činnost vstupující do odpisů		54 639 332 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Provozní soubory budou odepsány v následující kapitole a zbylé náklady hrazené z provozních prostředků budou vstupovat do tabulky výkazu zisku a ztráty přímo. To je z toho důvodu, že ani jedna položka zbylých nákladů hrazených z provozních prostředků

nepřesahuje hodnotu 80 000 Kč. Celková cena, která vstoupí do nákladů spojených s odpisem budovy, bude ve výši **54 639 332 Kč** bez DPH.

Budova pro seniory patří do páté odpisové skupiny. Bude odepisována po dobu třiceti let. V prvním roce bude tvořit odpis 1,4% z částky 54 639 332 Kč, po dobu zbylých let bude výše ročního odpisu v úrovni 3,4 %. Následující tabulka č.40 tento vývoj zobrazuje. Pro názornost jsou v tabulce zobrazeny první tři roky a poslední tři roky průběhu. Podrobně je tento proces řešený v příloze č.1.

Tabulka 40-Odepisování budovy pro seniory

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
1	53 874 381 Kč	764 951 Kč	764 951 Kč
2	52 016 644 Kč	1 857 737 Kč	2 622 688 Kč
3	50 158 907 Kč	1 857 737 Kč	4 480 425 Kč
28	3 715 475 Kč	1 857 737 Kč	50 923 858 Kč
29	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	52 781 595 Kč
30	- Kč	1 857 737 Kč	54 639 332 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že po prvním roce bude do výkazu zisku a ztráty vstupovat náklad v hodnotě **764 951 Kč** bez DPH. V dalších letech bude tato částka **1 857 737 Kč** bez DPH.

17.5.2 Odpis automobilu pro údržbu objektu

Služební auto se řadí do druhé odpisové skupiny. To tedy znamená, že v prvním roce bude tvořit výše odpisu 11% z pořizovací ceny a v ostatních letech to bude 22,25% z pořizovací ceny. Pořizovací cena automobilu je **189 600 Kč** bez DPH. Následující tabulka č.41 zobrazuje průběh odepisování služebního automobilu.

Tabulka 41-Odepisování služebního automobilu

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
1	168 744 Kč	20 856 Kč	20 856 Kč
2	126 558 Kč	42 186 Kč	63 042 Kč
3	84 372 Kč	42 186 Kč	105 228 Kč
4	42 186 Kč	42 186 Kč	147 414 Kč
5	- Kč	42 186 Kč	189 600 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

17.5.3 Odpis provozních souborů

Provozní soubory jsou jedny z nejdůležitějších prvků celé budovy, protože představuje velice významnou hodnotu pro celý objekt. Po konzultaci s daňovým poradcem byla tato položka zařazena do odpisové skupiny číslo tři. V prvním roce bude odpis ve výši 5,5%

z pořizovací ceny. V ostatních letech to bude 10,5% z pořizovací ceny. Pořizovací cena provozních souborů činí **282 000 Kč** bez DPH. Následující tabulka zobrazuje tento proces v určitém časovém období. Pro názornost jsou v tabulce zobrazeny první tři roky a poslední tři roky průběhu. Podrobně je tento proces řešen v příloze č.2.

Tabulka 42-Odepisování provozních souborů

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
1	266 490 Kč	15 510 Kč	15 510 Kč
2	236 880 Kč	29 610 Kč	45 120 Kč
3	207 270 Kč	29 610 Kč	74 730 Kč
8	59 220 Kč	29 610 Kč	222 780 Kč
9	29 610 Kč	29 610 Kč	252 390 Kč
10	- Kč	29 610 Kč	282 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

17.6 Zdroje financování

Investor neposkytl informaci o výši vlastního kapitálu, následující příklad bude proto příkladem modelovým. Modelový příklad vychází z předpokladu, že investor nedisponuje dostatečnými finančními prostředky pro financování celé výstavby za použití vlastního kapitálu. Bude nutné financovat část stavby pomocí úvěru.

Projekt tedy bude financován ze dvou zdrojů. První zdroj představují finanční zdroje investora, druhým zdrojem je pak úvěr. Financování projektu z prvního zdroje bude probíhat v pravidelných měsíčních intervalech, přímou úhradou nákladů jednotlivým dodavatelům. V okamžiku, kdy investor nepokryje vlastními finančními zdroji celkové měsíční náklady projektu, bude zahájeno financování projektu z druhého zdroje. Financování projektu z druhého zdroje bude probíhat tak, že poskytovatel úvěru bude hradit v pravidelných měsíčních intervalech přímou úhradu nákladů jednotlivým dodavatelům na základě odsouhlasení výše úhrady investorem stavby.

Jako modelový příklad byla stanovena výše úvěru v částce 24 277 148,77 Kč bez DPH. Tato částka je rovna nákladům dle tabulky č. 48 za období posledních 8 měsíců investiční fáze. Výpočet měsíčních splátek byl vypočten dle výše uvedených předpokladů. Procentuální sazba byla zjištěna na základě internetového zdroje a ověřena byla hypoteční a pojišťovací specialistkou. Doba splatnosti úvěru bude po dobu 30 let. Následující tabulka zobrazuje základní údaje o úvěru.

Tabulka 43-Základní údaje o úvěru

Popis	Značení	Hodnota
Roční úroková sazba	i	4,89%
Výše úvěru	U	24 277 148,47 Kč
Doba splácení [roky]	n	30
Anuita	a	?

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat (92)

Na základě výše uvedených předpokladů je možné stanovit výši anuity. Výpočet anuity je proveden dle níže uvedeného vzorce. Výše měsíční úrokové sazby bude 0,4075 % v délce 360 měsíců.

Vzorec 12-Výpočet anuity

$$a = U * \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} = 24\,277\,148 * \frac{0,004075 * (1 + 0,004075)^{360}}{(1 + 0,004075)^{360} - 1} = 128\,697,79 \text{ Kč}$$

Zdroj: Vlastní zpracování - Zdroj dat: (36)

(12)

i...výše úrokové sazby (%)

n...počet splátek (měsíce)

U...výše úvěru (Kč)

a...anuita (Kč)

Výše jedné měsíční splátky činí **128 697,79 Kč** bez DPH. Na tuto částku je vytvořen níže uvedený splátkový kalendář. Pro názornost jsou ve splátkovém kalendáři zobrazeny pouze první tři měsíce splátek a poslední tři měsíce v daném období. Podrobně je tabulka rozepsána v přílohách č. 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 11.

Tabulka 44-Zobrazení splátkového kalendáře

Zobrazení splátkového kalendáře				
Období splátky	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
1	128 698 Kč	98 929 Kč	29 768 Kč	24 247 380 Kč
2	128 698 Kč	98 808 Kč	29 890 Kč	24 217 490 Kč
3	128 698 Kč	98 686 Kč	30 012 Kč	24 187 479 Kč
358	128 698 Kč	1 561 Kč	127 137 Kč	255 831 Kč
359	128 698 Kč	1 043 Kč	127 655 Kč	128 175 Kč
360	128 698 Kč	522 Kč	128 175 Kč	0,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Veškeré splátky v tomto kalendáři jsou tedy měsíční. Výpočet anuity vychází z výpočtu, viz. výše. Výše úroku vychází ze součinu zůstatkové hodnoty a měsíční úrokové sazby. Výpočet úmoru vychází z rozdílu anuity a výše úroku v daném měsíci. Další zůstatková hodnota vychází z předchozí zůstatkové hodnoty, od které je odečten úmor pro daný měsíc. Tento systém

pokračuje, dokud nedojde k zaplacení poslední splátky. Součet úroků za každý rok vstupuje do závěrečného výkazu zisku a ztráty a do tabulky cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu.

17.7 Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty je dokument, který zobrazuje náklady a výnosy projektu v určitém časovém období. Tento dokument umožňuje monitorování nákladů a výnosů pro zajištění finanční stability a pro výpočet daně z příjmu.

17.7.1 Výnosy

Výnosy jsou v našem případě vypočteny ze vzorce č.13. Výkaz zisku a ztráty je zpracován za období třiceti let s periodou jednoho roku. Tomuto členění je přizpůsoben výpočet výnosů.

Vzorec 13-Výpočet celkového ročního výnosu

Celkový roční výnos = cena*počet dní v roce*kapacita podniku*předpokládaná obsazenost

Celkový roční výnos = 1975*365*13*0,95 = 8 920 806 Kč bez DPH.

Zdroj: Vlastní zpracování

(13)

Celkový roční výnos je tedy **8 920 806 Kč** bez DPH, za předpokladu devadesáti-pěti procentní obsazenosti.

17.7.2 Výkaz zisku a ztráty

Celkový výkaz zisku a ztráty je zpracován v následující tabulce a skládá se z jednotlivých položek:

- Provozní náklady zahrnující variabilní náklady, náklady na mzdy, ostatní provozní náklady a náklady na služby a energie
- Náklady na úrok
- Náklady spojené s odpisy
- Náklady na pojištění nemovitosti
- Náklady na daň z nemovitosti
- Výnosy

Náklady spojené s odpisy jsou stanoveny dle jednotlivých odpisových skupin, s ohledem na dobu opotřebení a nutnosti pořízení majetku v novém časovém období při sledování ekonomických ukazatelů, tj. po dobu 30 let. V těchto nákladech je zohledněno navýšení všech nákladů (s výjimkou nákladů na úrok a nákladů na pořízení investice) a výnosů o 3% za každý kalendářní rok.

Následující tabulka všechny tyto skutečnosti zobrazuje. Tabulka výkazu zisku a ztráty je vypracována pro časové období 30 let. Pro názornost jsou zde zobrazeny první tři roky a každé další desetiletí. Kompletní tabulka je zobrazena v přílohách č. 12,13 a 14. Kompletní zobrazení odpisů je zobrazeno v přílohách č. 1, 3 a 4.

Tabulka 45-Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty	1.rok	2.rok	3.rok	10.rok	20.rok	30.rok
Náklady	7 226 754 Kč	7 853 435 Kč	7 996 188 Kč	8 948 315 Kč	10 694 326 Kč	12 937 953 Kč
Provozní náklady	5 205 029 Kč	4 720 610 Kč	4 881 358 Kč	5 979 928 Kč	8 036 523 Kč	10 800 415 Kč
Náklady na úrok	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	977 563 Kč	621 002 Kč	40 140 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	764 951 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	20 856 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	50 372 Kč	67 696 Kč	90 978 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	15 510 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	40 987 Kč	55 083 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	50 234 Kč	67 510 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	11 616 143 Kč	15 611 125 Kč	20 980 046 Kč
HV pro základ daně	1 190 479 Kč	1 316 455 Kč	1 448 799 Kč	2 667 828 Kč	4 916 798 Kč	8 042 093 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	250 001 Kč	276 456 Kč	304 248 Kč	560 244 Kč	1 032 528 Kč	1 688 840 Kč
HV po zdanění	940 479 Kč	1 040 000 Kč	1 144 552 Kč	2 107 584 Kč	3 884 271 Kč	6 353 254 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že hospodářský výsledek pro každý rok je kladný. Tabulka dále vykazuje hodnotu daně z příjmu, která je vypočtena jako dvacet jedna procent z rozdílu výnosů a nákladů. Tato daň vstupuje do tabulky cash flow pro financování a hodnocení ekonomické efektivnosti. Hospodářský výsledek pro základ daně je nižší z důvodu výdajů za nultý rok, ve kterém byla vykázána ztráta z důvodu hrazených úroků z vlastních zdrojů. Toto je podrobně řešeno v plánu cash flow pro financování. Hodnoty výkazu zisku a ztráty jsou uváděny v řádech korun.

17.8 Plán finančních toků v předinvestiční a investiční fázi

Tento plán zahrnuje výdaje související s přípravou a realizací projektu. V předinvestiční fázi jsou zahrnuty výdaje spojené s plánováním, přípravou projektu a zhotovením projektových dokumentací. V investiční fázi jsou zahrnuty výdaje na samotnou realizaci projektu, včetně stavebních prací a dalších investic.

Na základě plánu finančních toků je možné určit, od kdy a v jakém rozsahu je potřeba čerpat finanční prostředky z úvěru, aby byla zajištěna plynulost financí projektu. Tímto způsobem se minimalizuje riziko nedostatku finančních prostředků a zajišťuje se, že všechny náklady spojené s projektovou a realizační činností budou kryty.

Předinvestiční fází rozumíme veškeré práce spojené s tvorbou projektových dokumentací a inženýrské činnosti. Investiční fází rozumíme veškeré práce spojené s realizací

projektu. Sem patří rovněž vlastní realizace zakázky generálním dodavatelem, autorský dozor generálního projektanta a technický dozor stavby. Provozní fází rozumíme dobu od zahájení zkušebního provozu až po konec sledovaného období.

17.8.1 Plán výdajů v předinvestiční fázi

Tento plán výdajů vychází z časového plánu zahrnující všechny fáze výstavby viz kapitola 14.1. Podkladem pro plán výdajů jsou smlouvy za provedení práce mezi jednotlivými účastníky stavby a investorem. Následující tabulka zobrazuje plán měsíčních výdajů v této fázi.

Tabulka 46- Plán měsíčních výdajů celého projektu v předinvestiční fázi

Číslo	Název položky	Cena[Kč] bez DPH	Předinvestiční fáze					
			červenec 2019	leden 2020	únor 2021	duben 2021	říjen 2021	listopad 2021
1	Výběr generálního projektanta	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zpracování architektonické studie	255 000 Kč	255 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Zpracování dokumentace pro územní řízení včetně zajištění stanovisek	225 000 Kč	- Kč	225 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Územní řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zpracování dokumentace pro stavební řízení včetně zajištění stanovisek	446 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	446 000 Kč	- Kč	- Kč
6	Stavební řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Zpracování zadávací dokumentace	445 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	445 000 Kč
8	Výběr generálního dodavatele	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
9	Vynětí pozemku z půdního fondu	26 540 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	26 540 Kč
10	Geodetické práce vytyčení	23 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Studie proveditelnosti	100 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Stavba projektu včetně stavby areálových rozvodů	52 264 776 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13	Činnost autorského dozoru	92 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
14	Činnost technického dozoru	438 880 Kč	- Kč	- Kč	88 880 Kč	- Kč	50 000 Kč	- Kč
15	Činnost koordinátora BOZP	303 136 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
16	Geodetické zaměření stavby	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
17	Osazení provozních souborů	282 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
18	Doprava a montáž provozních prostředků	603 882 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkové výdaje za realizaci za každý měsíc			255 000 Kč	225 000 Kč	88 880 Kč	446 000 Kč	50 000 Kč	471 540 Kč
Celkové kumulované výdaje za realizaci			255 000 Kč	480 000 Kč	568 880 Kč	1 014 880 Kč	1 064 880 Kč	1 536 420 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkový výdaj v předinvestiční fázi je tedy **1 536 420 Kč** bez DPH. Tento údaj je jasně viditelný na konci řady kumulovaných výdajů. Dle smlouvy mezi generálním projektantem a investorem dojde k vystavení faktury ze strany generálního projektanta až po zaslání příslušné dokumentace. Ve smlouvě je dále jasně definováno, že splatnost faktur bude vždy do třiceti dnů od jejich vystavení. Z tohoto důvodu jsou částky vyplaceny s jednoměsíčním zpožděním.

Inženýrská činnost je zajištěna technickým dozorem.

17.8.2 Plán výdajů v investiční fázi spojený s prací vykonávaných generálním dodavatelem stavby

Vzhledem k rozsáhlé investici v delším časovém období je nutné vytvořit plán očekávaných výdajů během samotné výstavby, aby bylo zajištěno bezproblémové financování projektu. Tento plán je také podkladem pro určení začátku financování stavby cizími zdroji.

Plán výdajů vychází z časového plánu výstavby viz kapitola 14.2, který byl sestaven na základě konzultace se specialistou pro realizaci pozemních staveb. Oproti časovému plánu jsou částky vyplaceny s jednoměsíčním zpožděním. Tato skutečnost zohledňuje platební podmínky, které vyplývají ze smlouvy mezi investorem a generálním dodavatelem stavby. V rámci úspory místa je opět tabulka plánu výdajů na stavbu zobrazena pouze pro první tři měsíce a pro poslední tři měsíce výdajů. Kompletní plán výdajů za práce vykonávaných generálním dodavatelem stavby je zobrazen v přílohách č. 15 a 16.

Tabulka 47-Zobrazení plánu výdajů prací vykonávaných generálním dodavatelem stavby

Číslo	Název činnosti dle HMG	Celková cena	Červenec 2023	Srpen 2023	Září 2023	Listopad 2024	Prosinec 2024	Leden 2025
1	Převzetí staveniště	15 000 Kč	15 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zahájení prací	20 000 Kč	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Přípravné práce	50 000 Kč	21 429 Kč	28 571 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Zajištění stavební jámy	6 698 621 Kč	- Kč	3 081 366 Kč	3 617 256 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zemní práce rozvodů a stavební jámy	3 994 723 Kč	- Kč	- Kč	532 630 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	ZTI-ležaté rozvody	56 967 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Podkladní a základové kce	1 137 682 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
8	Izolace spodní stavby	709 112 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
9	ŽB monolitické kce	8 292 120 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
10	Zhotovení areálové kanalizace	526 007 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Zhotovení areálového rozvodu vody	83 489 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Zhotovení areálového rozvodu elektroinstalací	39 386 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13	Střešní plášť	624 233 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
14	Vnitřní zdívo, SDK příčky	2 800 179 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
15	Fasádní výplně	1 841 651 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
16	Rozvody instalací	6 687 925 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
17	Omitky vnitřní	634 510 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
18	Zateplení fasády včetně nanosení tenkovrstvé omítky	1 766 485 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
19	Klempířské práce	260 308 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
20	Zámečnické práce	764 912 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
21	SKladby podlah	413 146 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
22	SDK podhledy	76 600 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
23	Povrchy podlah-vinil a veľkoformátová dlažba	505 725 Kč	- Kč	- Kč	424 809 Kč	80 916 Kč	- Kč	- Kč
24	Keramické obklady a dlažby	999 496 Kč	- Kč	- Kč	999 496 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
25	Osazení zařizovacích předmětů	611 160 Kč	- Kč	- Kč	76 395 Kč	534 765 Kč	- Kč	- Kč
26	Montáž dveří	2 027 944 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	2 027 944 Kč	- Kč	- Kč
27	Malby interier	543 760 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	36 251 Kč	507 509 Kč	- Kč
28	Montáž kuchyní a parapetů	656 250 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	93 750 Kč	562 500 Kč	- Kč
29	Kompletace rozvodů	1 024 890 Kč	- Kč	- Kč	1 024 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
30	Ostatní areálové rozvody včetně zemních prád	427 395 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
31	Zhotovení komunikace	1 029 641 Kč	- Kč	- Kč	446 178 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
32	Malby exteriéru	286 676 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
33	Předání díla	25 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	25 000 Kč
34	Ostatní náklady na realizaci	3 398 784 Kč	93 032 Kč	192 267 Kč	192 267 Kč	186 065 Kč	86 830 Kč	86 830 Kč
35	Náklady spojené s umístěním stavby	2 058 636 Kč	56 350 Kč	116 456 Kč	116 456 Kč	112 699 Kč	52 593 Kč	52 593 Kč
36	Náklady na completační činnost	1 176 364 Kč	32 200 Kč	66 546 Kč	66 546 Kč	64 399 Kč	30 053 Kč	30 053 Kč
Celkové výdaje za práce zajištěné GD za jeden měsíc			238 010 Kč	3 485 206 Kč	4 525 154 Kč	3 347 036 Kč	3 136 789 Kč	1 264 486 Kč
Celkové kumulované výdaje prací zajištěné GD			238 010 Kč	3 723 216 Kč	8 248 370 Kč	47 863 502 Kč	51 000 291 Kč	52 264 776 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tento plán vychází z časového plánu výstavby. Jednotlivé ceny vychází z příloh smlouvy mezi investorem a generálním dodavatelem stavby. Celková cena za jednotlivé činnosti byla vytvořena na základě rozpočtu, který byl součástí smlouvy o dílo s generálním dodavatelem.

V posledních dvou řádcích tabulky jsou zobrazeny celkové výdaje za každý jednotlivý měsíc stavby a kumulované celkové výdaje. Tato tabulka je podkladem pro určení okamžiku změny financování.

17.8.3 Plán celkových výdajů v investiční fázi

Tento plán vychází z časového plánu výstavby viz. kapitola 14.2, zobrazuje měsíční výdaje spojené se všemi subjekty podílejících se na realizaci. Na základě výsledku tohoto plánu byla určena doba, kdy bude zahájeno financování stavby z cizích zdrojů. Z důvodu přehlednosti tabulky zobrazuje plán výdajů pouze první dva měsíce. Dále zobrazuje první měsíc, ve kterém je investor dle modelového příkladu nucen stavbu financovat z cizích zdrojů. Poslední dva sloupce zobrazují výdaje v posledních dvou měsících stavby. Červeně označené částky zobrazují částky financované z cizích zdrojů. Kompletní plán měsíčních výdajů celého projektu v investiční fázi je zobrazen v přílohách č. 17 a 18.

Tabulka 48-Plán měsíčních výdajů celého projektu v investiční fázi

Číslo	Název položky	Cena[Kč] bez DPH	Investiční fáze					
			červenec 2023	srpen 2023	červen 2024	prosinec 2024	leden 2024	
1	Výběr generálního projektanta	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zpracování architektonické studie	255 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Zpracování dokumentace pro územní řízení včetně zajištění stanovisek	225 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Územní řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zpracování dokumentace pro stavební řízení včetně zajištění stanovisek	446 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	Stavební řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Zpracování zadávací dokumentace	445 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
8	Výběr generálního dodavatele	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
9	Vynětí pozemku z půdního fondu	26 540 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
10	Geodetické práce vytyčení	23 000 Kč	23 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Studie proveditelnosti	100 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Stavba projektu včetně stavby areálových rozvodů	52 264 776 Kč	238 010 Kč	3 485 206 Kč	3 901 537 Kč	3 136 789 Kč	1 264 486 Kč	
13	Činnost autorského dozoru	92 000 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	
14	Činnost technického dozoru	438 880 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	
15	Činnost koordinátora BOZP	303 136 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	
16	Geodetické zaměření stavby	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	20 000 Kč	
17	Osazení provozních souborů	282 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	282 000 Kč	
18	Doprava a montáž provozních prostředků	603 882 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	603 882 Kč	
Celkové výdaje za realizaci za každý měsíc			297 596 Kč	3 521 792 Kč	3 938 123 Kč	3 173 375 Kč	2 206 954 Kč	
Celkové kumulované výdaje za realizaci			1 834 016 Kč	5 355 808 Kč	35 202 236 Kč	53 704 904 Kč	56 010 787 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka zobrazuje činnosti, které musí proběhnout v rámci investiční fáze. Největší objem peněz obsahuje položka č. 12, která vychází z tabulky č.47. U činností autorského dozoru, technického dozoru a koordinátora BOZP je poté smluvní částka na tyto práce

rovnoměrně rozdělena počtem měsíců výstavby. U všech prací dochází opět k posunu platby o jeden měsíc po vystavení faktury.

V rámci této tabulky je možno vidět celkové výdaje celého projektu za jednotlivé měsíce, do kterých vstupují všechny známé faktory. V posledním řádku pak vidíme kumulované výdaje. Dle prvního sloupce je možno vidět, že kumulované výdaje v této tabulce navazují na kumulované výdaje v tabulce plánu měsíčních výdajů celého projektu v předinvestiční fázi. V tabulce jsou barevně odlišeny (červené označení) výdaje, které budou hrazeny z cizích zdrojů.

17.9 Plán cashflow pro finanční plánování

Plán cash flow pro financování je klíčovým nástrojem pro posouzení finanční stability a životaschopnosti projektu. Pomáhá předejít případným problémům s likviditou a pomáhá získat přehled o tom, zda realizace projektu bude ekonomicky soběstačná.

Následující tabulka tuto skutečnost přehledně zobrazuje. V rámci úspory místa je opět tabulka zobrazena pouze pro první dva roky provozu a dále je zobrazena po jednotlivých desetiletích. Kompletní tabulka cash flow pro finanční plánování je zobrazena v přílohách č. 19, 20 a 21.

Tabulka 49-Cash flow pro finanční plánování

Tabulka cash flow pro finanční plánování		0.rok	1.rok	2.rok	11.rok	21.rok	30.rok
Zroje financování	Vlastní zdroje	32 525 214 Kč					
	Cizí zdroje-úvěr	22 070 195 Kč	2 206 954 Kč				
	Zdroje celkem	54 595 409 Kč	2 206 954 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy	Tržby		8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	11 964 627 Kč	16 079 458 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	11 964 627 Kč	16 079 458 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč				
	Občasné investice		1 075 482 Kč	- Kč	1 488 718 Kč	2 000 713 Kč	- Kč
	Provozní výdaje		4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	6 197 146 Kč	8 328 446 Kč	10 822 967 Kč
	Finanční výdaje	485 573 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč
	Daň z nemovitých věcí		2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby		38 500 Kč	39 655 Kč	51 741 Kč	69 535 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku			250 001 Kč	560 244 Kč	1 032 528 Kč	1 603 422 Kč
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 593 016 Kč	6 567 368 Kč	9 845 094 Kč	12 978 466 Kč	14 064 362 Kč
Cash flow pro finanční plánování		791 575 Kč	2 516 744 Kč	2 602 523 Kč	2 119 534 Kč	3 100 992 Kč	6 915 684 Kč
Kumulované cash flow pro finanční plánování		791 575 Kč	3 308 319 Kč	5 910 842 Kč	32 493 997 Kč	74 479 357 Kč	128 919 564 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky cash flow pro finanční plánování je vidět přehled veškerých výdajů, zdrojů a příjmů. Z výše uvedené tabulky plánu cash flow pro finanční plánování, se dá předpokládat, že projekt „Dům pro seniory“ bude ekonomicky soběstačný. Tím došlo k ověření ufinancovatelnosti projektu. Tuto skutečnost dokazuje řádek kumulovaného cash flow.

Je nezbytné zdůraznit, že aktivním přístupem vrcholného managementu bude nutno v co největší míře zajistit vstupní podmínky pro provoz budovy. Jde zejména o vytíženost kapacity objektu z 95%, zajištění odborného personálu pro služby klientů a monitorování výše výdajů vznikajících provozem budovy.

V tabulce cash flow pro financování je počítáno s každoročním navýšením cen na straně příjmů i na straně výdajů ve výši 3 % za rok kontinuálně, s výjimkou občasných investic a daně z nemovitosti. Daň z nemovitosti zůstává po celou dobu stejná. Občasné investice se do tabulky propisují podle předpokladu životnosti jednotlivých položek a opět je cena navýšena o 3 % umocněná pro rok, ve kterém dojde k pořízení daného předmětu.

18 Hodnocení efektivity projektu

Finanční hodnocení efektivity patří k nejdůležitějším procesům, které slouží k celkovému posouzení zhodnocení investice. Finanční hodnocení efektivity projektu je provedeno pomocí následujících finančních ukazatelů. Těmito ukazateli jsou čistá současná hodnota (NPV), vnitřní výnosové procento (IRR), index ziskovosti (PI), doba návratnosti (PP) a diskontovaná doba návratnosti (DPP). Tyto ukazatele jsou propočítány na základě následující tabulky cash flow pro hodnocení efektivity projektu. Předpokládaná životnost projektu je 30 let.

Cash flow pro hodnocení efektivity projektu je zobrazeno v následující tabulce, včetně kumulovaného diskontovaného cash flow, které je pro tuto tabulku určující. Pro tento projekt je uvažováno s 5% diskontním faktorem. Výše tohoto faktoru byla zadána investorem stavby. Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možné vidět v přílohách č. 22, 23 a 24.

Tabulka 50-Cash flow pro hodnocení efektivity projektu

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivity projektu		0.rok	1.rok	2.rok	15.rok	16.rok	30.rok
Příjmy	Tržby		8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasné investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	6 974 943 Kč	7 155 256 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	250 001 Kč	729 057 Kč	770 174 Kč	1 603 422 Kč
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 183 760 Kč	8 586 030 Kč	9 077 280 Kč	12 560 129 Kč
Cash flow		-53 803 833 Kč	675 127 Kč	2 986 131 Kč	4 880 263 Kč	4 793 002 Kč	8 419 918 Kč
Kumulované cash flow		-53 803 833 Kč	-53 128 706 Kč	-50 142 575 Kč	-409 639 Kč	4 383 363 Kč	96 394 350 Kč
Diskontované cash flow		-53 803 833 Kč	642 978 Kč	2 708 508 Kč	2 347 490 Kč	2 195 729 Kč	1 948 179 Kč
Kumulované diskontované cash flow		-53 803 833 Kč	-53 160 855 Kč	-50 452 346 Kč	-18 647 666 Kč	-16 451 936 Kč	12 448 494 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

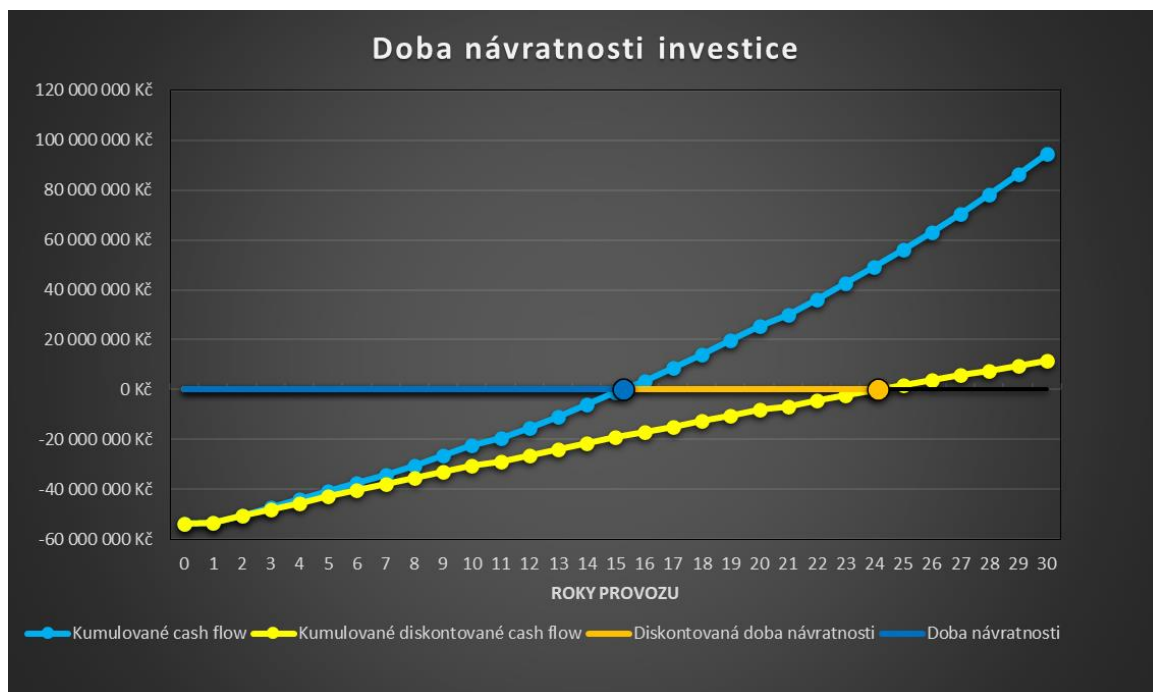
Z tabulky vyplývá, že projekt je při diskontním faktoru ve výši 5% ekonomicky výnosný. Z tabulky dále vyplývá doba návratnosti investice. Následující tabulka zobrazuje další hodnotící kritéria efektivity projektu.

Tabulka 51-Zobrazení hodnotících ukazatelů efektivity

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	6,52%
Čistá současná hodnota	NPV	12 448 494 Kč
Index ziskovosti	PI	1,23
Doba návratnosti	PP	16 let
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	24 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota vnitřního výnosového procenta je 6,52% z čehož vyplývá, že projekt bude výnosný do výše diskontované sazby 6,5%. Čistá současná hodnota je kladná, z čehož vyplývá, že projekt je při 5% diskontním faktoru výnosný. Index ziskovosti je vyšší než 1, z toho plyne, že se projekt při diskontním faktoru ve výši 5% vyplatí realizovat. Doba návratnosti vychází z řádku kumulovaného cash flow dle tabulky č.50 a nepodléhá výši diskontní sazby. Diskontovaná doba návratnosti je tedy podle tabulky č.50 řádku kumulované diskontované cash flow. K této návratnosti dojde v 24 roce provozu, což je velice dlouhá návratnost investice. Tento ukazatel je ovlivňován výší diskontního faktoru. Následující obrázek zobrazuje hodnoty kumulovaného cash flow a hodnoty kumulovaného diskontovaného cash flow, včetně doby návratnosti a diskontované doby návratnosti.



Obrázek 23-Zobrazení průběhů cash flow a dob návratnosti
Zdroj: Vlastní zpracování

Z obrázku jasně vyplývají jednotlivé křivky dílčích kumulovaných cash flow spolu s určením doby návratnosti. Na obrázku jsou patrné body, v kterém časovém období dojde ke zlomu návratnosti a diskontované návratnosti.

19 Analýza citlivosti a řízení rizik

Analýza citlivosti je proces analýzy, který vyhodnotí citlivost hodnotících ukazatelů na změnu určitých hodnot (výše tržeb, výše nákladů atd.). Tato analýza také identifikuje faktory nebo jiné proměny, které mají největší vliv na hodnotící ukazatele. Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu, budou model nejvíce ovlivňovat vstupní investiční výdaje, provozní výdaje, zisky a výše úvěru. Nutno dodat, že analýza citlivosti je nezbytným podkladem pro řízení rizik. Na základě této analýzy lze pak spolehlivěji provést analýzu rizik.

19.1 Analýza citlivosti

Analýza citlivosti se provádí pomocí změn vstupních hodnot s následným vyhodnocením výsledků jednotlivých ukazatelů. Cílem této analýzy je především zjistit závislost jednotlivých ukazatelů na změnách vstupních hodnot. Při pečlivé analýze možných změn je možno provádět různé úpravy strategie.

19.1.1 Zvýšení tržeb

Modelový příklad počítá s obsazeností 95% za rok. Tato analýza zkoumá dopady na jednotlivé ukazatele při změně zvýšení tržeb o 5%. Dopady tohoto kroku jsou obsahem následující tabulky cash flow pro hodnocení efektivnosti.

Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky, kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možné nalézt v přílohách č. 28, 29 a 30. Součástí příloh je také výkaz zisku a ztráty spojený s touto změnou, kompletní výkaz lze nalézt v přílohách č. 25, 26 a 27.

Tabulka 52-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		0.rok	1.rok	2.rok	13.rok	14.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	- Kč	9 347 947 Kč	9 628 385 Kč	13 327 937 Kč	13 727 775 Kč	22 029 048 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	9 347 947 Kč	9 628 385 Kč	13 327 937 Kč	13 727 775 Kč	22 029 048 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasné investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	6 574 552 Kč	6 744 515 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	343 480 Kč	769 210 Kč	811 591 Kč	1 817 296 Kč
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 277 239 Kč	8 289 723 Kč	8 470 898 Kč	12 774 003 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	1 120 267 Kč	3 351 146 Kč	5 038 213 Kč	5 256 876 Kč	9 255 046 Kč	
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 683 566 Kč	- 49 332 420 Kč	- 4 400 909 Kč	855 967 Kč	113 345 052 Kč	
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	1 066 921 Kč	3 039 588 Kč	2 671 872 Kč	2 655 080 Kč	2 141 409 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 736 912 Kč	- 49 697 324 Kč	- 19 381 376 Kč	- 16 726 297 Kč	20 302 772 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č.52 je patrné, že došlo ke zvýšení tržeb. V souvislosti s touto skutečností došlo také ke zvýšení daně z příjmu. Dále je z této tabulky patrné, že tímto krokem dojde ke

zkrácení doby návratnosti investice o dva roky. Následující tabulka zobrazuje ostatní ukazatele pro zhodnocení efektivnosti.

Tabulka 53-Zobrazení hodnotících kritérií při zvýšení tržeb

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	7,41%
Čistá současná hodnota	NPV	20 302 772 Kč
Index ziskovosti	PI	1,37
Doba návratnosti	PP	14 let
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	21 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že při zvýšení tržeb o 5% dojde k zvýšení čisté současné hodnoty, indexu ziskovosti a o výrazné snížení diskontované doby návratnosti. Vnitřní výnosové procento pak naprosto jednoznačně ukazuje, že při takovémto zvýšení lze dosáhnout výše 7,4% diskontního faktoru. Zvýšení diskontu by však poté opět ovlivnilo ostatní hodnoty. V případě zvýšení tržeb o toto procento a při zachování diskontního faktoru ve výši 5% je realizace tohoto projektu ekonomickým přínosem.

19.1.2 Snížení tržeb

Tato analýza zkoumá změnu hodnotících ukazatelů a průběhu cash flow při snížení tržeb o 7,92%. Dopady tohoto kroku jsou obsahem následující tabulky cash flow pro hodnocení efektivnosti.

Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky, kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možné nalézt v přílohách č. 34, 35 a 36. Součástí příloh je také výkaz zisku a ztráty spojený s touto změnou, kompletní výkaz lze nalézt v přílohách č. 31, 32 a 33.

Tabulka 54-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	17.rok	18.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	- Kč	8 197 704 Kč	8 443 635 Kč	8 696 944 Kč	13 154 908 Kč	13 549 556 Kč	19 318 426 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 197 704 Kč	8 443 635 Kč	8 696 944 Kč	13 154 908 Kč	13 549 556 Kč	19 318 426 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasné investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	101 929 Kč	123 942 Kč	598 840 Kč	628 654 Kč	1 264 645 Kč
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 035 688 Kč	6 201 323 Kč	8 809 964 Kč	8 993 036 Kč	12 221 352 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	- 29 975 Kč	2 407 947 Kč	2 495 621 Kč	4 344 944 Kč	4 556 519 Kč	7 097 075 Kč	
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 833 808 Kč	- 51 425 861 Kč	- 48 930 240 Kč	- 2 730 386 Kč	1 826 133 Kč	69 544 439 Kč	
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 28 548 Kč	2 184 079 Kč	2 155 811 Kč	1 895 685 Kč	1 893 328 Kč	1 642 103 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 832 381 Kč	- 51 648 302 Kč	- 49 492 491 Kč	- 22 127 191 Kč	- 20 233 863 Kč	7 317 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že došlo ke snížení tržeb. V souvislosti s touto skutečností došlo také ke snížení daně z příjmu. Dále je z této tabulky patrné, že tímto krokem dojde k prodloužení doby návratnosti investice o dva roky. Následující tabulka zobrazuje ostatní ukazatele pro zhodnocení efektivnosti.

Tabulka 55-Zobrazení hodnotících kritérií v případě snížení tržeb

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	5,00%
Čistá současná hodnota	NPV	7 317 Kč
Index ziskovosti	PI	1,00
Doba návratnosti	PP	18let
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	30 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že pokud dojde ke snížení tržeb o víc jak 7,92% dojde k snížení čisté současné hodnoty téměř na nulu. To tedy znamená, že projekt při dlouhodobém snížení zisků o toto procento a při výši diskontního faktoru 5% nedosahuje požadované výnosnosti. Tento fakt podporují i ostatní ukazatelé jako jsou index ziskovosti diskontovaná doba návratnosti a vnitřní výnosové procento, které se rovná diskontnímu faktoru. Tento ukazatel potvrzuje, že čistá současná hodnota je téměř nulová. V případě snížení tržeb o toto procento a při zachování diskontního faktoru ve výši 5% není realizace tohoto projektu ekonomickým přínosem.

19.1.3 Zvýšení vstupních investičních výdajů

Tato analýza řeší i dopady plynoucí ze zvýšení vstupních investičních výdajů o 20%. O stejné procento se zvýší i náklady spojené s úvěrem. Tato analýza bude tedy zkoumat, jak se změní hodnotící ukazatelé a průběh cashflow při zvýšení ceny výstavby o 20%. Následující tabulka zobrazuje cash flow pro zvýšení investičních výdajů o 20%.

Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možné najít v přílohách č.40, 41 a 42. Součástí příloh je také výkaz zisku a ztráty spojený s touto změnou, kompletní výkaz lze nalézt v přílohách č. 37, 38 a 39.

Tabulka 56-Cash flow pro hodnocení efektivity projektu při zvýšení investičních výdajů

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivity projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	17.rok	18.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	63 981 912 Kč	1 585 286 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasné investice	- Kč	1 252 658 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	582 688 Kč	1 414 844 Kč	1 392 919 Kč	1 369 897 Kč	896 106 Kč	848 239 Kč	48 169 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	147 308 Kč	148 435 Kč	716 825 Kč	755 155 Kč	1 518 389 Kč
	Výdaje celkem	64 564 600 Kč	8 904 877 Kč	6 313 220 Kč	6 454 132 Kč	9 077 300 Kč	9 260 911 Kč	12 483 123 Kč
Cash flow	- 64 564 600 Kč	- 2 071 Kč	2 856 670 Kč	2 990 855 Kč	5 209 091 Kč	5 454 072 Kč	8 496 923 Kč	
Kumulované cash flow	- 64 564 600 Kč	- 64 566 671 Kč	- 61 710 000 Kč	- 58 719 145 Kč	- 3 261 881 Kč	2 192 191 Kč	83 416 292 Kč	
Diskontované cash flow	- 64 564 600 Kč	- 1 972 Kč	2 591 084 Kč	2 583 613 Kč	2 272 709 Kč	2 266 279 Kč	1 965 996 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 64 564 600 Kč	- 64 566 572 Kč	- 61 975 488 Kč	- 59 391 875 Kč	- 26 544 670 Kč	- 24 278 391 Kč	561 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že došlo ke zvýšení vstupních investičních výdajů, výdajů za financování a k částečnému zvýšení občasných investic. Tyto změny mají vliv na daň ze zisku, která se v rámci zvýšení odpisů budovy a zvýšení nákladů na úrok snížila. Dále je z této tabulky patrné, že došlo k prodloužení doby návratnosti investice o dva roky. Následující tabulka zobrazuje ostatní ukazatele pro zhodnocení efektivity.

Tabulka 57-Zobrazení hodnotících kritérií v případě zvýšení investičních výdajů o 20%

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	5,00%
Čistá současná hodnota	NPV	561 Kč
Index ziskovosti	PI	1,00
Doba návratnosti	PP	18 let
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	30 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že v případě navýšení investičních výdajů o 20% dojde k snížení čisté současné hodnoty téměř na nulu. To tedy znamená, že realizace projektu při zvýšení uvedených výdajů o toto procento není ekonomickým přínosem. Tuto skutečnost ukazují i ostatní ukazatele jako jsou index ziskovosti, diskontovaná doba návratnosti a vnitřní výnosové procento. Vnitřní výnosové procento je rovno diskontnímu faktoru, z čehož plyne, že čistá současná hodnota je téměř nulová. V tomto případě nám než konstatovat, že při zvýšení investičních výdajů o 20% není realizace tohoto projektu ekonomickým přínosem.

19.1.4 Zvýšení provozních výdajů

Tato analýza bude zkoumat změnu možnou hodnotících ukazatelů a průběhu cashflow při zvýšení provozních výdajů o 15,3%. Dopady tohoto kroku jsou obsahem následující tabulky cash flow pro hodnocení efektivity.

Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky, kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možno vidět v přílohách č. 46, 47 a 48. Součástí příloh je také výkaz zisku a ztráty spojený s touto variantou, kompletní výkaz lze nalézt v tabulkách č. 43, 44 a 45.

Tabulka 58-Cash flow pro hodnocení efektivity projektu při zvýšení provozních nákladů

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivity projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	17.rok	18.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	- Kč	1 104 415 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	5 314 313 Kč	5 452 337 Kč	5 638 616 Kč	8 528 913 Kč	8 749 400 Kč	12 474 552 Kč
	Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	82 035 Kč	122 878 Kč	598 325 Kč	626 171 Kč	1 261 390 Kč
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 960 208 Kč	6 737 663 Kč	6 946 791 Kč	9 938 646 Kč	10 148 942 Kč	13 869 681 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	- 57 401 Kč	2 432 227 Kč	2 498 196 Kč	4 347 745 Kč	4 566 041 Kč	7 110 365 Kč	
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 861 234 Kč	- 51 429 007 Kč	- 48 930 812 Kč	- 2 754 289 Kč	1 811 751 Kč	69 543 634 Kč	
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 54 668 Kč	2 206 102 Kč	2 158 035 Kč	1 896 907 Kč	1 897 284 Kč	1 645 178 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 858 501 Kč	- 51 652 399 Kč	- 49 494 364 Kč	- 22 141 738 Kč	- 20 244 453 Kč	88 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že došlo ke zvýšení provozních výdajů a částečnému zvýšení výdajů občasných investic. Tyto změny mají dopady na výši daně ze zisku, která se v rámci zvýšení provozních nákladů snížila. Dále je z této tabulky patrné, že dochází k prodloužení doby návratnosti investice o dva roky. Následující tabulka zobrazuje ostatní ukazatele pro zhodnocení efektivity.

Tabulka 59-Zobrazení hodnotících kritérií v případě zvýšení provozních výdajů

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	5,00%
Čistá současná hodnota	NPV	88 Kč
Index ziskovosti	PI	1,00
Doba návratnosti	PP	18 let
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	30 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že pokud dojde ke zvýšení provozních výdajů o více jak 15,3 dojde k snížení čisté současné hodnoty téměř na nulu. Z tohoto ukazatele vyplývá, že realizace projektu při změně tohoto parametru není ekonomickým přínosem. Tento fakt podporují i ostatní ukazatele, jako jsou index ziskovosti, diskontovaná doba návratnosti a vnitřní výnosové procento. To se rovná diskontnímu faktoru, z čehož vyplývá, že čistá současná hodnota je téměř nulová.

19.1.5 Snížení provozních výdajů

Tato analýza zkoumá změnu hodnotících ukazatelů a průběhu cash flow při snížení provozních výdajů o 5%. Dopady tohoto kroku jsou obsahem následující tabulky cash flow pro hodnocení efektivnosti.

Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky, kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možné vidět v přílohách č. 52, 53 a 54. Součástí příloh je také výkaz zisku a ztráty spojený s touto variantou, kompletní výkaz lze nalézt v přílohách č. 49, 50 a 51.

Tabulka 60-Cash flow pro hodnocení efektivnosti při snížení provozních nákladů

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	14.rok	15.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasně investice	- Kč	1 066 002 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	4 380 182 Kč	4 493 944 Kč	4 647 480 Kč	6 407 290 Kč	6 626 195 Kč	10 281 819 Kč
	Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 102 727 Kč	1 084 502 Kč	812 613 Kč	779 879 Kč	38 133 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	37 672 Kč	38 802 Kč	53 712 Kč	55 323 Kč	86 191 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	305 035 Kč	326 776 Kč	748 237 Kč	800 770 Kč	1 715 490 Kč
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	7 987 663 Kč	5 942 107 Kč	6 100 288 Kč	8 024 579 Kč	8 264 895 Kč	12 124 361 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	915 143 Kč	3 227 784 Kč	3 344 699 Kč	5 049 492 Kč	5 201 398 Kč	8 855 685 Kč	
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 888 690 Kč	- 49 660 906 Kč	- 46 316 207 Kč	- 1 405 646 Kč	3 795 753 Kč	106 329 667 Kč	
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	871 565 Kč	2 927 695 Kč	2 889 277 Kč	2 550 337 Kč	2 501 962 Kč	2 049 006 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 932 268 Kč	- 50 004 573 Kč	- 47 115 296 Kč	- 18 292 697 Kč	- 15 790 736 Kč	17 178 602 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že došlo ke snížení provozních výdajů a částečnému snížení výdajů občasných investic. Tyto změny mají dopady na výši daně ze zisku, která se v rámci snížení provozních nákladů zvýšila. Dále je z této tabulky patrné, že dochází ke zkrácení doby návratnosti investice o jeden rok. Následující tabulka vykazuje ostatní ukazatele pro zhodnocení efektivnosti.

Tabulka 61-Zobrazení hodnotících kritérií v případě snížení provozních nákladů

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	7,06%
Čistá současná hodnota	NPV	17 178 602 Kč
Index ziskovosti	PI	1,31
Doba návratnosti	PP	15 let
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	22 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že při snížení provozních výdajů o 5% dojde k zvýšení čisté současné hodnoty, indexu ziskovosti a o výrazné snížení diskontované doby návratnosti. Vnitřní výnosové procento pak naprosto jednoznačně ukazuje, že při takovémto zvýšení lze dosáhnout na výši 7% diskontního faktoru. Zvýšení diskontu by však poté opět ovlivnilo ostatní

hodnoty. V případě snížení provozních nákladů o 5% a při zachování diskontního faktoru ve výši 5% je realizace tohoto projektu ekonomickým přínosem.

19.1.6 Snížení investičních výdajů za pomoci dotace

Následující scénář analýzy citlivosti počítá s tím, že projekty tohoto typu jsou a mohou být dotované z národní dotace. (93) (94) Původní model počítá s tím, že investor bude financovat přibližně 57 % celkové ceny ze svých vlastních zdrojů a zbylou část pomocí úvěru.

Tento scénář uvažuje o možnosti získání dotace na podporu výstavby projektu. To bude mít za následek snížení úvěru a tudíž snížení výše splátek včetně úroků.

Scénář tohoto modelu bude tedy počítat s finanční dotací ve výši dvaceti milionů korun. O tuto hodnotu se zvýší vstupní kapitál a tím se sníží celkové investiční výdaje a výše čerpání cizích zdrojů. Následně dojde ke změně výše odpisů a to bude mít za následek zvýšení daně z příjmu. Zbylé podmínky zůstávají naprosto identické.

Z důvodu úspory prostoru jsou zobrazeny v tabulce pouze první dva roky provozu, roky, kdy dojde k návratnosti investice a poslední rok sledovaného období. Kompletní zobrazení tohoto cash flow je možno vidět v přílohách číslo 60, 61 a 62. Součástí příloh je také výkaz zisku a ztráty spojený s touto variantou. Kompletní výkaz lze nalézt v přílohách č. 57, 58 a 59. Se sníženými zdroji souvisí i snížení úrokové sazby, které je vyčísleno v příloze č. 55 a pak dojde ke snížení výše základu pro odpis budovy, viz. příloha č. 56.

Tabulka 62-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	0.rok	1.rok	2.rok	9.rok	10.rok	30.rok
Dotace						
Výše dotace						
Dotace celkem	20 000 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy						
Tržby		8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč	20 980 046 Kč
Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje						
Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasně investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	- Kč	4 610 712 Kč	4 730 462 Kč	5 841 398 Kč	5 992 407 Kč	10 822 954 Kč
Výdaje za financování	34 856 Kč	261 299 Kč	257 250 Kč	222 632 Kč	216 649 Kč	8 896 Kč
Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč	90 728 Kč
Daň ze zisku	- Kč	- Kč	596 177 Kč	793 046 Kč	822 618 Kč	1 764 497 Kč
Výdaje celkem	53 353 116 Kč	7 309 936 Kč	5 626 415 Kč	6 908 717 Kč	7 084 778 Kč	12 689 946 Kč
Cash flow	- 33 353 116 Kč	1 592 870 Kč	3 543 475 Kč	4 369 092 Kč	4 531 365 Kč	8 290 100 Kč
Kumulované cash flow	- 33 353 116 Kč	- 31 760 247 Kč	- 28 216 771 Kč	- 378 301 Kč	4 153 064 Kč	126 261 456 Kč
Diskontované cash flow	- 33 353 116 Kč	1 517 019 Kč	3 214 037 Kč	2 816 356 Kč	2 781 865 Kč	1 918 142 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 33 353 116 Kč	- 31 836 097 Kč	- 28 622 061 Kč	- 7 871 727 Kč	- 5 089 862 Kč	39 114 497 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že do tohoto modelu se propisuje i samotná výše dotace, je tedy nutné snížit výši odpisů s dopadem na výši daně z příjmu. Z této tabulky cash flow vyplývá, že v případě pokrytí části investičních výdajů za pomoci dotace dojde k výrazným změnám hodnotících ukazatelů efektivnosti investice. Tuto skutečnost lze nejlépe možné pozorovat na

výsledku čisté současné hodnoty a na zkrácení doby návratnosti. Následující tabulka zobrazuje výsledky jednotlivých ukazatelů.

Tabulka 63-Zobrazení hodnotících ukazatelů za předpokladu snížení výše cizích zdrojů

Popis hodnotících ukazatelů	Značka	Výsledky
Vnitřní výnosové procento	IRR	11,87%
Čistá současná hodnota	NPV	39 114 497 Kč
Index ziskovosti	PI	1,72
Doba návratnosti	PP	10
Diskontovaná doba návratnosti	DPP	13

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že došlo k snížení doby návratnosti investice o 6 let. Došlo k navýšení čisté současné hodnoty a ke zvýšení indexu ziskovosti. Z hodnoty vnitřního výnosového procenta je zřejmé, že výše diskontního faktoru pro minimální výši kladné čisté současné hodnoty může dosáhnout 11,8%. Lze tedy s jistotou prohlásit, že v případě zajištění dotací, má tento program o dost vyšší potenciál než scénáře předešlé.

19.1.7 Celkové zhodnocení analýzy citlivosti

V analýze citlivosti byly zkoumány vlivy různých faktorů na výsledky tohoto projektu. Byla provedena série simulací, ve kterých byly postupně měněny jednotlivé hodnoty. Následně došlo k pozorování změn výsledků, které se měnily se změnou jednotlivých hodnot. Následující tabulka veškeré tyto hodnoty zobrazuje. U všech scénářů byl použit diskontní faktor ve výši 5%.

Tabulka 64-Výsledky jednotlivých scénářů citlivostní analýzy

Číslo	Scénář citlivostní analýzy	Hodnota	NPV	IRR	PI	PP	DPP
0	Původní hodnoty	± 0	12 448 494 Kč	6,52%	1,23	16 let	24 let
1	Zvýšení tržeb	+ 5%	20 302 772 Kč	7,41%	1,37	14 let	21 let
2	Snížení tržeb	- 7,92%	7 317 Kč	5,00%	1,00	18let	30 let
3	Zvýšení investičních výdajů	+ 20%	561 Kč	5,00%	1,00	18 let	30 let
4	Zvýšení provozních výdajů	+ 15,3%	88 Kč	5,00%	1,00	18 let	30 let
5	Snížení provozních výdajů	+ 5%	17 178 602 Kč	7,06%	1,31	15 let	22 let
6	Snížení investičních výdajů za pomoci získání dotace	+ 20 mil	39 114 497 Kč	11,87%	1,72	10 let	13 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě analýzy citlivosti je možno konstatovat, že hodnotící ukazatelé jsou dosti citlivé na změnu tržeb a snížení investičních výdajů s pomocí dotace. Hodnotící ukazatele jsou méně citlivé na provozní výdaje a investiční výdaje. Analýza citlivosti je zhotovena tak, aby stanovila hranice pro ekonomické zhodnocení projektu. Analýza citlivosti umožňuje lepší

pochopení rizik spojených s těmito faktory a možnost zhotovení opatření pro jejich minimalizaci.

19.2 Řízení rizik

Řízení rizik bude provedeno s pomocí analýzy rizik. Analýza rizik je proces identifikace a hodnocení tohoto projektu. Analýza je důležitá pro předvídání potenciálních rizik a jejich minimalizaci. K vyhodnocení analýzy rizik slouží matice rizik. V rámci řízení rizik dojde k navržení jednotlivých opatření zabezpečujících jejich snížení.

19.2.1 Definice stupně závažnosti dopadu

Analýza citlivosti prokázala, na jaké parametry má projekt velkou citlivost. Klíčovými aspekty jsou tržby spojené s ubytováním klientů, čerpání dotací a provozní výdaje. Je nutno nadále zohlednit další faktory spojené s bezpečností osob nebo poškození dobrého jména podniku. Tyto faktory jsou popsány v následující tabulce, která definuje stupeň závažnosti dopadů jednotlivých faktorů.

Tabulka 65-identifikace závažnosti dopadu

Stupeň závažnosti dopadu	Dopad na		
	Lidi	Finance	Dobré jméno
Žádná	Bez ohrožení zdraví	Bez dopadů na hodnotu CF	Bez poškození dobrého jména
Velmi malá	Drobný úraz	Snížení kladné hodnoty CF pro daný rok na čtvrtinu	Poškození dobrého jména v drobném rozsahu
Malá	Závažnější úraz	Snížení kladné hodnoty CF pro daný rok na polovinu	Poškození dobrého jména v omezeném rozsahu
Střední	Vážný úraz	Ohrožení kladné hodnoty CF pro daný rok	Poškození dobrého jména v profesním rozsahu
Vysoká	Úraz s trvalými následky	Snížení kumulovaného CF	Poškození dobrého jména v obecním rozsahu
Velmi vysoká	Smrtelný úraz	Riziko bankrotu	Poškození dobrého jména v mediálním rozsahu

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě této tabulky budou určeny stupně závažnosti dopadu. Předtím je však nutno tato rizika vyjmenovat.

19.2.2 Seznam nejzávažnějších rizik

a) Rizika spojená s ohrožením osob:

- I. Nedostatečné zapažení stavební jámy při výstavbě, které by mohlo znamenat ohrožení klientů, personálu a pracovníků realizující stavbu.
- II. Nedodržení bezpečnosti práce a jednotlivých technologických postupů při výstavbě a s tím spojené úrazy stavebního personálu či klientů.

b) Rizika spojená s dopadem na finance:

- III. Zvýšení úrokové sazby s dopadem na zvýšení výdajů.
- IV. Zvýšení cen energií a služeb s dopadem na zvýšení výdajů.
- V. Nedostatečné naplnění kapacit nové budovy. To povede k nedostatečným tržbám a ke snížení cash flow.
- VI. Možným rizikem je také další úprava důchodové reformy související se stále se zvyšující věkovou hranicí odchodu do důchodu. Toto riziko může vést ke snížení zájmu o služby, které tento projekt nabízí.
- VII. Změna legislativy a daňového systému. Případná změna může mít dopady na všechny ekonomické ukazatele, které byly při vyhodnocení projektu použity.
- VIII. Nekvalitně provedená realizace stavebního díla generálním dodavatelem stavby s dopady na zvýšení výdajů za případné opravy.

c) Rizika spojená s možností poškození dobrého jména společnosti:

- IX. Nedostatečné kapacity kvalifikovaného personálu, což může mít za následek zhoršení kvality nabízených služeb a následně může dojít k poškození dobrého jména investora.
- X. Dalším možným rizikem je nedostatečné opatření proti šíření nemocí v rizikových obdobích v rámci objektu, které může mít za následek omezení provozu s dopadem na dobré jméno investora.

19.2.3 Matice rizik

Matice rizik zobrazuje jednotlivá rizika v závislosti na jejich pravděpodobnosti a stupně závažnosti dopadu. Následující obrázek tuto matici rizik zobrazuje.

Stupeň závažnosti dopadu	Pravděpodobnost				
	Velmi malá (0%- 20%)	Malá (20%-40%)	Střední (40%-60%)	Vysoká (60%-80%)	Velmi vysoká (80%-100%)
Žádná					
Velmi malá					VII
Malá					
Střední		VI	X	IX	
Vysoká			II		IV
Velmi vysoká		I, VIII	V		III

Obrázek 24-Matice rizik
Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedeného obrázku vyplývá, že je žádoucí přijmout opatření pro snížení jednotlivých rizik ve vyznačené oblasti, viz. výše uvedený obrázek.

19.2.4 Opatření pro minimalizaci rizik

- II. Riziko lze eliminovat dodržováním bezpečnostního plánu, vytvořeného koordinátorem BOZP, všemi účastníky výstavby.
- III. Zvýšení úrokové sazby je možno eliminovat fixací úrokové sazby na zkrácené období. V době snížení úrokových sazeb, je možno rovněž přistoupit i k refinancování úvěru.
- IV. Problémům s nárůstem cen za energie a služby je možno částečně předejít uzavřením jednotlivých smluv s fixací cen na delší časový horizont. Na tyto služby je možno provést dodatečná výběrová řízení s lepšími podmínkami.
- V. Riziko nedostatečného naplnění kapacit objektu se může eliminovat kvalitním managementem řízení, kvalitním marketingem a vysokou kvalitou služeb.
- IX. Riziko nedostatku kvalifikovaného personálu můžeme minimalizovat vytvořením příjemného pracovního prostředí, pravidelnou valorizací mezd, případně poskytnutím firemních benefitů (karta multi-sport pro zaměstnance, pracovní telefon, voda na pracovišti zdarma, poskytnutí prostor pro soukromí zaměstnanců).
- X. Riziko šíření nemocí v rizikových obdobích lze snížit důsledným dodržováním hygienických předpisů, vnitřního řádu objektu, preventivních opatření (podávání vitamínů, kontrola lékařem, testování ...).

C. Interpretace výsledků a jejich zhodnocení, včetně doporučení ke zlepšení

V rámci zpracování této diplomové práce bylo provedeno podrobné vyhodnocení jednotlivých kroků nezbytných pro vyhotovení studie proveditelnosti domu pro seniory. Tato práce se zaměřila podle dostupných možností na ověření ceny spojené s pořízením investice, na stanovení a určení nákladů spojených s provozem, na určení ceny za služby, na určení bodu zvratu, na zhotovení jednotlivých finančních výkazů, na zhodnocení efektivnosti projektu a na řízení rizik.

Cena spojená s pořízením investice byla ověřena metodou propočtu s dvěma odlišnými metodami výpočtů. Podrobněji je řešeno v kapitole 17.1. Cenový rozdíl mezi odhadovanou cenou a cenou předpokládanou je 302 697,5 Kč. Tato částka odpovídá odchylce 0,55% z celkové ceny investice. Vzhledem k malému procentuálnímu rozdílu mezi odhadovanými náklady na investice a předpokládanými náklady na investice je možno konstatovat, že výsledná cena odpovídá reálné situaci na stavebním trhu.

V rámci kapitoly 17.2 byly stanoveny náklady spojené s realizací a provozem tohoto projektu. Těmito náklady se rozumí náklady na mzdy, energie a služby, náklady spojené s investicí do nemovitosti, ostatní provozní náklady a náklady za stravu.

V rámci určení nákladů a obchodní přírážky byla stanovena cena za službu poskytovanou domovem pro seniory ve výši 2 390 Kč včetně DPH pro jednu osobu za jeden den pobytu. Kontrola správnosti ceny byla ověřena analýzou konkurence obdobných projektů na území hlavního města Prahy. Průměrná cena za služby poskytované konkurencí je 2 590 Kč včetně DPH pro jednu osobu za jeden den pobytu viz. kapitola 15.1.3. Porovnáním těchto výsledků je možno konstatovat, že částka stanovená v rámci kalkulace ceny za službu je nižší, než je průměrná konkurenční cena a z tohoto důvodu byla tato částka uvažována v dalších výpočtech.

V rámci kapitoly 17.4. byl proveden výpočet bodu zvratu. Výsledek bodu zvratu představuje obsazenost v průběhu jednoho měsíce nově realizované budovy minimálně 10 klienty, a to po dobu celého měsíce. Při tomto počtu bude projekt generovat zisk.

Po stanovení veškerých nákladů a ceny za produkt, bylo možné sestavit výkaz zisku a ztráty spolu s výkazem cash flow. Výkazy byly sestaveny pro dobu sledovaného období tj. po dobu 30 let. Ve výkazu zisku a ztráty byla vypočtena daň ze zisku pro jednotlivé roky

sledovaného období. Tato daň se následně zapisuje do jednotlivých let výkazu cash flow pro finanční plánování. Výkaz cash flow zobrazuje, že investor v provozní fázi projektu nebude muset hledat další finanční prostředky pro provoz projektu. Projekt bude v této fázi ekonomicky soběstačný.

Zhodnocení efektivnosti projektu je řešeno v kapitole 17.10. Na základě takto získaných výsledků lze konstatovat, že při stanoveném diskontním faktoru, který je definován investorem, bude dosaženo ekonomického zhodnocení projektu. Tento fakt potvrzuje čistá současná hodnota ve výši 12 448 494 Kč za daných předpokladů. Doba návratnosti investice je 16 let. V práci není počítáno se zůstatkovou hodnotou investice po 30 letech z důvodu toho, že je velice složité odhadnout tuto hodnotu a navíc stavba bude za období 30 let provozu zcela odepsána formou odpisů do nákladů.

Součástí studie proveditelnosti byla také analýza citlivosti podrobně řešena v kapitole 18.1. Analýza citlivosti je součástí řízení rizik a popisuje výsledky jednotlivých ukazatelů při změnách vstupních parametrů. Tato analýza určila parametry, na které mají ukazatelé efektivnosti vyšší citlivost. Ukazatelé mají vyšší citlivost, především na snížení investičních výdajů za pomoci čerpání dotace a na změnu výše tržeb. V navrhovaném scénáři bylo rovněž uvažováno s možností získat případnou dotaci ve výši 20 milionů Kč. Tímto by došlo k navýšení čisté současné hodnoty na 39 114 497 Kč a zároveň k snížení doby návratnosti na 10 let. Tato doba je pro investora určitě přijatelnější. Zároveň analýza citlivosti identifikuje část rizik, která byla vyhodnocena pomocí sestavené matice rizik. U nejzávažnějších rizik byla navržena opatření pro jejich minimalizaci.

Doporučením pro investora proto je, aby na základě výše uvedeného pokračoval v realizaci projektu. Při splnění veškerých parametrů ovlivňujících efektivnost investice dojde k zhodnocení stavby za stávajících podmínek. Jak z výše uvedených skutečností vyplývá, doporučuje se, za účelem vyšší rentability, aby investor zaměřil svoji pozornost na možnosti získat odpovídající dotace na realizaci tohoto projektu.

20 Závěr

Cílem této práce bylo vyhodnocení studie proveditelnosti pro projekt rozšíření domu pro seniory. Teoretická část obsahuje metodiku studie proveditelnosti projektu včetně všech důležitých postupů pro její zpracování. Praktická část se již zaměřuje na konkrétní analýzy a potřebné výpočty, které tvoří základ pro rozhodování investora o pokračování v investici. Záměrem práce bylo rovněž ověření ceny spojené s pořízením investice, stanovení a určení nákladů spojených s provozem, určení ceny za služby, stanovení bodu zvratu, zhotovení výkazu zisku a ztráty, zhotovení výkazu cash flow, zhodnocení efektivnosti projektu a řízení rizik.

Pro výpočet potřebných výsledků, které jsou obsahem této práce, byly využity metodiky propočtu, analýzy trhu, SWOT analýzy, financování projektu formou úvěru, statické a dynamické metody, analýza citlivosti a řízení rizik s následujícími závěry:

Výsledná cena na pořízení investice odpovídá reálné situaci na stavebním trhu. Částka stanovená v rámci kalkulace ceny za službu poskytovanou službu je nižší než je průměrná konkurenční cena. V případě dodržení zvolených vstupních parametrů modelu výpočtu, bude projekt rentabilní.

Z interpretace výsledků a jejich zhodnocení je stanoveno následující doporučení. Na základě ověření ekonomické efektivnosti bude přínosem pokračovat v již započatém projektu. Při splnění veškerých parametrů ovlivňujících efektivnost investice dojde k ekonomickému zhodnocení projektu. V závěru této práce se nabízí doporučení investorovi, aby se pokusil získat státní dotace za účelem vyšší rentability navrhovaného projektu.

21 Seznam použité literatury

1. SIEBER, Patrik. Studie proveditelnosti, Metodická příručka MMR. Praha : autor neznámý, 2004.
2. ANALÝZA TRHU A KONKURENCE: KDY SE DĚLÁ MARKETINGOVÝ VÝZKUM! Jak se dostat do médií. [Online] 5. 4 2023. [Citace: 2023. 12 9.] Dostupné z: [view-source:https://jaksedostatdomedii.cz/pojmy/analyza-trhu/#google_vignette](https://jaksedostatdomedii.cz/pojmy/analyza-trhu/#google_vignette).
3. SVOBODOVÁ Ivana, ANDERA Michal. Od nápadu k podnikatelskému plánu. Praha : Grada Publishing, a.s., 2017. ISBN 978-80-271-0407-9.
4. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ Renata, VITÁSEK Stanislav, BROŽOVÁ Lucie, STŘELCOVÁ Iveta. Oceňování staveb. Praha : České vysoké učení technické, 2020. 978-80-1-06748-2.
5. CO JSOU ODPISY MAJETKU A K ČEMU SLOUŽÍ? Průvodce podnikáním. [Online] 6. 10 2021. [Citace: 12. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.pruvodcepodnikanim.cz/clanek/odpisy-majetku/>.
6. DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. Finanční řízení a rozhodování podniku 4 vyd. Jesenice : Ekopress s.r.o., 2021. ISBN 978-80-87865-71-2.
7. BOD ZVRATU. Marketing mind. [Online] 26. 1 2018. [Citace: 14. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.marketingmind.cz/bod-zvratu-priklad-vzorec-vypocet-graf/>.
8. VALACH, Josef a kolektiv. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vydání. Praha : Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.
9. FOTR, Jiří, SOUČEK Ivan. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha : Grada, 2005. ISBN 978-80-247-3293-0.
10. CO JE TO MARKETINGOVÁ STRATEGIE A JAK NA NI? Updates. [Online] 19. 8 2023. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.upgates.cz/a/marketingova-strategie>.
11. STUDIE PROVEDITELNOSTI. Buresworks. [Online] 2023. [Citace: 1. 12 2023.] Dostupné z: <http://www.studieproveditelnosti.cz/studie-proveditelnosti/>.
12. K ČEMU SLOUŽÍ STUDIE PROVEDITELNOSTI. Moderní obec. [Online] 1970. [Citace: 6. 12 2023.] Dostupné z: <https://moderniobec.cz/k-cemu-slouzi-studie-proveditelnosti/>.
13. TOMÁNKOVÁ Jaroslava, ČÁPOVÁ Dana. Management staveb. Praha : FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.

14. FÁZE INVESTIČNÍHO PROCESU. Altaxo. [Online] [Citace: 7. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/podnikatelsky-plan/faze-investicniho-procesu#:~:text=Investi%C4%8Dn%C3%AD%20f%C3%A1ze%20tvo%C5%99%C3%AD%20j%C3%A1dro%20realizace%20projektu%20a%20zahrnuje,nab%C3%ADkov%C3%BDch%20%C5%99%C3%ADzen%C3%AD%20>.
15. PROCES PŘÍPRAVY A REALIZACE PROJEKTŮ. Businessinfo.cz. [Online] 22. 5 2011. [Citace: 7. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/proces-pripravy-a-realizace-projektu/5/>.
16. NAUČTE SE PLÁNOVAT HARMONOGRAM PROJEKTU-5 KROKŮ, JAK NA NĚJ. Lamael. [Online] 2. 3 2023. [Citace: 8. 12 2023.] Dostupné z: <view-source:https://www.lamael.cz/naucte-se-planovat-harmonogram-projektu-5-kroku-jak-na-nej/>.
17. INSTANT TEAM VS TRELLO. Digitální cesta. [Online] [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.digitalnicesta.cz/porovnani/instant-team-vs-trello/10>.
18. MARKETING SLUŽEB. iPodnikatel.cz. [Online] 9. 9 2020. Dostupné z: <https://www.ipodnikatel.cz/marketing-sluzeb/>.
19. PRODUKTOVÉ POPISKY: PROČ JSOU PRO VÁŠ E-SHOP TAK DŮLEŽITÉ? . Podnikatel.cz. [Online] [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/produktove-popisky-proc-jsou-pro-vas-e-shop-tak-dulezite/>.
20. DEFINICE ZÁKAZNÍKA AKA MARKETINGOVÁ PERSONA. iPodnikatel.cz. [Online] 7. 9 2020. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.ipodnikatel.cz/definice-zakaznika-aka-marketingova-persona/>.
21. ANALÝZA KONKURENCE: V ČEM SPOČÍVÁ A JAK JI PROVÉST. Generali česká profi. [Online] 13. 7 2022. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.generaliceskaprofi.cz/ze-zivota/analyza-konkurence-v-cem-spociva-a-jak-ji-provest>.
22. CO JE TO SWOT ANALÝZA A PROČ JI PODNIKY POTŘEBUJÍ? Laba. [Online] 29. 8 2023. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://l-a-b-a.cz/blog/46-co-je-to-swot-analyza-a-proc-ji-podniky-potrebuji>.

23. SWOT ANALÝZA. Marketing mind. [Online] 18. 12 2017. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.marketingmind.cz/swot-analyza/>.
24. MARKETINGOVÁ STRATEGIE. Dangottwald. [Online] 20. 7 2022. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://dangottwald.cz/marketingova-strategie/>.
25. MARKETINGOVÁ STRATEGIE. Štrafelda.cz. [Online] [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.strafelda.cz/marketingova-strategie>.
26. TYPY ORGANIZAČNÍCH STRUKTUR A JEJICH ČLENĚNÍ. Businessinfo.cz. [Online] 1. 6 2020. [Citace: 10. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/typy-organizacnich-struktur-cleneni/3/>.
27. NOVÁK Jiří, HAČKAJLOVÁ Ludmila, NOVÁKOVÁ Jaroslava. Ekonomika a management pro studenty bakalářského studia v programu SI. Praha : ČVUT, 2004. ISBN 80-01-03051-2.
28. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE. Utforma. [Online] [Citace: 11. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.utforma.cz/projektova-dokumentace/>.
29. NÁKLADY, VÝNOSY A HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK. Ekonomie-ucetnictvi.cz. [Online] [Citace: 11. 12 2023.] Dostupné z: <https://ekonomie-ucetnictvi.cz/naklady-vynosy-a-hospodarsky-vysledek/>.
30. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ Renata, STŘELCOVÁ Iveta, VITÁSEK Stanislav, STRNAD Michal. Kalkulace nákladů ve stavebnictví. Praha : České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2017. ISBN978-80-01-06348-4.
31. NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE V ČR: JAK JE VYPOČÍTAT PŘI ODHADU MZDOVÉHO ROZPOČTU. Hrášky. [Online] 25. 1 2023. [Citace: 11. 12 2023.] Dostupné z: <https://hrasky.cz/recruitment/naklady-na-zamestnance-v-cr/#:~:text=V%20%C4%8CR%20se%20pod%20term%C3%ADnem%20%E2%80%9Codvody%E2%80%9D%20schov%C3%A1vaj%C3%AD%20povinn%C3%A9%20hrub%C3%A9%20mzdy%20%289%25%20zdravotn%C3%AD%20poji%C5%A1t%C4%9Bn%C3%AD%20.>
32. METODY CENOVÉ TVORBY. Altaxo. [Online] [Citace: 11. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/zacatek-podnikani/podnikatelsky-plan/faze-investicniho-procesu#:~:text=Investi%C4%8Dn%C3%AD%20f%C3%A1ze%20tvo%C5%99%C3%AD%20j%C3%A1dro%20realizace%20projektu%20a%20zahrnuje,nab%C3%ADdkov%C3%BDch%20%C5%99%C3%ADzen%C3%AD%20.>

33. ODPISY MAJETKU-KČEMU SLOUŽÍ A JAK JE POČÍTAT? Portál.pohoda. [Online] 22. 2 2023. [Citace: 12. 12 2023.] Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/odpisy-majetku-%E2%80%93-k-cemu-slouzi-a-jak-je-pocitat/#:~:text=%C3%A4%8Detn%C3%AD%20odpisy%20vyjad%C5%99uj%C3%AD%20skute%C4%8Dn%C3%A9%20opot%C5%99ebov%C3%A1n%C3%AD%20nebo%20spot%C5%>.
34. ODPISOVÉ SKUPINY 2023. Euro.cz. [Online] 16. 12 2022. [Citace: 12. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.euro.cz/clanky/odpis-odpisove-skupiny-hmotneho-majetku-auto-tabulka-kalkulacka-1458462/>.
35. CO JE TO ÚVĚŘ? Moneta. [Online] 30. 11 2016. [Citace: 12. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-uver>.
36. JAK SPOČÍTAT ANUITNÍ SPLÁTKY. Hypoindex. [Online] 13. 11 2017. [Citace: 12. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spocitat-anuitni-splatky/>.
37. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (VÝSLEDOVKA) - DRUHOVÉ ČLENĚNÍ. DU.cz. [Online] 13. 1 2022. [Citace: 12. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.du.cz/33/vykaz-zisku-a-ztraty-vysledovka-druhove-cleneni-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4ErVJ03bowuCyKJF1mivA6w/>.
38. DAŇ Z PŘÍJMU - ZMĚNY OD ROKU 2024 - DAŇ Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB . Gloan. [Online] 2023. [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.golan.cz/dan-z-prijmu-%E2%80%93-zmeny-od-roku-2024---dan-z-prijmu-pravnickych-osob#:~:text=Prvn%C3%AD%20novinka%20v%20oblasti%20dan%C4%9B%20z%20p%C5%99%C3%ADjm%C5%AF%20pr%C3%A1vnick%C3%BDch,nebo%20obdob%C3%AD%2C%20za%20kter%C3%A9%2>.
39. VZOREC DFC-VYPOČÍTEJTE REÁLNOU HODNOTU POMOCÍ VZORCE DISKONTOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ. Know-base.net. [Online] [Citace: 13. 12 2023.] Dostupné z: https://cs.know-base.net/7582701-dcf-formula-discounted-cash-flow#google_vignette.
40. CO JE ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA. PPC Partner. [Online] 3. 2 2023. [Citace: 13. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.ppcpartner.cz/slovník-pojmu/co-je-cista-soucasna-hodnota/>.

41. VNITŘNÍ VÝNOSOVÉ PROCENTO(MÍRA.VÝNOSNOSTI, IRR) I EXCEL. Janzednicek.cz. [Online] 20. 6 2023. [Citace: 14. 12 2023.] Dostupné z: <https://janzednicek.cz/vnitri-vynosove-procento-irr-excel/>.
42. INDEX ZISKOVOSTI.(INDEX ZISKOVOSTI). Investopedia. [Online] 26. 10 2020. [Citace: 14. 12 2023.] Dostupné z:[view-source:https://www.investopedia.sk/2020/10/26/index-ziskovosti-profitability-index/](https://www.investopedia.sk/2020/10/26/index-ziskovosti-profitability-index/).
43. INDEX ZISKOVOSTI-ZJISTĚTE, JAK VYPOČÍTAT INDEX ZISKOVOSTI. Imrobingood. [Online] [Citace: 14. 12 2023.] Dostupné z: <https://imrobingood.com/277-what-is-the-profitability-index>.
44. ZVÝHODNĚNÁ DOBA NÁVRATNOSTI. Investopedia. [Online] 14. 10 2020. [Citace: 14. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.investopedia.sk/2020/10/14/zvyhodnena-doba-navratnosti/>.
45. HODNOTA PŘÍNOSŮ ZATEPLENÍ 2:DOBA NÁVRATNOSTI. Projekty inkapo. [Online] 29. 7 2016. [Citace: 14. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.projekty-inkapo.cz/doba-navratnosti/>.
46. CO JE MATICE RIZIK. Aptien. [Online] [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://aptien.com/cs/kb/articles/what-is-risk-matrix>.
47. RIZIKO. Stručně-zdravě. [Online] [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.strucne-zdrave.cz/riziko/>.
48. GOOGLE MAPS. GOOGLE. [Online] [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.google.com/maps/place/Hornofova+21,+164+00+Praha-Nebu%C5%A1ice/@50.1112761,14.3297709,17z/data=!3m1!4b1!4m15!1m8!3m7!1s0x470bbfefce11c9e1:0xe3fb5dea22387b1a!2sK+%C5%A0edivce,+164+00+Praha-Nebu%C5%A1ice!3b1!8m2!3d50.1119194!4d14.337>.
49. GOOGLE MAPS. Google. [Online] [Citace: 15. 12 2023.] Dostupné z: <https://www.google.com/maps/place/164+00+Praha-Nebu%C5%A1ice/@50.0883325,14.3704275,11z/data=!4m6!3m5!1s0x470bbf924959d44b:0x6bb9db79071c3eb8!8m2!3d50.1113693!4d14.3253292!16s%2Fm%2F0h965by?entry=ttu>.

50. NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. Český úřad zemědělský a katastrální. [Online] [Citace: 1. 10 2023.] Dostupné z:
https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~ftcRN6KiQIfG6bVKpWrz2joldk8mnnv3u4GxL7KWUk9vkAo9uqM-beerl1yx9MXumvylofxZMkCD1Rw1yYDrIzLszVgtVCET-qOILMMGqpDBGD8wepDUZgotAHodWcRE_iYW9mum5R47Qbpr5ZwFDEosBZUuPjAAQ4CUnMG-spf0LhEQ9Ix8w.
51. TROJIMPERATIV PROJEKTU A JEHO VÝZNAM PRO PRAXI. PM Consulting. [Online] 16. 6 2015. [Citace: 10. 10 2023.] Dostupné z: view-source:<https://www.pmconsulting.cz/pm-wiki/trojimperativ-projektu/>.
52. CENÍK. Klinika Na košíku. [Online] [Citace: 20. 10 2023.] Dostupné z:
<https://www.klinikanakosiku.cz/Cenik>.
53. DŮM U AGÁTY . Dům u agáty. [Online] 10. 3 2021. [Citace: 20. 10 2023.] Dostupné z:https://www.dumuagaty.cz/cenik/?_gl=1*1yul0f1*_up*MQ..*_ga*MTMxNjI0MDluMTY5ODkyMzU1Ng..*_ga_DM309GN2SM*MTY5ODkyMzU1NC4xLjAuMTY5ODkyMzU1NC4wLjAuMA..*_ga_D83XY6RC9G*MTY5ODkyMzU1NS4xLjAuMTY5ODkyMzU1NS4wLjAuMA...
54. KLINIKA NA HANSPAULCE. Klinika na Hanspaulce. [Online] [Citace: 20. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.klinikanahanspaulce.cz/>.
55. VĚKOVÁ STRUKTURA K 31.12.2022 ČESKÁ REPUBLIKA. Český statistický úřad. [Online] [Citace: 25. 10 2023.] Dostupné z:
<https://www.czso.cz/staticke/animgraf/cz/index.html?lang=cz>.
56. CARTOON-MAN-HOLDING-DUMBELL. Cartoondealer. [Online] [Citace: 25. 10 2023.] Dostupné z: <https://cartoondealer.com/image/49793123/cartoon-man-holding-dumbell.html>.
57. KRESLENÝ SVALŮ ČLOVĚKA. Depositphotos. [Online] [Citace: 25. 10 2023.] Dostupné z: <https://depositphotos.com/cz/vectors/kreslen%C3%BD-sval%C5%AF-%C4%8Dlov%C4%9Bka.html?qview=9841046>.
58. MAN-BUSINESSMAN-HOLDING-BINOOCULAR-SEARCHING-OPPORTUNITIES-BUSINESS-IMAGE. Dreamstime. [Online] [Citace: 25. 10 2023.] Dostupné z:

<https://www.dreamstime.com/royalty-free-stock-images-3d-man-businessman-holding-binocular-searching-opportunities-business-image28826769>.

59. TRANSPARENT SCARED CLIPART. Kindpind. [Online] [Citace: 25. 10 2023.] Dostupné z: https://www.kindpng.com/imgv/hiihRxJ_scared-png-scared-png-transparent-scared-clipart-png/.

60. HONOŘÁŘOVÝ ŘÁD. Ceny za projekty.cz. [Online] [Citace: 1. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>.

61. NÁKLADY POZEMNÍCH STAVEB. Ceny za projekty.cz. [Online] [Citace: 1. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/pozemni-stavby>.

62. JAKÉ JSOU CENY ZA POŘÍZENÍ STUDIE PROVEDITELNOSTI? Moderní obec. [Online] [Citace: 20. 10 2023.] Dostupné z: <https://moderniobec.cz/jake-jsou-ceny-za-porizeni-studie-proveditelnosti/>.

63. VYNĚTÍ ZPF. Výpočet zpf. [Online] [Citace: 15. 10 2023.] Dostupné z: <https://vypocetzpf.cz/vypocet-odneti-zpf/>.

64. KUCHYŇSKÁ LINKA NATUREL 180 CM LESK BÍLÁ SE SPOTŘEBIČI BEKO EASYBLOK 10B. Siko. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.siko.cz/kuchynska-linka-naturel-180-cm-lesk-bila-se-spotrebici-beko-easyblok10b/p/EASYBLOK10B>.

65. AKČNÍ SET KUCHYNĚ SE SPOTŘEBIČI NATUREL EASY 330 CM KUCHSET805. Siko. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.siko.cz/akcni-set-kuchyne-se-spotrebici-naturel-easy-330-cm-kuchset805/p/KUCHSET805>.

66. STACIONÁRNÍ LEHÁTKO INSPORTLINE STACY. Insporline. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: https://www.insportline.cz/16804/stacionarni-lehatko-insportline-stacy?cjdata=MXxZfDB8WXww&utm_source=CJ&utm_medium=affiliate&cjevent=a97e01f889ee11ee836c89140a18ba72.

67. KOVOVÉ LAVICE DO ČEKÁRNY COMBISIT TC42SP. Gastronábytek 24. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.gastronabytek24.cz/cz/kovove-lavice-do-cekaren/kovove-lavice-do-cekaren-se-stolem-combisit-tc42sp/>.

68. 32" SAMSUNG ODYSSEY G65B . Alza.cz. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.alza.cz/32-samsung-odyssey-g65b-d7522509.htm>.

69. KANCELÁŘSKÉ KŘESLO S POSUVEM SEDÁKU ALBA JOB PDH XXL NOSNOST 150 KG, ZÁRUKA 5 LET. Super kancl. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://superkancl.cz/produkt/zidle/kancelarske-zidle-xxl/kancelarske-kreslo-s-posuvem-sedaku-alba-job-pdh-xxl-nosnost-150-kg-zaruka-5-let/>.
70. PSACÍ STŮL KORDA A-11. Expedo. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: https://www.expedo.cz/psaci-stul-korda-a-11_130948?v=215078.
71. ŠATNÍ SKŘÍŇ STAR 90 CM DUB ARTISAN. Houceland. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: https://www.houceland.cz/satni-skrin-star-90-cm-dub-artisan?utm_source=biano.cz&utm_medium=cpc&utm_content=205983885&utm_campaign=biano%2Bsatni-skrine&utm_term=11ee98aa-c4bb-e7c8-bd4d-a036bcc88ad7.
72. POSTEL JEDNOLŮŽKO ARLETA SENIOR BUK (PRAVÁ). Relax-postele. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.relax-postele.cz/jednoluzko-masiv-buk/postel-jednoluzko-arleta-senior-buk--prava-/>.
73. JÍDELNÍ ŽIDLE K416 HOŘČICOVÁ/STRÍBRNÁ. Houceland. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.houceland.cz/jidelni-zidle-k416-cerna-stibrna>.
74. NEROZKLÁDACÍ JÍDELNÍ STŮL-RIGIFIELD. Nábytek culek. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.nabytek-culek.cz/produkt/nerozkladaci-jidelni-stul-ridgefield/>.
75. ZAHRADNÍ SET RATTAN-STŮL 86X86 + 4XŽIDLE. Tentino. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: https://www.tentino.cz/zahradni-set-rattan-stul-86x86-4x-zidle/?msclkid=987e8f2a5c4017690bf4ea756abfe39c&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=1%20%7C%20PLA%20%7C%20kategorie&utm_term=4582352187264557&utm_content=Pivn%C3%AD%20sety.
76. KOŽENÁ SEDAČKA SENATOR, 3MÍSTA, ČERNÁ. B2B partner. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: https://www.b2bpartner.cz/kozena-sedacka-senator-3-mista-cerna/?utm_source=biano.cz&utm_medium=cpc&utm_content=109472095&utm_campaign=biano%2Bsedaci-soupravy&utm_term=11ee89f3-6dec-d828-b2b2-a036bcc88ad7.
77. ŠATNÍ SKŘÍŇ DANIELLA 1 - ŠÍŘKA 200 CM, DUB SONOMA. Veneti. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://www.veneti.cz/nabytek/nabytek-dle-typu/skrine-a->

skrinky/satni-skrine/satni-skrin-daniella-1-sirka-200-cm-dub-sonoma?SubmitCurrency=1&id_currency=1&utm_source=biano.cz&utm_medium=cpc&utm_content=192617701&utm_campaign=biano%2Bsatni-skri.

78. ŠATNÍ SKŘÍŇ ELLENA 3D. Expedo. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z:

https://www.expedo.cz/satni-skrin-ellena-3d_119058?utm_source=biano.cz&utm_medium=cpc&utm_content=222002545&utm_campaign=biano%2Bsatni-skrine&utm_term=11ee98aa-7d12-732e-969b-8e18e54c9a9a&v=130898.

79. JÍDELNÍ SET MILÉNIUM 3, STŮL + 4 ŽIDLE, OLŠE. Nábytek kelt. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: <https://nabytek-kelt.cz/wektra-f2-dvere-dub-monument-dub-sonoma-vroubkovany-prouzek/>.

80. ŠATNÍ SKŘÍŇ STAR 90 CM DUB ARTISAN. Houseland. [Online] [Citace: 31. 10 2023.] Dostupné z: https://www.houseland.cz/satni-skrin-star-90-cm-dub-artisan?utm_source=biano.cz&utm_medium=cpc&utm_content=205983885&utm_campaign=biano%2Bsatni-skrine&utm_term=11ee98aa-c4bb-e7c8-bd4d-a036bcc88ad7.

81. CENOVÉ UKAZATELE VE STAVEBNICTVÍ PRO ROK 2023. Stavební standardy. [Online] 2023. [Citace: 10. 10 2023.] Dostupné z:

https://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2023.html.

82. PRŮMĚRNÉ CENY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [Online] [Citace: 25. 10 2023.] Dostupné z:

[https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Publikace-a-odborne-texty/Prumerne-ceny-dopravni-a-technicke-infrastruktury/Dokumenty/PRUMERNE-CENY-DOPRAVNI-A-TECHNICKE-INFRASTRUKT-\(1\)/PRUMERNE-CENY-DOPRAVNI-A-TECHNICKE-INFRASTRUK](https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Publikace-a-odborne-texty/Prumerne-ceny-dopravni-a-technicke-infrastruktury/Dokumenty/PRUMERNE-CENY-DOPRAVNI-A-TECHNICKE-INFRASTRUKT-(1)/PRUMERNE-CENY-DOPRAVNI-A-TECHNICKE-INFRASTRUK).

83. PRŮMĚRNÝ PLAT NA POZICI PEČOVATEL. Průměrné platy.cz. [Online] [Citace: 5. 11 2023.] Dostupné z: <https://prumerneplaty.cz/pozice/pecovatel>.

84. PRŮMĚRNÝ PLAT NA POZICI FYZIOTERAPEUT. Průměrné platy.cz. [Online] [Citace: 5. 11 2023.] Dostupná z:

<https://prumerneplaty.cz/pozice/fyzioterapeut#:~:text=Pr%C5%AFm%C4%9Brn%C3%A1%20%C4%8Dist%C3%A1%20mzda%20fyzioterapeuta%20vych%C3%A1z%C3%AD%>

20na%2028%20429,kalkula%C4%8Dka%20VyseMzdy.cz%20a%20zahrnuje%20z%C3%A1kladn%C3%AD%20slevu%20na%20poplat.

85. CENA VODNÉHO A STOČNÉHO. PVK. [Online] [Citace: 7. 11 2023.] Dostupné z: <https://www.pvk.cz/zakaznici/cena/>.

86. NABÍDKA ELEKTRINA. Pražská plynárenská. [Online] [Citace: 7. 11 2023.] Dostupné z: <https://www.ppas.cz/nabidka-elektrina>.

87. NEJLEVNĚJŠÍ PLYN A ELEKTRINA. Pražská plynárenská. [Online] [Citace: 7. 11 2023.] Dostupné z: https://www.ppas.cz/chci-jistotu?sid=28&sidtop=28&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=SE_Plyn-generic%20%7C%20Praha_092023&utm_term=plyn&utm_content=Plyn.

88. POPLATKY ZA ODPAD 2022:SVOZ MEZIROČNĚ ZDRAŽIL AŽ O 360 KČ, VE 12 MĚSTECH JE ZDARMA. Skrblik.cz. [Online] [Citace: 7. 11 2023.] Dostupné z: <https://www.skrblik.cz/blog/poplatky-za-odpad-2022-svoz-mezirocne-zdrazil-az-o-360-kc-ve-12-mestech-je-zdarma/#:~:text=Sazba%20poplatku%20za%20svoz%20komun%C3%A1ln%C3%ADho%20odpadu%20je%20v,na%20slevu%20nebo%20osvobozen%C3%AD%20z%20poplatku%20>.

89. DAŇOVÁ KALKULAČKA: VÝPOČET DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ 2023. Měšec.cz. [Online] [Citace: 8. 11 2023.] Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>.

90. ŠKODA FÁBIA, 2017. AAA Auto. [Online] [Citace: 8. 11 2023.] Dostupné z: <https://www.aaaauto.cz/cz/skoda-fabia/car.html?id=632504027#make=109&model=187&kmmin=10000&kmmax=100000&promo=gp>.

91. SAMSUNG GALAXY S23 5G 256GB ZELENÁ-MOBILNÍ TELEFON. Alza.cz. [Online] [Citace: 8. 11 2023.] Dostupné z: https://www.alza.cz/samsung-galaxy-s23-5g-256gb-zelena-levne-d7648522.htm?kampan=mad_mobilni-telefony_pla_all_mobilni-telefony_mobily_c__SAMO0246c4_openbox__~1154489038516880~&msclid=0d628c48343811558841e92b42b43ae7&utm_source=bing&utm_medium=.

92. HYPOTEČNÍ KALKULAČKA. Moneta. [Online] [Citace: 8. 11 2023.] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-hypoteky>.

93. DOTACE NA SOCIÁLNÍ SLUŽBY. Národní dotace. [Online] 20. 2 2021. [Citace: 1. 12 2023.] Dostupné z: <https://narodnidotace.cz/dotace-socialni-sluzby/>.

94. DOTACE (NEJEN) NA VÝSTAVBU DOMOVŮ PRO SENIORY. Grantex. [Online] 3. 7 2023. [Citace: 1. 12 2023.] Dostupné z: <https://grantex.cz/blog/dotace-nejen-na-vystavbu-domovu-pro-seniory/>.

Seznam obrázků

Obrázek 1-Ganttův diagram	13
Obrázek 2-SWOT analýza	16
Obrázek 3-Zobrazení jednoduché organizační struktury	18
Obrázek 4-Výkaz zisku a ztráty	28
Obrázek 5- Umístění stavebního objektu ve čtvrti.....	36
Obrázek 6- Umístění čtvrti na mapě Prahy	36
Obrázek 7-Obrázek současného stavu budov	38
Obrázek 8-Zobrazení pozemků na nichž se nalézá současný dům pro seniory	39
Obrázek 9-Typový půdorys nového stavebního objektu	39
Obrázek 10-Vizualizace dokončeného objektu	41
Obrázek 11-Půdorys zajištění stavební jámy.....	43
Obrázek 12-Koordinační situace.....	44
Obrázek 13-Detail balkónu na stávající stěnu	45
Obrázek 14-Schéma VZT v technické místnosti	47
Obrázek 15- Schéma kotle a zásobníku teplé vody v technické místnost.....	47
Obrázek 16-Časový plán projektu	49
Obrázek 17-Časový plán výstavby	51
Obrázek 18-Věková struktura obyvatelstva	56
Obrázek 19-SWOT analýza	57
Obrázek 20-Struktura managementu projektu v investiční fázi	61
Obrázek 21-Struktura managementu projektu v provozní fázi.....	62
Obrázek 22-Grafické zobrazení bodu zvratu	94
Obrázek 23-Zobrazení průběhů cash flow a dob návratnosti	108

Obrázek 24-Matice rizik.....	119
------------------------------	-----

Seznam tabulek

Tabulka 1-Tabulka výkonových fází a jejich podíl z celkového honoráře.....	21
Tabulka 2-Výpočet pracnosti standartní projektové činnosti v normohodinách podle kategorie náročnosti objektu	21
Tabulka 3-Stanovení výše rezervy dle typu stavební realizace	23
Tabulka 4-Zobrazení odpisových skupin	26
Tabulka 5-Analýza citlivosti	33
Tabulka 6-Definice dopadů rizik	34
Tabulka 7-Zobrazení matice rizik.....	34
Tabulka 8-Stanovení ceny za služby poskytované konkurencí.....	55
Tabulka 9-Náklady na projektové a inženýrské činnosti I	65
Tabulka 10-Výpočet provozních souborů I.....	66
Tabulka 11-Náklady na stavební objekty I.....	67
Tabulka 12-Ostatní náklady stavby I	69
Tabulka 13-Stanovení výše rezervy I	69
Tabulka 14-Výpočet nákladů hrazených z provozních prostředků I	71
Tabulka 15-Rekapitulace nákladů na realizaci projektu.....	72
Tabulka 16-Určení počtu normohodin na základě započitatelných nákladů.....	73
Tabulka 17-Výpočet ceny za jednu normohodinu projektových a inženýrských činností	74
Tabulka 18-Výpočet ceny projektové a inženýrské činnosti II	75
Tabulka 19-Náklady na stavební objekty II.....	76
Tabulka 20-Stanovení výše rezervy II	78
Tabulka 21-Rekapitulace nákladů na pořízení investice II	80
Tabulka 22-Porovnání nákladů na pořízení investice a určení konečné výše nákladů odhadnutých.....	81
Tabulka 23-Náklady na projektové a inženýrské práce.....	82
Tabulka 24-Seřazení cen jednotlivých uchazečů výběrového řízení realizace stavby .	83
Tabulka 25-Rekapitulace cen dle stavebních objektů	83
Tabulka 26-Cena realizace stavebních objektů	84

Tabulka 27-Předpokládané ostatní náklady	85
Tabulka 28-Předpokládané náklady hrazené z provozních prostředků	86
Tabulka 29-Rekapitulace celkových předpokládaných nákladů na pořízení investice	87
Tabulka 30-Porovnání odhadovaných nákladů na pořízení investice s předpokládanými náklady	88
Tabulka 31-Náklady na mzdy.....	90
Tabulka 32-Určení nákladů na energie a služby	90
Tabulka 33-Určení nákladů spojených s investicí do nemovitosti v období jednoho měsíce.....	91
Tabulka 34-Ostatní náklady na provoz	91
Tabulka 35-rekapitulace fixních nákladů.....	92
Tabulka 36-Variabilní náklady na stravu klienta	92
Tabulka 37-Stanovení ceny za službu	93
Tabulka 38-Zobrazení odpisových skupin	95
Tabulka 39-Zobrazení položek tvořící cenový základ pro odpis budovy pro seniory...	95
Tabulka 40-Odepisování budovy pro seniory	96
Tabulka 41-Odepisování služebního automobilu	96
Tabulka 42-Odepisování provozních souborů	97
Tabulka 43-Základní údaje o úvěru	98
Tabulka 44-Zobrazení splátkového kalendáře	98
Tabulka 45-Výkaz zisku a ztráty.....	100
Tabulka 46- Plán měsíčních výdajů celého projektu v předinvestiční fázi	101
Tabulka 47-Zobrazení plánu výdajů prací vykonávaných generálním dodavatelem stavby.....	103
Tabulka 48-Plán měsíčních výdajů celého projektu v investiční fázi.....	104
Tabulka 49-Cash flow pro finanční plánování	105
Tabulka 50-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	107
Tabulka 51-Zobrazení hodnotících ukazatelů efektivnosti	107
Tabulka 52-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb.....	109
Tabulka 53-Zobrazení hodnotících kritérií při zvýšení tržeb	110
Tabulka 54-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb	110

Tabulka 55-Zobrazení hodnotících kritérií v případě snížení tržeb	111
Tabulka 56-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení investičních výdajů	112
Tabulka 57-Zobrazení hodnotících kritérií v případě zvýšení investičních výdajů o 20%	112
Tabulka 58-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních nákladů	113
Tabulka 59-Zobrazení hodnotících kritérií v případě zvýšení provozních výdajů	113
Tabulka 60-Cash flow pro hodnocení efektivnosti při snížení provozních nákladů...	114
Tabulka 61-Zobrazení hodnotících kritérií v případě snížení provozních nákladů.....	114
Tabulka 62-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace.....	115
Tabulka 63-Zobrazení hodnotících ukazatelů za předpokladu snížení výše cizích zdrojů.....	116
Tabulka 64-Výsledky jednotlivých scénářů citlivostní analýzy	116
Tabulka 65-identifikace závažnosti dopadu	117

Seznam příloh

Příloha 1-Odepisování budovy pro seniory	140
Příloha 2-Odepisování provozních souborů v prvních 10 letech	141
Příloha 3-Odepisování postupně nakupovaných provozních souborů	142
Příloha 4-Odepisování postupně nakupovaných automobilů.....	143
Příloha 5- Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část I	144
Příloha 6-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část II	145
Příloha 7-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část III	146
Příloha 8-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část IV.....	147
Příloha 9-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část V.....	148
Příloha 10-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část VI.....	149
Příloha 11-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část VII.....	150
Příloha 12-Výkaz zisku a ztráty část I.....	151
Příloha 13-Výkaz zisku a ztráty část II.....	152
Příloha 14-Výkaz zisku a ztráty část III.....	153

Příloha 15-Zobrazení plánu výdajů prací zajišťovaných generálním dodavatelem stavby část I.....	154
Příloha 16-Zobrazení plánu výdajů prací zajišťovaných generálním dodavatelem stavby část II.....	155
Příloha 17-Plán měsíčních výdajů v investiční fázi část I.....	156
Příloha 18-Plán měsíčních výdajů v investiční fázi část II.....	157
Příloha 19-Cash flow pro finanční plánování část I.....	158
Příloha 20-Cash flow pro finanční plánování část II.....	159
Příloha 21-Cash flow pro finanční plánování část III.....	160
Příloha 22-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu část I.....	161
Příloha 23-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu část II.....	162
Příloha 24-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu část III.....	163
Příloha 25-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení tržeb část I.....	164
Příloha 26-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení tržeb část II.....	165
Příloha 27-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení tržeb část III.....	166
Příloha 28-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb část I... ..	167
Příloha 29-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb část II.. ..	168
Příloha 30-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb část III. ..	169
Příloha 31-Výkaz zisku a ztráty při snížení tržeb část I.....	170
Příloha 32-Výkaz zisku a ztráty při snížení tržeb část II.....	171
Příloha 33-Výkaz zisku a ztráty při snížení tržeb část III.....	172
Příloha 34-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb část I	173
Příloha 35-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb část II	174
Příloha 36-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb část III . ..	175
Příloha 37-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení nákladů na pořízení investice část I.....	176
Příloha 38-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení nákladů na pořízení investice část II.....	177
Příloha 39-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení nákladů na pořízení investice část III.....	178
Příloha 40-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení výdajů na pořízení investice část I.....	179
Příloha 41-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení výdajů na pořízení investice část II.....	180

Příloha 42-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení výdajů na pořízení investice část III	181
Příloha 43-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení provozních nákladů část I	182
Příloha 44-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení provozních nákladů část II	183
Příloha 45-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení provozních nákladů část III	184
Příloha 46-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních výdajů část I.....	185
Příloha 47-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních výdajů část II.....	186
Příloha 48-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních výdajů část III.....	187
Příloha 49-Výkaz zisku a ztráty při snížení provozních nákladů část I.....	188
Příloha 50-Výkaz zisku a ztráty při snížení provozních nákladů část II.....	189
Příloha 51-Výkaz zisku a ztráty při snížení provozních nákladů část III.....	190
Příloha 52-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení provozních výdajů část I.....	191
Příloha 53-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení provozních výdajů část II.....	192
Příloha 54-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení provozních výdajů část III.....	193
Příloha 55-Zobrazení splátkového kalendáře po letech za předpokladu snížení výše cizích zdrojů	194
Příloha 56-Odepisování budovy pro seniory v případě snížení nákladů na pořízení nemovitosti.....	195
Příloha 57-Výkaz zisku a ztráty při snížení investičních nákladů část I.....	196
Příloha 58-Výkaz zisku a ztráty při snížení investičních nákladů část II.....	197
Příloha 59-Výkaz zisku a ztráty při snížení investičních nákladů část III.....	198
Příloha 60-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace část I	199
Příloha 61-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace část II	200

Příloha 62-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace část III	201
---	-----

Seznam vzorců

Vzorec 1-Výpočet anuity	27
Vzorec 2-Výpočet hospodářského výsledku před zdaněním	28
Vzorec 3-Výpočet diskontovaného cash flow	29
Vzorec 4-Výpočet čisté současné hodnoty.....	30
Vzorec 5-Výpočet vnitřního výnosového procenta	31
Vzorec 6-Výpočet indexu ziskovosti	31
Vzorec 7-Výpočet diskontované doby návratnosti	32
Vzorec 8-Bod zvratu	33
Vzorec 9-Výpočet celkového objemu projektových a inženýrských prací II	74
Vzorec 10-Výpočet celkové ceny za projektové a inženýrské práce	74
Vzorec 11-Výpočet bodu zvratu	94
Vzorec 12-Výpočet anuity	98
Vzorec 13-Výpočet celkového ročního výnosu	99

22 Přílohy

Příloha 1-Odepisování budovy pro seniory

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
1	53 874 381 Kč	764 951 Kč	764 951 Kč
2	52 016 644 Kč	1 857 737 Kč	2 622 688 Kč
3	50 158 907 Kč	1 857 737 Kč	4 480 425 Kč
4	48 301 170 Kč	1 857 737 Kč	6 338 163 Kč
5	46 443 432 Kč	1 857 737 Kč	8 195 900 Kč
6	44 585 695 Kč	1 857 737 Kč	10 053 637 Kč
7	42 727 958 Kč	1 857 737 Kč	11 911 374 Kč
8	40 870 220 Kč	1 857 737 Kč	13 769 112 Kč
9	39 012 483 Kč	1 857 737 Kč	15 626 849 Kč
10	37 154 746 Kč	1 857 737 Kč	17 484 586 Kč
11	35 297 009 Kč	1 857 737 Kč	19 342 324 Kč
12	33 439 271 Kč	1 857 737 Kč	21 200 061 Kč
13	31 581 534 Kč	1 857 737 Kč	23 057 798 Kč
14	29 723 797 Kč	1 857 737 Kč	24 915 535 Kč
15	27 866 059 Kč	1 857 737 Kč	26 773 273 Kč
16	26 008 322 Kč	1 857 737 Kč	28 631 010 Kč
17	24 150 585 Kč	1 857 737 Kč	30 488 747 Kč
18	22 292 848 Kč	1 857 737 Kč	32 346 485 Kč
19	20 435 110 Kč	1 857 737 Kč	34 204 222 Kč
20	18 577 373 Kč	1 857 737 Kč	36 061 959 Kč
21	16 719 636 Kč	1 857 737 Kč	37 919 696 Kč
22	14 861 898 Kč	1 857 737 Kč	39 777 434 Kč
23	13 004 161 Kč	1 857 737 Kč	41 635 171 Kč
24	11 146 424 Kč	1 857 737 Kč	43 492 908 Kč
25	9 288 686 Kč	1 857 737 Kč	45 350 646 Kč
26	7 430 949 Kč	1 857 737 Kč	47 208 383 Kč
27	5 573 212 Kč	1 857 737 Kč	49 066 120 Kč
28	3 715 475 Kč	1 857 737 Kč	50 923 858 Kč
29	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	52 781 595 Kč
30	- Kč	1 857 737 Kč	54 639 332 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 2-Odepisování provozních souborů v prvních 10 letech

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
1	266 490 Kč	15 510 Kč	15 510 Kč
2	236 880 Kč	29 610 Kč	45 120 Kč
3	207 270 Kč	29 610 Kč	74 730 Kč
4	177 660 Kč	29 610 Kč	104 340 Kč
5	148 050 Kč	29 610 Kč	133 950 Kč
6	118 440 Kč	29 610 Kč	163 560 Kč
7	88 830 Kč	29 610 Kč	193 170 Kč
8	59 220 Kč	29 610 Kč	222 780 Kč
9	29 610 Kč	29 610 Kč	252 390 Kč
10	- Kč	29 610 Kč	282 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 3-Odepisování postupně nakupovaných provozních souborů

Rok	Rok odpisu	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
1	1	266 490 Kč	15 510 Kč	15 510 Kč
2	2	236 880 Kč	29 610 Kč	45 120 Kč
3	3	207 270 Kč	29 610 Kč	74 730 Kč
4	4	177 660 Kč	29 610 Kč	104 340 Kč
5	5	148 050 Kč	29 610 Kč	133 950 Kč
6	6	118 440 Kč	29 610 Kč	163 560 Kč
7	7	88 830 Kč	29 610 Kč	193 170 Kč
8	8	59 220 Kč	29 610 Kč	222 780 Kč
9	9	29 610 Kč	29 610 Kč	252 390 Kč
10	10	- Kč	29 610 Kč	282 000 Kč
11	1	368 884 Kč	21 469 Kč	21 469 Kč
12	2	327 897 Kč	40 987 Kč	62 457 Kč
13	3	286 910 Kč	40 987 Kč	103 444 Kč
14	4	245 923 Kč	40 987 Kč	144 431 Kč
15	5	204 936 Kč	40 987 Kč	185 418 Kč
16	6	163 949 Kč	40 987 Kč	226 405 Kč
17	7	122 961 Kč	40 987 Kč	267 392 Kč
18	8	81 974 Kč	40 987 Kč	308 380 Kč
19	9	40 987 Kč	40 987 Kč	349 367 Kč
20	10	0 Kč	40 987 Kč	390 354 Kč
21	1	495 750 Kč	28 853 Kč	28 853 Kč
22	2	440 667 Kč	55 083 Kč	83 936 Kč
23	3	385 583 Kč	55 083 Kč	139 020 Kč
24	4	330 500 Kč	55 083 Kč	194 103 Kč
25	5	275 417 Kč	55 083 Kč	249 186 Kč
26	6	220 333 Kč	55 083 Kč	304 270 Kč
27	7	165 250 Kč	55 083 Kč	359 353 Kč
28	8	110 167 Kč	55 083 Kč	414 436 Kč
29	9	55 083 Kč	55 083 Kč	469 520 Kč
30	10	0 Kč	55 083 Kč	524 603 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 4-Odepisování postupně nakupovaných automobilů

Rok	Rok odpisu	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávký celkem
1	1	168 744 Kč	20 856 Kč	20 856 Kč
2	2	126 558 Kč	42 186 Kč	63 042 Kč
3	3	84 372 Kč	42 186 Kč	105 228 Kč
4	4	42 186 Kč	42 186 Kč	147 414 Kč
5	5	- Kč	42 186 Kč	189 600 Kč
6	1	201 489 Kč	24 903 Kč	24 903 Kč
7	2	151 117 Kč	50 372 Kč	75 275 Kč
8	3	100 745 Kč	50 372 Kč	125 648 Kč
9	4	50 372 Kč	50 372 Kč	176 020 Kč
10	5	- Kč	50 372 Kč	226 392 Kč
11	1	233 581 Kč	28 870 Kč	28 870 Kč
12	2	175 186 Kč	58 395 Kč	87 265 Kč
13	3	116 791 Kč	58 395 Kč	145 660 Kč
14	4	58 395 Kč	58 395 Kč	204 055 Kč
15	5	- Kč	58 395 Kč	262 451 Kč
16	1	270 785 Kč	33 468 Kč	33 468 Kč
17	2	203 088 Kč	67 696 Kč	101 164 Kč
18	3	135 392 Kč	67 696 Kč	168 860 Kč
19	4	67 696 Kč	67 696 Kč	236 556 Kč
20	5	- Kč	67 696 Kč	304 252 Kč
21	1	313 914 Kč	38 798 Kč	38 798 Kč
22	2	235 435 Kč	78 478 Kč	117 277 Kč
23	3	156 957 Kč	78 478 Kč	195 755 Kč
24	4	78 478 Kč	78 478 Kč	274 233 Kč
25	5	- Kč	78 478 Kč	352 712 Kč
26	1	363 912 Kč	44 978 Kč	44 978 Kč
27	2	272 934 Kč	90 978 Kč	135 956 Kč
28	3	181 956 Kč	90 978 Kč	226 934 Kč
29	4	90 978 Kč	90 978 Kč	317 912 Kč
30	5	- Kč	90 978 Kč	408 890 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 5- Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část I

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
1	128 698 Kč	98 929 Kč	29 768 Kč	24 247 380 Kč
2	128 698 Kč	98 808 Kč	29 890 Kč	24 217 490 Kč
3	128 698 Kč	98 686 Kč	30 012 Kč	24 187 479 Kč
4	128 698 Kč	98 564 Kč	30 134 Kč	24 157 345 Kč
5	128 698 Kč	98 441 Kč	30 257 Kč	24 127 088 Kč
6	128 698 Kč	98 318 Kč	30 380 Kč	24 096 708 Kč
7	128 698 Kč	98 194 Kč	30 504 Kč	24 066 205 Kč
8	128 698 Kč	98 070 Kč	30 628 Kč	24 035 577 Kč
9	128 698 Kč	97 945 Kč	30 753 Kč	24 004 824 Kč
10	128 698 Kč	97 820 Kč	30 878 Kč	23 973 946 Kč
11	128 698 Kč	97 694 Kč	31 004 Kč	23 942 942 Kč
12	128 698 Kč	97 567 Kč	31 130 Kč	23 911 812 Kč
13	128 698 Kč	97 441 Kč	31 257 Kč	23 880 554 Kč
14	128 698 Kč	97 313 Kč	31 385 Kč	23 849 170 Kč
15	128 698 Kč	97 185 Kč	31 512 Kč	23 817 657 Kč
16	128 698 Kč	97 057 Kč	31 641 Kč	23 786 017 Kč
17	128 698 Kč	96 928 Kč	31 770 Kč	23 754 247 Kč
18	128 698 Kč	96 799 Kč	31 899 Kč	23 722 348 Kč
19	128 698 Kč	96 669 Kč	32 029 Kč	23 690 318 Kč
20	128 698 Kč	96 538 Kč	32 160 Kč	23 658 159 Kč
21	128 698 Kč	96 407 Kč	32 291 Kč	23 625 868 Kč
22	128 698 Kč	96 275 Kč	32 422 Kč	23 593 445 Kč
23	128 698 Kč	96 143 Kč	32 555 Kč	23 560 891 Kč
24	128 698 Kč	96 011 Kč	32 687 Kč	23 528 204 Kč
25	128 698 Kč	95 877 Kč	32 820 Kč	23 495 383 Kč
26	128 698 Kč	95 744 Kč	32 954 Kč	23 462 429 Kč
27	128 698 Kč	95 609 Kč	33 088 Kč	23 429 341 Kč
28	128 698 Kč	95 475 Kč	33 223 Kč	23 396 118 Kč
29	128 698 Kč	95 339 Kč	33 359 Kč	23 362 759 Kč
30	128 698 Kč	95 203 Kč	33 495 Kč	23 329 264 Kč
31	128 698 Kč	95 067 Kč	33 631 Kč	23 295 633 Kč
32	128 698 Kč	94 930 Kč	33 768 Kč	23 261 865 Kč
33	128 698 Kč	94 792 Kč	33 906 Kč	23 227 960 Kč
34	128 698 Kč	94 654 Kč	34 044 Kč	23 193 916 Kč
35	128 698 Kč	94 515 Kč	34 183 Kč	23 159 733 Kč
36	128 698 Kč	94 376 Kč	34 322 Kč	23 125 411 Kč
37	128 698 Kč	94 236 Kč	34 462 Kč	23 090 950 Kč
38	128 698 Kč	94 096 Kč	34 602 Kč	23 056 347 Kč
39	128 698 Kč	93 955 Kč	34 743 Kč	23 021 604 Kč
40	128 698 Kč	93 813 Kč	34 885 Kč	22 986 719 Kč
41	128 698 Kč	93 671 Kč	35 027 Kč	22 951 693 Kč
42	128 698 Kč	93 528 Kč	35 170 Kč	22 916 523 Kč
43	128 698 Kč	93 385 Kč	35 313 Kč	22 881 210 Kč
44	128 698 Kč	93 241 Kč	35 457 Kč	22 845 753 Kč
45	128 698 Kč	93 096 Kč	35 601 Kč	22 810 152 Kč
46	128 698 Kč	92 951 Kč	35 746 Kč	22 774 405 Kč
47	128 698 Kč	92 806 Kč	35 892 Kč	22 738 513 Kč
48	128 698 Kč	92 659 Kč	36 038 Kč	22 702 475 Kč
49	128 698 Kč	92 513 Kč	36 185 Kč	22 666 290 Kč
50	128 698 Kč	92 365 Kč	36 333 Kč	22 629 957 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 6-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část II

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
51	128 698 Kč	92 217 Kč	36 481 Kč	22 593 476 Kč
52	128 698 Kč	92 068 Kč	36 629 Kč	22 556 847 Kč
53	128 698 Kč	91 919 Kč	36 779 Kč	22 520 068 Kč
54	128 698 Kč	91 769 Kč	36 929 Kč	22 483 140 Kč
55	128 698 Kč	91 619 Kč	37 079 Kč	22 446 061 Kč
56	128 698 Kč	91 468 Kč	37 230 Kč	22 408 831 Kč
57	128 698 Kč	91 316 Kč	37 382 Kč	22 371 449 Kč
58	128 698 Kč	91 164 Kč	37 534 Kč	22 333 915 Kč
59	128 698 Kč	91 011 Kč	37 687 Kč	22 296 228 Kč
60	128 698 Kč	90 857 Kč	37 841 Kč	22 258 387 Kč
61	128 698 Kč	90 703 Kč	37 995 Kč	22 220 392 Kč
62	128 698 Kč	90 548 Kč	38 150 Kč	22 182 242 Kč
63	128 698 Kč	90 393 Kč	38 305 Kč	22 143 937 Kč
64	128 698 Kč	90 237 Kč	38 461 Kč	22 105 476 Kč
65	128 698 Kč	90 080 Kč	38 618 Kč	22 066 858 Kč
66	128 698 Kč	89 922 Kč	38 775 Kč	22 028 083 Kč
67	128 698 Kč	89 764 Kč	38 933 Kč	21 989 149 Kč
68	128 698 Kč	89 606 Kč	39 092 Kč	21 950 057 Kč
69	128 698 Kč	89 446 Kč	39 251 Kč	21 910 806 Kč
70	128 698 Kč	89 287 Kč	39 411 Kč	21 871 395 Kč
71	128 698 Kč	89 126 Kč	39 572 Kč	21 831 823 Kč
72	128 698 Kč	88 965 Kč	39 733 Kč	21 792 090 Kč
73	128 698 Kč	88 803 Kč	39 895 Kč	21 752 195 Kč
74	128 698 Kč	88 640 Kč	40 058 Kč	21 712 137 Kč
75	128 698 Kč	88 477 Kč	40 221 Kč	21 671 916 Kč
76	128 698 Kč	88 313 Kč	40 385 Kč	21 631 532 Kč
77	128 698 Kč	88 148 Kč	40 549 Kč	21 590 982 Kč
78	128 698 Kč	87 983 Kč	40 715 Kč	21 550 268 Kč
79	128 698 Kč	87 817 Kč	40 880 Kč	21 509 387 Kč
80	128 698 Kč	87 651 Kč	41 047 Kč	21 468 340 Kč
81	128 698 Kč	87 483 Kč	41 214 Kč	21 427 126 Kč
82	128 698 Kč	87 316 Kč	41 382 Kč	21 385 744 Kč
83	128 698 Kč	87 147 Kč	41 551 Kč	21 344 193 Kč
84	128 698 Kč	86 978 Kč	41 720 Kč	21 302 473 Kč
85	128 698 Kč	86 808 Kč	41 890 Kč	21 260 582 Kč
86	128 698 Kč	86 637 Kč	42 061 Kč	21 218 521 Kč
87	128 698 Kč	86 465 Kč	42 232 Kč	21 176 289 Kč
88	128 698 Kč	86 293 Kč	42 404 Kč	21 133 885 Kč
89	128 698 Kč	86 121 Kč	42 577 Kč	21 091 307 Kč
90	128 698 Kč	85 947 Kč	42 751 Kč	21 048 557 Kč
91	128 698 Kč	85 773 Kč	42 925 Kč	21 005 632 Kč
92	128 698 Kč	85 598 Kč	43 100 Kč	20 962 532 Kč
93	128 698 Kč	85 422 Kč	43 275 Kč	20 919 256 Kč
94	128 698 Kč	85 246 Kč	43 452 Kč	20 875 805 Kč
95	128 698 Kč	85 069 Kč	43 629 Kč	20 832 176 Kč
96	128 698 Kč	84 891 Kč	43 807 Kč	20 788 369 Kč
97	128 698 Kč	84 713 Kč	43 985 Kč	20 744 384 Kč
98	128 698 Kč	84 533 Kč	44 164 Kč	20 700 219 Kč
99	128 698 Kč	84 353 Kč	44 344 Kč	20 655 875 Kč
100	128 698 Kč	84 173 Kč	44 525 Kč	20 611 350 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 7-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část III

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
101	128 698 Kč	83 991 Kč	44 707 Kč	20 566 643 Kč
102	128 698 Kč	83 809 Kč	44 889 Kč	20 521 755 Kč
103	128 698 Kč	83 626 Kč	45 072 Kč	20 476 683 Kč
104	128 698 Kč	83 442 Kč	45 255 Kč	20 431 428 Kč
105	128 698 Kč	83 258 Kč	45 440 Kč	20 385 988 Kč
106	128 698 Kč	83 073 Kč	45 625 Kč	20 340 363 Kč
107	128 698 Kč	82 887 Kč	45 811 Kč	20 294 552 Kč
108	128 698 Kč	82 700 Kč	45 997 Kč	20 248 555 Kč
109	128 698 Kč	82 513 Kč	46 185 Kč	20 202 370 Kč
110	128 698 Kč	82 325 Kč	46 373 Kč	20 155 997 Kč
111	128 698 Kč	82 136 Kč	46 562 Kč	20 109 435 Kč
112	128 698 Kč	81 946 Kč	46 752 Kč	20 062 683 Kč
113	128 698 Kč	81 755 Kč	46 942 Kč	20 015 740 Kč
114	128 698 Kč	81 564 Kč	47 134 Kč	19 968 607 Kč
115	128 698 Kč	81 372 Kč	47 326 Kč	19 921 281 Kč
116	128 698 Kč	81 179 Kč	47 519 Kč	19 873 763 Kč
117	128 698 Kč	80 986 Kč	47 712 Kč	19 826 050 Kč
118	128 698 Kč	80 791 Kč	47 907 Kč	19 778 144 Kč
119	128 698 Kč	80 596 Kč	48 102 Kč	19 730 042 Kč
120	128 698 Kč	80 400 Kč	48 298 Kč	19 681 744 Kč
121	128 698 Kč	80 203 Kč	48 495 Kč	19 633 249 Kč
122	128 698 Kč	80 005 Kč	48 692 Kč	19 584 557 Kč
123	128 698 Kč	79 807 Kč	48 891 Kč	19 535 666 Kč
124	128 698 Kč	79 608 Kč	49 090 Kč	19 486 576 Kč
125	128 698 Kč	79 408 Kč	49 290 Kč	19 437 286 Kč
126	128 698 Kč	79 207 Kč	49 491 Kč	19 387 795 Kč
127	128 698 Kč	79 005 Kč	49 693 Kč	19 338 103 Kč
128	128 698 Kč	78 803 Kč	49 895 Kč	19 288 208 Kč
129	128 698 Kč	78 599 Kč	50 098 Kč	19 238 110 Kč
130	128 698 Kč	78 395 Kč	50 302 Kč	19 187 807 Kč
131	128 698 Kč	78 190 Kč	50 507 Kč	19 137 300 Kč
132	128 698 Kč	77 984 Kč	50 713 Kč	19 086 586 Kč
133	128 698 Kč	77 778 Kč	50 920 Kč	19 035 666 Kč
134	128 698 Kč	77 570 Kč	51 127 Kč	18 984 539 Kč
135	128 698 Kč	77 362 Kč	51 336 Kč	18 933 203 Kč
136	128 698 Kč	77 153 Kč	51 545 Kč	18 881 658 Kč
137	128 698 Kč	76 943 Kč	51 755 Kč	18 829 903 Kč
138	128 698 Kč	76 732 Kč	51 966 Kč	18 777 937 Kč
139	128 698 Kč	76 520 Kč	52 178 Kč	18 725 759 Kč
140	128 698 Kč	76 307 Kč	52 390 Kč	18 673 369 Kč
141	128 698 Kč	76 094 Kč	52 604 Kč	18 620 765 Kč
142	128 698 Kč	75 880 Kč	52 818 Kč	18 567 947 Kč
143	128 698 Kč	75 664 Kč	53 033 Kč	18 514 914 Kč
144	128 698 Kč	75 448 Kč	53 250 Kč	18 461 664 Kč
145	128 698 Kč	75 231 Kč	53 467 Kč	18 408 198 Kč
146	128 698 Kč	75 013 Kč	53 684 Kč	18 354 513 Kč
147	128 698 Kč	74 795 Kč	53 903 Kč	18 300 610 Kč
148	128 698 Kč	74 575 Kč	54 123 Kč	18 246 487 Kč
149	128 698 Kč	74 354 Kč	54 343 Kč	18 192 144 Kč
150	128 698 Kč	74 133 Kč	54 565 Kč	18 137 579 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 8-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část IV

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
151	128 698 Kč	73 911 Kč	54 787 Kč	18 082 792 Kč
152	128 698 Kč	73 687 Kč	55 010 Kč	18 027 782 Kč
153	128 698 Kč	73 463 Kč	55 235 Kč	17 972 547 Kč
154	128 698 Kč	73 238 Kč	55 460 Kč	17 917 087 Kč
155	128 698 Kč	73 012 Kč	55 686 Kč	17 861 402 Kč
156	128 698 Kč	72 785 Kč	55 913 Kč	17 805 489 Kč
157	128 698 Kč	72 557 Kč	56 140 Kč	17 749 349 Kč
158	128 698 Kč	72 329 Kč	56 369 Kč	17 692 979 Kč
159	128 698 Kč	72 099 Kč	56 599 Kč	17 636 380 Kč
160	128 698 Kč	71 868 Kč	56 830 Kč	17 579 551 Kč
161	128 698 Kč	71 637 Kč	57 061 Kč	17 522 490 Kč
162	128 698 Kč	71 404 Kč	57 294 Kč	17 465 196 Kč
163	128 698 Kč	71 171 Kč	57 527 Kč	17 407 669 Kč
164	128 698 Kč	70 936 Kč	57 762 Kč	17 349 908 Kč
165	128 698 Kč	70 701 Kč	57 997 Kč	17 291 911 Kč
166	128 698 Kč	70 465 Kč	58 233 Kč	17 233 677 Kč
167	128 698 Kč	70 227 Kč	58 471 Kč	17 175 207 Kč
168	128 698 Kč	69 989 Kč	58 709 Kč	17 116 498 Kč
169	128 698 Kč	69 750 Kč	58 948 Kč	17 057 550 Kč
170	128 698 Kč	69 510 Kč	59 188 Kč	16 998 362 Kč
171	128 698 Kč	69 268 Kč	59 429 Kč	16 938 932 Kč
172	128 698 Kč	69 026 Kč	59 672 Kč	16 879 260 Kč
173	128 698 Kč	68 783 Kč	59 915 Kč	16 819 346 Kč
174	128 698 Kč	68 539 Kč	60 159 Kč	16 759 187 Kč
175	128 698 Kč	68 294 Kč	60 404 Kč	16 698 783 Kč
176	128 698 Kč	68 048 Kč	60 650 Kč	16 638 132 Kč
177	128 698 Kč	67 800 Kč	60 897 Kč	16 577 235 Kč
178	128 698 Kč	67 552 Kč	61 146 Kč	16 516 089 Kč
179	128 698 Kč	67 303 Kč	61 395 Kč	16 454 695 Kč
180	128 698 Kč	67 053 Kč	61 645 Kč	16 393 050 Kč
181	128 698 Kč	66 802 Kč	61 896 Kč	16 331 154 Kč
182	128 698 Kč	66 549 Kč	62 148 Kč	16 269 005 Kč
183	128 698 Kč	66 296 Kč	62 402 Kč	16 206 604 Kč
184	128 698 Kč	66 042 Kč	62 656 Kč	16 143 948 Kč
185	128 698 Kč	65 787 Kč	62 911 Kč	16 081 037 Kč
186	128 698 Kč	65 530 Kč	63 168 Kč	16 017 869 Kč
187	128 698 Kč	65 273 Kč	63 425 Kč	15 954 444 Kč
188	128 698 Kč	65 014 Kč	63 683 Kč	15 890 761 Kč
189	128 698 Kč	64 755 Kč	63 943 Kč	15 826 818 Kč
190	128 698 Kč	64 494 Kč	64 204 Kč	15 762 614 Kč
191	128 698 Kč	64 233 Kč	64 465 Kč	15 698 149 Kč
192	128 698 Kč	63 970 Kč	64 728 Kč	15 633 421 Kč
193	128 698 Kč	63 706 Kč	64 992 Kč	15 568 430 Kč
194	128 698 Kč	63 441 Kč	65 256 Kč	15 503 173 Kč
195	128 698 Kč	63 175 Kč	65 522 Kč	15 437 651 Kč
196	128 698 Kč	62 908 Kč	65 789 Kč	15 371 861 Kč
197	128 698 Kč	62 640 Kč	66 057 Kč	15 305 804 Kč
198	128 698 Kč	62 371 Kč	66 327 Kč	15 239 477 Kč
199	128 698 Kč	62 101 Kč	66 597 Kč	15 172 880 Kč
200	128 698 Kč	61 829 Kč	66 868 Kč	15 106 012 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 9-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část V

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
201	128 698 Kč	61 557 Kč	67 141 Kč	15 038 871 Kč
202	128 698 Kč	61 283 Kč	67 414 Kč	14 971 457 Kč
203	128 698 Kč	61 009 Kč	67 689 Kč	14 903 768 Kč
204	128 698 Kč	60 733 Kč	67 965 Kč	14 835 803 Kč
205	128 698 Kč	60 456 Kč	68 242 Kč	14 767 561 Kč
206	128 698 Kč	60 178 Kč	68 520 Kč	14 699 041 Kč
207	128 698 Kč	59 899 Kč	68 799 Kč	14 630 242 Kč
208	128 698 Kč	59 618 Kč	69 080 Kč	14 561 162 Kč
209	128 698 Kč	59 337 Kč	69 361 Kč	14 491 801 Kč
210	128 698 Kč	59 054 Kč	69 644 Kč	14 422 157 Kč
211	128 698 Kč	58 770 Kč	69 928 Kč	14 352 230 Kč
212	128 698 Kč	58 485 Kč	70 212 Kč	14 282 018 Kč
213	128 698 Kč	58 199 Kč	70 499 Kč	14 211 519 Kč
214	128 698 Kč	57 912 Kč	70 786 Kč	14 140 733 Kč
215	128 698 Kč	57 623 Kč	71 074 Kč	14 069 659 Kč
216	128 698 Kč	57 334 Kč	71 364 Kč	13 998 295 Kč
217	128 698 Kč	57 043 Kč	71 655 Kč	13 926 640 Kč
218	128 698 Kč	56 751 Kč	71 947 Kč	13 854 693 Kč
219	128 698 Kč	56 458 Kč	72 240 Kč	13 782 453 Kč
220	128 698 Kč	56 163 Kč	72 534 Kč	13 709 919 Kč
221	128 698 Kč	55 868 Kč	72 830 Kč	13 637 089 Kč
222	128 698 Kč	55 571 Kč	73 127 Kč	13 563 963 Kč
223	128 698 Kč	55 273 Kč	73 425 Kč	13 490 538 Kč
224	128 698 Kč	54 974 Kč	73 724 Kč	13 416 814 Kč
225	128 698 Kč	54 674 Kč	74 024 Kč	13 342 790 Kč
226	128 698 Kč	54 372 Kč	74 326 Kč	13 268 464 Kč
227	128 698 Kč	54 069 Kč	74 629 Kč	13 193 835 Kč
228	128 698 Kč	53 765 Kč	74 933 Kč	13 118 902 Kč
229	128 698 Kč	53 460 Kč	75 238 Kč	13 043 664 Kč
230	128 698 Kč	53 153 Kč	75 545 Kč	12 968 119 Kč
231	128 698 Kč	52 845 Kč	75 853 Kč	12 892 266 Kč
232	128 698 Kč	52 536 Kč	76 162 Kč	12 816 105 Kč
233	128 698 Kč	52 226 Kč	76 472 Kč	12 739 632 Kč
234	128 698 Kč	51 914 Kč	76 784 Kč	12 662 849 Kč
235	128 698 Kč	51 601 Kč	77 097 Kč	12 585 752 Kč
236	128 698 Kč	51 287 Kč	77 411 Kč	12 508 341 Kč
237	128 698 Kč	50 971 Kč	77 726 Kč	12 430 615 Kč
238	128 698 Kč	50 655 Kč	78 043 Kč	12 352 572 Kč
239	128 698 Kč	50 337 Kč	78 361 Kč	12 274 211 Kč
240	128 698 Kč	50 017 Kč	78 680 Kč	12 195 530 Kč
241	128 698 Kč	49 697 Kč	79 001 Kč	12 116 529 Kč
242	128 698 Kč	49 375 Kč	79 323 Kč	12 037 206 Kč
243	128 698 Kč	49 052 Kč	79 646 Kč	11 957 560 Kč
244	128 698 Kč	48 727 Kč	79 971 Kč	11 877 589 Kč
245	128 698 Kč	48 401 Kč	80 297 Kč	11 797 293 Kč
246	128 698 Kč	48 074 Kč	80 624 Kč	11 716 669 Kč
247	128 698 Kč	47 745 Kč	80 952 Kč	11 635 717 Kč
248	128 698 Kč	47 416 Kč	81 282 Kč	11 554 434 Kč
249	128 698 Kč	47 084 Kč	81 613 Kč	11 472 821 Kč
250	128 698 Kč	46 752 Kč	81 946 Kč	11 390 875 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 10-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část VI

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
251	128 698 Kč	46 418 Kč	82 280 Kč	11 308 595 Kč
252	128 698 Kč	46 083 Kč	82 615 Kč	11 225 980 Kč
253	128 698 Kč	45 746 Kč	82 952 Kč	11 143 028 Kč
254	128 698 Kč	45 408 Kč	83 290 Kč	11 059 738 Kč
255	128 698 Kč	45 068 Kč	83 629 Kč	10 976 108 Kč
256	128 698 Kč	44 728 Kč	83 970 Kč	10 892 138 Kč
257	128 698 Kč	44 385 Kč	84 312 Kč	10 807 826 Kč
258	128 698 Kč	44 042 Kč	84 656 Kč	10 723 170 Kč
259	128 698 Kč	43 697 Kč	85 001 Kč	10 638 169 Kč
260	128 698 Kč	43 351 Kč	85 347 Kč	10 552 822 Kč
261	128 698 Kč	43 003 Kč	85 695 Kč	10 467 127 Kč
262	128 698 Kč	42 654 Kč	86 044 Kč	10 381 083 Kč
263	128 698 Kč	42 303 Kč	86 395 Kč	10 294 688 Kč
264	128 698 Kč	41 951 Kč	86 747 Kč	10 207 941 Kč
265	128 698 Kč	41 597 Kč	87 100 Kč	10 120 840 Kč
266	128 698 Kč	41 242 Kč	87 455 Kč	10 033 385 Kč
267	128 698 Kč	40 886 Kč	87 812 Kč	9 945 573 Kč
268	128 698 Kč	40 528 Kč	88 170 Kč	9 857 404 Kč
269	128 698 Kč	40 169 Kč	88 529 Kč	9 768 875 Kč
270	128 698 Kč	39 808 Kč	88 890 Kč	9 679 985 Kč
271	128 698 Kč	39 446 Kč	89 252 Kč	9 590 733 Kč
272	128 698 Kč	39 082 Kč	89 616 Kč	9 501 118 Kč
273	128 698 Kč	38 717 Kč	89 981 Kč	9 411 137 Kč
274	128 698 Kč	38 350 Kč	90 347 Kč	9 320 789 Kč
275	128 698 Kč	37 982 Kč	90 716 Kč	9 230 074 Kč
276	128 698 Kč	37 613 Kč	91 085 Kč	9 138 989 Kč
277	128 698 Kč	37 241 Kč	91 456 Kč	9 047 532 Kč
278	128 698 Kč	36 869 Kč	91 829 Kč	8 955 703 Kč
279	128 698 Kč	36 494 Kč	92 203 Kč	8 863 500 Kč
280	128 698 Kč	36 119 Kč	92 579 Kč	8 770 921 Kč
281	128 698 Kč	35 742 Kč	92 956 Kč	8 677 965 Kč
282	128 698 Kč	35 363 Kč	93 335 Kč	8 584 629 Kč
283	128 698 Kč	34 982 Kč	93 715 Kč	8 490 914 Kč
284	128 698 Kč	34 600 Kč	94 097 Kč	8 396 817 Kč
285	128 698 Kč	34 217 Kč	94 481 Kč	8 302 336 Kč
286	128 698 Kč	33 832 Kč	94 866 Kč	8 207 470 Kč
287	128 698 Kč	33 445 Kč	95 252 Kč	8 112 218 Kč
288	128 698 Kč	33 057 Kč	95 641 Kč	8 016 577 Kč
289	128 698 Kč	32 668 Kč	96 030 Kč	7 920 547 Kč
290	128 698 Kč	32 276 Kč	96 422 Kč	7 824 125 Kč
291	128 698 Kč	31 883 Kč	96 814 Kč	7 727 311 Kč
292	128 698 Kč	31 489 Kč	97 209 Kč	7 630 102 Kč
293	128 698 Kč	31 093 Kč	97 605 Kč	7 532 497 Kč
294	128 698 Kč	30 695 Kč	98 003 Kč	7 434 494 Kč
295	128 698 Kč	30 296 Kč	98 402 Kč	7 336 092 Kč
296	128 698 Kč	29 895 Kč	98 803 Kč	7 237 289 Kč
297	128 698 Kč	29 492 Kč	99 206 Kč	7 138 083 Kč
298	128 698 Kč	29 088 Kč	99 610 Kč	7 038 473 Kč
299	128 698 Kč	28 682 Kč	100 016 Kč	6 938 457 Kč
300	128 698 Kč	28 274 Kč	100 424 Kč	6 838 033 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 11-Zobrazení splátkového kalendáře v jednotlivých měsících část VII

Období splátky [měsíce]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
301	128 698 Kč	27 865 Kč	100 833 Kč	6 737 200 Kč
302	128 698 Kč	27 454 Kč	101 244 Kč	6 635 956 Kč
303	128 698 Kč	27 042 Kč	101 656 Kč	6 534 300 Kč
304	128 698 Kč	26 627 Kč	102 071 Kč	6 432 230 Kč
305	128 698 Kč	26 211 Kč	102 486 Kč	6 329 743 Kč
306	128 698 Kč	25 794 Kč	102 904 Kč	6 226 839 Kč
307	128 698 Kč	25 374 Kč	103 323 Kč	6 123 516 Kč
308	128 698 Kč	24 953 Kč	103 744 Kč	6 019 771 Kč
309	128 698 Kč	24 531 Kč	104 167 Kč	5 915 604 Kč
310	128 698 Kč	24 106 Kč	104 592 Kč	5 811 012 Kč
311	128 698 Kč	23 680 Kč	105 018 Kč	5 705 994 Kč
312	128 698 Kč	23 252 Kč	105 446 Kč	5 600 549 Kč
313	128 698 Kč	22 822 Kč	105 876 Kč	5 494 673 Kč
314	128 698 Kč	22 391 Kč	106 307 Kč	5 388 366 Kč
315	128 698 Kč	21 958 Kč	106 740 Kč	5 281 626 Kč
316	128 698 Kč	21 523 Kč	107 175 Kč	5 174 451 Kč
317	128 698 Kč	21 086 Kč	107 612 Kč	5 066 839 Kč
318	128 698 Kč	20 647 Kč	108 050 Kč	4 958 788 Kč
319	128 698 Kč	20 207 Kč	108 491 Kč	4 850 298 Kč
320	128 698 Kč	19 765 Kč	108 933 Kč	4 741 365 Kč
321	128 698 Kč	19 321 Kč	109 377 Kč	4 631 988 Kč
322	128 698 Kč	18 875 Kč	109 822 Kč	4 522 166 Kč
323	128 698 Kč	18 428 Kč	110 270 Kč	4 411 896 Kč
324	128 698 Kč	17 978 Kč	110 719 Kč	4 301 176 Kč
325	128 698 Kč	17 527 Kč	111 171 Kč	4 190 006 Kč
326	128 698 Kč	17 074 Kč	111 624 Kč	4 078 382 Kč
327	128 698 Kč	16 619 Kč	112 078 Kč	3 966 304 Kč
328	128 698 Kč	16 163 Kč	112 535 Kč	3 853 769 Kč
329	128 698 Kč	15 704 Kč	112 994 Kč	3 740 775 Kč
330	128 698 Kč	15 244 Kč	113 454 Kč	3 627 321 Kč
331	128 698 Kč	14 781 Kč	113 916 Kč	3 513 404 Kč
332	128 698 Kč	14 317 Kč	114 381 Kč	3 399 024 Kč
333	128 698 Kč	13 851 Kč	114 847 Kč	3 284 177 Kč
334	128 698 Kč	13 383 Kč	115 315 Kč	3 168 862 Kč
335	128 698 Kč	12 913 Kč	115 785 Kč	3 053 078 Kč
336	128 698 Kč	12 441 Kč	116 257 Kč	2 936 821 Kč
337	128 698 Kč	11 968 Kč	116 730 Kč	2 820 091 Kč
338	128 698 Kč	11 492 Kč	117 206 Kč	2 702 885 Kč
339	128 698 Kč	11 014 Kč	117 684 Kč	2 585 201 Kč
340	128 698 Kč	10 535 Kč	118 163 Kč	2 467 038 Kč
341	128 698 Kč	10 053 Kč	118 645 Kč	2 348 394 Kč
342	128 698 Kč	9 570 Kč	119 128 Kč	2 229 266 Kč
343	128 698 Kč	9 084 Kč	119 614 Kč	2 109 652 Kč
344	128 698 Kč	8 597 Kč	120 101 Kč	1 989 551 Kč
345	128 698 Kč	8 107 Kč	120 590 Kč	1 868 961 Kč
346	128 698 Kč	7 616 Kč	121 082 Kč	1 747 879 Kč
347	128 698 Kč	7 123 Kč	121 575 Kč	1 626 304 Kč
348	128 698 Kč	6 627 Kč	122 071 Kč	1 504 233 Kč
349	128 698 Kč	6 130 Kč	122 568 Kč	1 381 665 Kč
350	128 698 Kč	5 630 Kč	123 068 Kč	1 258 598 Kč
351	128 698 Kč	5 129 Kč	123 569 Kč	1 135 029 Kč
352	128 698 Kč	4 625 Kč	124 073 Kč	1 010 956 Kč
353	128 698 Kč	4 120 Kč	124 578 Kč	886 378 Kč
354	128 698 Kč	3 612 Kč	125 086 Kč	761 292 Kč
355	128 698 Kč	3 102 Kč	125 596 Kč	635 697 Kč
356	128 698 Kč	2 590 Kč	126 107 Kč	509 589 Kč
357	128 698 Kč	2 077 Kč	126 621 Kč	382 968 Kč
358	128 698 Kč	1 561 Kč	127 137 Kč	255 831 Kč
359	128 698 Kč	1 043 Kč	127 655 Kč	128 175 Kč
360	128 698 Kč	522 Kč	128 175 Kč	0,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 12-Výkaz zisku a ztráty část I

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	7 226 754 Kč	7 853 435 Kč	7 996 188 Kč	8 104 007 Kč	8 254 654 Kč	8 350 918 Kč	8 535 329 Kč	8 654 866 Kč	8 822 517 Kč	8 948 315 Kč
Provozní náklady	5 205 029 Kč	4 720 610 Kč	4 881 358 Kč	5 008 095 Kč	5 178 632 Kč	5 313 088 Kč	5 494 011 Kč	5 636 656 Kč	5 828 596 Kč	5 979 928 Kč
Náklady na úrok	1 179 087 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	764 951 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	20 856 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	24 903 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	15 510 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
HV pro základ daně	1 190 479 Kč	1 316 455 Kč	1 448 799 Kč	1 624 330 Kč	1 765 533 Kč	1 969 874 Kč	2 095 087 Kč	2 294 462 Kč	2 455 292 Kč	2 667 828 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	250 001 Kč	276 456 Kč	304 248 Kč	341 109 Kč	370 762 Kč	413 674 Kč	439 968 Kč	481 837 Kč	515 611 Kč	560 244 Kč
HV po zdanění	940 479 Kč	1 040 000 Kč	1 144 552 Kč	1 283 221 Kč	1 394 771 Kč	1 556 201 Kč	1 655 119 Kč	1 812 625 Kč	1 939 680 Kč	2 107 584 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 13-Výkaz zisku a ztráty část II

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	9 907 028 Kč	9 276 841 Kč	9 463 218 Kč	9 602 373 Kč	9 798 800 Kč	9 920 137 Kč	10 161 319 Kč	10 314 985 Kč	10 532 962 Kč	10 694 326 Kč
Provozní náklady	6 995 124 Kč	6 344 106 Kč	6 560 137 Kč	6 730 462 Kč	6 959 649 Kč	7 140 347 Kč	7 383 492 Kč	7 575 194 Kč	7 833 146 Kč	8 036 523 Kč
Náklady na úrok	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	28 870 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	33 468 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	21 469 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
HV pro základ daně	2 057 599 Kč	3 046 725 Kč	3 230 055 Kč	3 471 698 Kč	3 667 494 Kč	3 950 145 Kč	4 125 071 Kč	4 399 997 Kč	4 623 469 Kč	4 916 798 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	432 096 Kč	639 812 Kč	678 312 Kč	729 057 Kč	770 174 Kč	829 531 Kč	866 265 Kč	923 999 Kč	970 929 Kč	1 032 528 Kč
HV po zdanění	1 625 503 Kč	2 406 913 Kč	2 551 744 Kč	2 742 641 Kč	2 897 320 Kč	3 120 615 Kč	3 258 806 Kč	3 475 997 Kč	3 652 541 Kč	3 884 271 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 14-Výkaz zisku a ztráty část III

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	11 973 480 Kč	11 118 073 Kč	11 359 636 Kč	11 537 293 Kč	11 791 448 Kč	11 944 198 Kč	12 257 495 Kč	12 452 635 Kč	12 733 634 Kč	12 937 953 Kč
Provozní náklady	9 400 862 Kč	8 525 947 Kč	8 816 275 Kč	9 045 178 Kč	9 353 186 Kč	9 596 029 Kč	9 922 795 Kč	10 180 427 Kč	10 527 093 Kč	10 800 415 Kč
Náklady na úrok	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	38 798 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	44 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	28 853 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
HV pro základ daně	4 105 978 Kč	5 443 769 Kč	5 699 061 Kč	6 033 166 Kč	6 306 124 Kč	6 696 301 Kč	6 942 219 Kč	7 323 071 Kč	7 635 343 Kč	8 042 093 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	862 255 Kč	1 143 191 Kč	1 196 803 Kč	1 266 965 Kč	1 324 286 Kč	1 406 223 Kč	1 457 866 Kč	1 537 845 Kč	1 603 422 Kč	1 688 840 Kč
HV po zdanění	3 243 723 Kč	4 300 577 Kč	4 502 258 Kč	4 766 201 Kč	4 981 838 Kč	5 290 078 Kč	5 484 353 Kč	5 785 226 Kč	6 031 921 Kč	6 353 254 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 15-Zobrazení plánu výdajů prací zajišťovaných generálním dodavatelem stavby část I

Číslo	Název činnosti dle HMG	Celková cena	Červenec 2023	Srpen 2023	Září 2023	Říjen 2023	Listopad 2023	Prosinec 2023	leden 2024	Únor 2024	Březen 2024	Duben 2024
1	Převzetí staveniště	15 000 Kč	15 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zahájení prací	20 000 Kč	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Přípravné práce	50 000 Kč	21 429 Kč	28 571 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Zajištění stavební jámy	6 686 621 Kč	3 081 366 Kč	3 617 259 Kč	3 617 259 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zemní práce rozvodů a stavební jámy	3 994 723 Kč	- Kč	532 630 Kč	3 462 093 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	ZTI-nežaté rozvody	56 967 Kč	- Kč	- Kč	22 787 Kč	34 180 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Podkladní a základové kre	1 137 682 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	711 052 Kč	426 631 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
8	izolace spodní stavby	709 112 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	425 467 Kč	- Kč	283 645 Kč	2 570 557 Kč	2 404 715 Kč	- Kč
9	ŽB monolitické kre	8 292 120 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 741 345 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
10	Zhotovení areálové kanalizace	526 007 Kč	- Kč	- Kč	285 547 Kč	240 460 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Zhotovení areálového rozvodu vody	83 489 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	59 635 Kč	23 854 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Zhotovení areálového rozvodu elektroinstalaci	39 386 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	39 386 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13	Střešní plášť	624 233 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	214 029 Kč
14	Vnitřní zdivo, SDK, příčky	2 800 179 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	560 036 Kč
15	Fasádní výplně	1 841 651 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
16	Rozvody instalací	6 687 925 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
17	Omitky vnitřní	634 510 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
18	Zateplení fasády včetně nanesení tenkovrstvé omítky	1 766 485 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
19	Klempářské práce	260 308 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
20	Zámečnické práce	764 912 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
21	Skladby podlah	413 146 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
22	SDK podhledy	76 600 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
23	povrchy podlah-vinyl a velkoformátová dlažba	565 725 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
24	keramické obklady a dlažby	999 496 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
25	Osazení zařizovacích předmětů	611 160 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
26	Montáž ověří	2 027 944 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
27	Malby interiéru	543 760 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
28	Montáž kuchyní a parapetů	656 250 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
29	Kompletace rozvodů	1 024 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
30	Ostatní areálové rozvody včetně zemních prací	427 395 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
31	Zhotovení komunikace	1 029 641 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
32	Malby exteriéru	286 676 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
33	Předání díla	25 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
34	Ostatní náklady na realizaci	3 398 784 Kč	93 032 Kč	192 267 Kč	186 065 Kč	186 065 Kč	192 267 Kč	186 065 Kč	192 267 Kč	192 267 Kč	179 863 Kč	192 267 Kč
35	Náklady spojené s umístěním stavby	2 058 636 Kč	56 350 Kč	116 456 Kč	116 456 Kč	112 699 Kč	116 456 Kč	112 699 Kč	116 456 Kč	116 456 Kč	108 942 Kč	116 456 Kč
36	Náklady na kompletaci činností	1 176 364 Kč	32 200 Kč	66 546 Kč	66 546 Kč	64 399 Kč	66 546 Kč	64 399 Kč	66 546 Kč	66 546 Kč	62 253 Kč	66 546 Kč
Celkové výdaje na stavby za jeden měsíc			238 010 Kč	3 485 206 Kč	4 525 154 Kč	4 133 590 Kč	1 459 982 Kč	1 239 116 Kč	2 400 259 Kč	2 945 826 Kč	2 755 773 Kč	2 724 830 Kč
Celkové kumulované výdaje na stavbu			238 010 Kč	3 723 216 Kč	8 248 370 Kč	12 381 960 Kč	13 841 942 Kč	15 081 057 Kč	17 481 316 Kč	20 427 142 Kč	23 182 915 Kč	25 907 745 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Priloha 16-Zobrazení plánu výdajů prací zajišťovaných generálním dodavatelem stavby část II

Číslo	Název činnosti dle HMG	Celková cena	Květen 2024	Červen 2024	Červenec 2024	Srpen 2024	Září 2024	Říjen 2024	Listopad 2024	Prosinec 2024	Leden 2025
1	Převzetí staveniště	15 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zahájení prací	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Přípravné práce	50 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Zajištění stavební jámy	6 698 621 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zemní práce rozvodů a stavební jámy	3 994 723 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	ZTI-ležaté rozvody	56 967 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Podkladní a základové kce	1 137 682 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
8	izolace spodní stavby	709 112 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
9	ŽB monolitické kce	8 292 120 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
10	Zhotovení areálové kanalizace	526 007 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Zhotovení areálového rozvodu vody	83 489 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Zhotovení areálového rozvodu elektroinstalací	39 386 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13	Střešní plášť	624 233 Kč	410 210 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
14	Vnitřní zdívo, SDK příčky	2 800 179 Kč	1 400 089 Kč	840 054 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
15	Fasádní výplně	1 841 651 Kč	1 104 990 Kč	736 660 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
16	Rozvody instalací	6 687 925 Kč	- Kč	1 449 050 Kč	3 343 963 Kč	1 894 912 Kč	338 405 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
17	Omitky vnitřní	634 510 Kč	- Kč	- Kč	500 504 Kč	883 242 Kč	382 738 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
18	Zateplení fasády včetně nanesení tenkovrstvé omítky	1 766 485 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	260 308 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
19	Klempířské práce	260 308 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	229 474 Kč	535 438 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
20	Zámečnické práce	764 912 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	413 146 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
21	Skladby podlah	413 146 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	413 146 Kč	- Kč	- Kč
22	SDK podhledy	76 600 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	45 960 Kč	30 640 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
23	Povrchy podlah-vinil a velkoformátová dlažba	505 725 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	424 809 Kč	80 916 Kč	- Kč
24	Keramické obklady a dlažby	999 496 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	999 496 Kč	- Kč	- Kč
25	Osazení zařizovacích předmětů	611 160 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	76 395 Kč	534 765 Kč	- Kč
26	Montáž dveří	2 027 944 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	2 027 944 Kč	- Kč
27	Malby interiéru	543 760 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	36 251 Kč	507 509 Kč
28	Montáž kuchyní a parapetů	656 250 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	93 750 Kč	562 500 Kč
29	Kompletace rozvodů	1 024 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	1 024 890 Kč	- Kč	- Kč
30	Ostatní areálové rozvody včetně zemních prád	427 395 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	242 191 Kč	185 205 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
31	Zhotovení komunikace	1 029 641 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	583 463 Kč	446 178 Kč	- Kč	- Kč
32	Malby exteriéru	286 676 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	243 675 Kč	43 001 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
33	Předání díla	25 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	25 000 Kč
34	Ostatní náklady na realizaci	3 398 784 Kč	186 065 Kč	192 267 Kč	186 065 Kč	192 267 Kč	192 267 Kč	186 065 Kč	192 267 Kč	186 065 Kč	86 830 Kč
35	Náklady spojené s umístěním stavby	2 058 636 Kč	112 699 Kč	116 456 Kč	112 699 Kč	116 456 Kč	116 456 Kč	112 699 Kč	116 456 Kč	112 699 Kč	52 593 Kč
36	Náklady na kompletační činnost	1 176 364 Kč	64 399 Kč	66 546 Kč	64 399 Kč	66 546 Kč	66 546 Kč	64 399 Kč	66 546 Kč	64 399 Kč	30 053 Kč
Celkové výdaje na stavby za jeden měsíc			3 278 453 Kč	3 901 537 Kč	4 590 368 Kč	3 438 805 Kč	1 780 938 Kč	1 618 618 Kč	3 347 036 Kč	3 136 789 Kč	1 264 486 Kč
Celkové kumulované výdaje na stavbu			29 186 198 Kč	33 087 735 Kč	37 678 104 Kč	41 116 909 Kč	42 897 847 Kč	44 516 465 Kč	47 863 502 Kč	51 000 291 Kč	52 264 776 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 17-Plán měsíčních výdajů v investiční fázi část I

Číslo	Název položky	Cena [Kč] bezDPH	Investiční fáze													
			červenec 2023	srpen 2023	září 2023	říjen 2023	listopad 2023	prosinec 2023	leden 2024	únor 2024	březen 2024	duben 2024				
1	Výběr generálního projektanta	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zpracování architektonické studie	255 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Zpracování dokumentace pro územní řízení včetně zajištění stanovisek	225 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Územní řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zpracování dokumentace pro stavební řízení včetně zajištění stanovisek	446 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	Stavební řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Zpracování zadávací dokumentace	445 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
8	Výběr generálního dodavatele	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
9	Vyměti pozemku z půdního fondu	26 540 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
10	Geodetické práce vyřízení	23 000 Kč	23 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Studie proveditelnosti	100 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	100 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Stavba projektu včetně stavby areálových rozvodů	52 264 716 Kč	238 010 Kč	3 485 206 Kč	4 525 154 Kč	4 133 590 Kč	1 459 982 Kč	1 239 116 Kč	2 400 259 Kč	2 945 826 Kč	2 755 773 Kč	2 724 830 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13	Činnost autorského dozoru	92 000 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč
14	Činnost technického dozoru	438 880 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč
15	Činnost koordinátora BOZP	303 136 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč
16	Geodetické zaměření stavby	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
17	Osazení provozních souborů	282 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
18	Doprava a montáž provozních prostředků	603 882 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkové výdaje za realizaci za každý měsíc			297 596 Kč	3 521 792 Kč	4 561 740 Kč	4 170 176 Kč	1 496 568 Kč	1 275 702 Kč	2 536 845 Kč	2 982 412 Kč	2 792 359 Kč	2 761 416 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkové kumulované výdaje za realizaci			1 834 016 Kč	5 355 808 Kč	9 917 549 Kč	14 087 724 Kč	15 584 292 Kč	16 859 994 Kč	19 396 839 Kč	22 379 251 Kč	25 171 610 Kč	27 933 026 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 18-Plán měsíčních výdajů v investiční fázi část II

Číslo	Název položky	Cena(kč) bezDPH	Investiční fáze											
			květen 2024	červen 2024	červenec 2024	srpen 2024	září 2024	říjen 2024	listopad 2024	prosinec 2024	leden 2024			
1	Výběr generálního projektanta	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
2	Zpracování architektonické studie	255 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
3	Zpracování dokumentace pro územní řízení včetně zajištění starovisek	225 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
4	Územní řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
5	Zpracování dokumentace pro stavební řízení včetně zajištění starovisek	446 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	Stavební řízení včetně nabytí právní moci	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
7	Zpracování zadávací dokumentace	445 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
8	Výběr generálního dodavatele	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
9	Vynětí pozemku z půdního fondu	26 540 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
10	Geodetické práce výtýčení	23 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
11	Studie proveditelnosti	100 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
12	Stavba projektu včetně stavby areálových rozvodů	52 264 776 Kč	3 279 453 Kč	3 901 537 Kč	4 590 368 Kč	3 438 805 Kč	1 780 938 Kč	1 618 618 Kč	3 347 036 Kč	3 136 789 Kč	1 264 486 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
13	Činnost autorského dozoru	92 000 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč	4 842 Kč
14	Činnost technického dozoru	438 880 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč	15 789 Kč
15	Činnost koordinátora BOZP	303 136 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč	15 955 Kč
16	Geodetické zaměření stavby	20 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	20 000 Kč
17	Osazení provozních souborů	282 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	282 000 Kč
18	Doprava a montáž provozních prostředků	603 882 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	603 882 Kč
Celkové výdaje za realizaci za každý měsíc			3 315 039 Kč	3 938 123 Kč	4 626 954 Kč	3 475 392 Kč	1 817 524 Kč	1 655 204 Kč	3 383 622 Kč	3 173 375 Kč	2 206 954 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkové kumulované výdaje za realizaci			31 249 065 Kč	35 207 236 Kč	39 864 093 Kč	43 389 550 Kč	45 267 545 Kč	46 980 966 Kč	50 441 593 Kč	53 704 904 Kč	56 010 787 Kč	- Kč	- Kč	- Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 19-Cash flow pro finanční plánování část I

Tabulka cash flow pro finanční plánování	0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Zdroje financování											
Vlastní zdroje	32 525 214 Kč										
Cizí zdroje-úvěr	22 070 195 Kč	2 206 954 Kč									
Zdroje celkem	54 595 409 Kč	2 206 954 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy											
Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 149 Kč
Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Výdaje											
Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321,072 Kč									
Občasná investice		1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	226 392 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje		4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	5 018 553 Kč	5 190 012 Kč	5 324 183 Kč	5 506 084 Kč	5 648 425 Kč	5 841 405 Kč	5 992 415 Kč
Finanční výdaje	485 573 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč
Daň z nemovitých věcí		2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojistění stavby		38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Daň ze zisku			250 001 Kč	276 456 Kč	304 248 Kč	341 109 Kč	370 762 Kč	413 674 Kč	439 968 Kč	481 837 Kč	515 611 Kč
Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 593 016 Kč	6 567 368 Kč	6 756 629 Kč	6 912 115 Kč	7 121 698 Kč	7 513 213 Kč	7 512 973 Kč	7 682 988 Kč	7 919 257 Kč	8 105 504 Kč
Cash flow pro finanční plánování	791 575 Kč	2 516 744 Kč	2 602 523 Kč	2 688 358 Kč	2 816 222 Kč	2 898 489 Kč	2 807 579 Kč	3 117 443 Kč	3 266 340 Kč	3 358 552 Kč	3 510 639 Kč
Kumulované cash flow pro finanční plánování	791 575 Kč	3 308 319 Kč	5 910 842 Kč	8 599 200 Kč	11 415 422 Kč	14 313 910 Kč	17 121 489 Kč	20 238 932 Kč	23 505 273 Kč	26 863 824 Kč	30 374 463 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 20-Cash flow pro finanční plánování část II

Tabulka cash flow pro finanční plánování		11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok	
Zdroje financování	Vlastní zdroje											
	Cizí zdroje-úvěr											
	Zdroje celkem	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Příjmy	Tržby	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč	
	Příjmy celkem	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč	
Výdaje	Vstupní výdaje investiční											
	Občasně investice	1 488 718 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Provozní výdaje	6 197 146 Kč	6 357 353 Kč	6 574 552 Kč	6 744 515 Kč	6 974 943 Kč	7 155 256 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	7 850 359 Kč	8 053 304 Kč	
	Finanční výdaje	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	
	Pojištění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč	
	Daň ze zisku	560 244 Kč	482 096 Kč	639 812 Kč	678 312 Kč	729 057 Kč	770 174 Kč	829 531 Kč	866 265 Kč	923 999 Kč	970 929 Kč	
	Výdaje celkem	9 845 094 Kč	8 389 986 Kč	8 816 501 Kč	9 026 610 Kč	9 309 478 Kč	9 836 909 Kč	9 838 273 Kč	9 838 273 Kč	10 068 156 Kč	10 387 147 Kč	10 638 987 Kč
	Cash flow pro finanční plánování	2 119 534 Kč	3 933 580 Kč	3 876 772 Kč	4 047 461 Kč	4 156 815 Kč	4 033 373 Kč	4 033 373 Kč	4 448 118 Kč	4 646 827 Kč	4 769 285 Kč	4 972 137 Kč
	Kumulované cash flow pro finanční plánování	32 493 997 Kč	36 427 577 Kč	40 304 349 Kč	44 351 810 Kč	48 508 625 Kč	52 541 998 Kč	56 990 116 Kč	61 636 942 Kč	66 406 227 Kč	71 378 365 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 21-Cash flow pro finanční plánování část III

Tabulka cash flow pro finanční plánování		21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok	
Zdroje financování	Vlastní zdroje											
	Cizí zdroje-úvěr											
	Zdroje celkem	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Příjmy	Tržby	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč	
	Příjmy celkem	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč	
Výdaje	Vstupní výdaje investiční											
	Občasně investice	2 000 713 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	408 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Provozní výdaje	8 328 446 Kč	8 543 750 Kč	8 835 649 Kč	9 064 065 Kč	9 373 740 Kč	9 616 066 Kč	9 944 600 Kč	10 201 685 Kč	10 550 226 Kč	10 822 967 Kč	
	Finanční výdaje	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	1 544 374 Kč	
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	
	Pojištění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč	
	Daň ze zisku	1 032 528 Kč	862 255 Kč	1 143 191 Kč	1 196 803 Kč	1 266 965 Kč	1 324 286 Kč	1 406 223 Kč	1 457 866 Kč	1 537 845 Kč	1 603 422 Kč	
	Výdaje celkem	12 978 466 Kč	11 024 872 Kč	11 599 855 Kč	11 884 095 Kč	12 266 211 Kč	12 977 097 Kč	12 981 097 Kč	12 981 097 Kč	13 292 315 Kč	13 723 401 Kč	14 064 362 Kč
	Cash flow pro finanční plánování	3 100 992 Kč	5 536 971 Kč	5 458 843 Kč	5 686 363 Kč	5 831 361 Kč	5 663 402 Kč	6 218 617 Kč	6 218 617 Kč	6 483 391 Kč	6 645 576 Kč	6 915 684 Kč
	Kumulované cash flow pro finanční plánování	74 479 357 Kč	80 016 327 Kč	85 475 170 Kč	91 161 533 Kč	96 992 894 Kč	102 656 296 Kč	108 874 913 Kč	115 358 304 Kč	122 003 880 Kč	128 919 564 Kč	135 835 248 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 22-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu											
	0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Příjmy		8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Výdaje	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Vstupní výdaje investiční		1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	226 392 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasná investice	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	5 018 553 Kč	5 190 012 Kč	5 324 183 Kč	5 506 084 Kč	5 648 425 Kč	5 841 405 Kč	5 992 415 Kč
Provozní výdaje	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 080 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Výdaje za financování	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Daň z nemovitých věcí	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Pojistění stavby	- Kč	- Kč	250 000 Kč	276 456 Kč	304 248 Kč	341 109 Kč	370 762 Kč	413 674 Kč	439 968 Kč	481 837 Kč	515 611 Kč
Daň ze zisku	53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 183 760 Kč	6 353 837 Kč	6 489 179 Kč	6 677 610 Kč	7 046 916 Kč	7 023 356 Kč	7 168 885 Kč	7 379 443 Kč	7 538 693 Kč
Výdaje celkem	-53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 183 760 Kč	6 353 837 Kč	6 489 179 Kč	6 677 610 Kč	7 046 916 Kč	7 023 356 Kč	7 168 885 Kč	7 379 443 Kč	7 538 693 Kč
Cash flow	-53 803 833 Kč	675 127 Kč	2 986 131 Kč	3 091 150 Kč	3 239 158 Kč	3 342 577 Kč	3 273 876 Kč	3 607 060 Kč	3 780 444 Kč	3 898 366 Kč	4 077 450 Kč
Kumulované cash flow	-53 803 833 Kč	-53 128 706 Kč	-50 142 575 Kč	-47 051 425 Kč	-43 812 267 Kč	-40 469 690 Kč	-37 195 814 Kč	-33 588 754 Kč	-29 808 310 Kč	-25 909 944 Kč	-21 832 495 Kč
Diskontované cash flow	-53 803 833 Kč	642 978 Kč	2 708 508 Kč	2 670 252 Kč	2 664 863 Kč	2 618 996 Kč	2 443 017 Kč	2 563 470 Kč	2 558 753 Kč	2 512 921 Kč	2 503 200 Kč
Kumulované diskontované cash flow	-53 803 833 Kč	-53 160 855 Kč	-50 452 346 Kč	-47 782 094 Kč	-45 117 231 Kč	-42 498 235 Kč	-40 055 218 Kč	-37 491 748 Kč	-34 992 995 Kč	-32 420 073 Kč	-29 916 873 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 23-Cash flow pro hodnocení efektivity projektu část II

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivity projektu										
	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Příjmy										
Tržby	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
Příjmy celkem	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
Výdaje										
Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasná investice	1 488 718 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	6 197 146 Kč	6 357 353 Kč	6 574 552 Kč	6 744 515 Kč	6 974 943 Kč	7 155 256 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	7 850 359 Kč	8 053 304 Kč
Výdaje za financování	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojistění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Daň ze zisku	560 244 Kč	432 096 Kč	639 812 Kč	678 312 Kč	729 057 Kč	770 174 Kč	829 531 Kč	866 265 Kč	923 999 Kč	970 929 Kč
Výdaje celkem	9 249 936 Kč	7 765 064 Kč	8 160 326 Kč	8 337 619 Kč	8 586 030 Kč	9 077 280 Kč	9 040 655 Kč	9 230 648 Kč	9 507 754 Kč	9 715 615 Kč
Cash flow	2 714 691 Kč	4 558 502 Kč	4 532 947 Kč	4 736 452 Kč	4 880 263 Kč	4 793 002 Kč	5 245 736 Kč	5 484 335 Kč	5 648 677 Kč	5 895 509 Kč
Kumulované cash flow	-19 117 803 Kč	-14 559 301 Kč	-10 026 354 Kč	- 5 289 902 Kč	409 639 Kč	4 383 363 Kč	9 629 099 Kč	15 113 434 Kč	20 762 111 Kč	26 657 621 Kč
Diskontované cash flow	1 587 224 Kč	2 538 345 Kč	2 403 919 Kč	2 392 230 Kč	2 347 490 Kč	2 195 729 Kč	2 288 697 Kč	2 278 854 Kč	2 235 373 Kč	2 221 955 Kč
Kumulované diskontované cash flow	-28 329 649 Kč	-25 791 304 Kč	-23 387 386 Kč	-20 995 156 Kč	-18 647 666 Kč	-16 451 936 Kč	-14 163 239 Kč	-11 884 385 Kč	- 9 649 011 Kč	- 7 427 056 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 24-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu část III

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasně investice	2 000 713 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	408 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	8 328 446 Kč	8 543 750 Kč	8 835 649 Kč	9 064 065 Kč	9 373 740 Kč	9 616 066 Kč	9 944 600 Kč	10 201 685 Kč	10 550 226 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	1 032 528 Kč	862 255 Kč	1 143 191 Kč	1 196 803 Kč	1 266 965 Kč	1 324 286 Kč	1 406 223 Kč	1 457 866 Kč	1 537 845 Kč	1 603 422 Kč
	Výdaje celkem	12 008 916 Kč	10 006 833 Kč	10 530 903 Kč	10 761 684 Kč	11 087 667 Kč	11 739 613 Kč	11 681 725 Kč	11 927 960 Kč	12 290 813 Kč	12 560 129 Kč
Cash flow	4 070 543 Kč	6 555 009 Kč	6 527 795 Kč	6 808 775 Kč	7 009 905 Kč	6 900 887 Kč	7 517 990 Kč	7 847 746 Kč	8 078 164 Kč	8 419 918 Kč	
Kumulované cash flow	30 728 163 Kč	37 283 173 Kč	43 810 968 Kč	50 619 742 Kč	57 629 647 Kč	64 530 534 Kč	72 048 523 Kč	79 896 269 Kč	87 974 433 Kč	96 394 350 Kč	
Diskontované cash flow	1 461 090 Kč	2 240 829 Kč	2 125 263 Kč	2 111 183 Kč	2 070 044 Kč	1 940 810 Kč	2 013 681 Kč	2 001 910 Kč	1 962 560 Kč	1 948 179 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 5 965 965 Kč	- 3 725 136 Kč	- 1 599 874 Kč	511 309 Kč	2 581 353 Kč	4 522 164 Kč	6 535 845 Kč	8 537 755 Kč	10 500 315 Kč	12 448 494 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 25-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení tržeb část I

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	7 226 754 Kč	7 853 435 Kč	7 996 188 Kč	8 104 007 Kč	8 254 654 Kč	8 350 918 Kč	8 535 329 Kč	8 654 866 Kč	8 822 517 Kč	8 948 315 Kč
Provozní náklady	5 205 029 Kč	4 720 610 Kč	4 881 358 Kč	5 008 095 Kč	5 178 632 Kč	5 313 088 Kč	5 494 011 Kč	5 636 656 Kč	5 828 596 Kč	5 979 928 Kč
Náklady na úrok	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	764 951 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	20 856 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	24 903 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	15 510 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	9 347 947 Kč	9 628 385 Kč	9 917 237 Kč	10 214 754 Kč	10 521 196 Kč	10 836 832 Kč	11 161 937 Kč	11 496 795 Kč	11 841 699 Kč	12 196 950 Kč
HV pro základ daně	1 635 620 Kč	1 774 950 Kč	1 921 049 Kč	2 110 747 Kč	2 266 542 Kč	2 485 914 Kč	2 626 608 Kč	2 841 929 Kč	3 019 182 Kč	3 248 635 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	343 480 Kč	372 739 Kč	403 420 Kč	443 257 Kč	475 974 Kč	522 042 Kč	551 588 Kč	596 805 Kč	634 028 Kč	682 213 Kč
HV po zdanění	1 292 140 Kč	1 402 210 Kč	1 517 629 Kč	1 667 490 Kč	1 790 568 Kč	1 963 872 Kč	2 075 020 Kč	2 245 124 Kč	2 385 154 Kč	2 566 422 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 26-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení tržeb část II

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	9 907 028 Kč	9 276 841 Kč	9 463 218 Kč	9 602 373 Kč	9 798 800 Kč	9 920 137 Kč	10 161 319 Kč	10 314 985 Kč	10 532 962 Kč	10 694 326 Kč
Provozní náklady	6 995 124 Kč	6 344 106 Kč	6 560 137 Kč	6 730 462 Kč	6 959 649 Kč	7 140 347 Kč	7 383 492 Kč	7 575 194 Kč	7 833 146 Kč	8 096 523 Kč
Náklady na úrok	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Náklady na pořízení investice - odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	28 870 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	33 468 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	21 469 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	12 562 858 Kč	12 939 744 Kč	13 327 937 Kč	13 727 775 Kč	14 139 608 Kč	14 563 796 Kč	15 000 710 Kč	15 450 731 Kč	15 914 253 Kč	16 391 681 Kč
HV pro základ daně	2 655 830 Kč	3 662 904 Kč	3 864 719 Kč	4 125 401 Kč	4 340 808 Kč	4 643 660 Kč	4 839 391 Kč	5 135 746 Kč	5 381 291 Kč	5 697 355 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	557 724 Kč	769 210 Kč	811 591 Kč	866 334 Kč	911 570 Kč	975 169 Kč	1 016 272 Kč	1 078 507 Kč	1 130 071 Kč	1 196 444 Kč
HV po zdanění	2 098 106 Kč	2 893 694 Kč	3 053 128 Kč	3 259 067 Kč	3 429 239 Kč	3 668 491 Kč	3 823 119 Kč	4 057 239 Kč	4 251 220 Kč	4 500 910 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 27-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení tržeb část III

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	11 973 480 Kč	11 118 073 Kč	11 359 636 Kč	11 537 293 Kč	11 791 448 Kč	11 944 198 Kč	12 257 495 Kč	12 452 635 Kč	12 733 634 Kč	12 937 953 Kč
Provozní náklady	9 400 862 Kč	8 525 947 Kč	8 816 275 Kč	9 045 178 Kč	9 353 186 Kč	9 596 029 Kč	9 922 795 Kč	10 180 427 Kč	10 527 093 Kč	10 800 415 Kč
Náklady na úrok	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	38 798 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	44 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	28 853 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	16 883 431 Kč	17 389 934 Kč	17 911 632 Kč	18 448 981 Kč	19 002 451 Kč	19 572 524 Kč	20 159 700 Kč	20 764 491 Kč	21 387 426 Kč	22 029 048 Kč
HV pro základ daně	4 909 951 Kč	6 271 861 Kč	6 551 996 Kč	6 911 689 Kč	7 211 003 Kč	7 628 326 Kč	7 902 205 Kč	8 311 856 Kč	8 653 792 Kč	9 091 096 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	1 031 090 Kč	1 317 091 Kč	1 375 919 Kč	1 451 455 Kč	1 514 311 Kč	1 601 949 Kč	1 659 463 Kč	1 745 490 Kč	1 817 296 Kč	1 909 130 Kč
HV po zdanění	3 878 861 Kč	4 954 770 Kč	5 176 077 Kč	5 460 234 Kč	5 696 692 Kč	6 026 378 Kč	6 242 742 Kč	6 566 367 Kč	6 836 496 Kč	7 181 966 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 28-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok	
Příjmy	Tržby	- Kč	9 347 947 Kč	9 628 385 Kč	9 917 237 Kč	10 214 754 Kč	10 521 196 Kč	10 836 832 Kč	11 161 937 Kč	11 496 795 Kč	11 841 699 Kč	12 196 950 Kč	
	Příjmy celkem	- Kč	9 347 947 Kč	9 628 385 Kč	9 917 237 Kč	10 214 754 Kč	10 521 196 Kč	10 836 832 Kč	11 161 937 Kč	11 496 795 Kč	11 841 699 Kč	12 196 950 Kč	
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Občasně investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	226 392 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	5 018 553 Kč	5 204 183 Kč	5 190 012 Kč	5 324 183 Kč	5 506 084 Kč	5 648 425 Kč	5 841 405 Kč	
	Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč	
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	
	Pojštění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	343 480 Kč	372 739 Kč	403 420 Kč	443 257 Kč	475 974 Kč	522 042 Kč	551 588 Kč	586 805 Kč	634 028 Kč	
	Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 277 239 Kč	6 450 121 Kč	6 588 351 Kč	6 779 758 Kč	7 152 128 Kč	7 131 724 Kč	7 131 724 Kč	7 280 504 Kč	7 494 411 Kč	7 657 110 Kč
	Cash flow	- 53 803 833 Kč	1 120 267 Kč	3 351 146 Kč	3 467 116 Kč	3 626 402 Kč	3 741 438 Kč	3 684 704 Kč	4 030 213 Kč	4 216 291 Kč	4 347 288 Kč	4 347 288 Kč	4 539 840 Kč
	Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 683 566 Kč	- 49 332 420 Kč	- 45 865 304 Kč	- 42 238 902 Kč	- 38 497 463 Kč	- 34 812 759 Kč	- 30 782 547 Kč	- 26 566 256 Kč	- 22 218 967 Kč	- 17 679 128 Kč	- 12 196 950 Kč
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	1 066 921 Kč	3 039 588 Kč	2 995 025 Kč	2 983 450 Kč	2 931 515 Kč	2 749 583 Kč	2 864 197 Kč	2 853 752 Kč	2 802 301 Kč	2 787 068 Kč	2 787 068 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 736 912 Kč	- 49 697 324 Kč	- 46 702 299 Kč	- 43 718 848 Kč	- 40 787 334 Kč	- 38 037 751 Kč	- 35 173 554 Kč	- 32 319 802 Kč	- 29 517 501 Kč	- 26 730 434 Kč	- 26 730 434 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Příjmy	Tržby	12 562 858 Kč	12 939 744 Kč	13 327 937 Kč	13 727 775 Kč	14 139 608 Kč	14 563 796 Kč	15 000 710 Kč	15 450 731 Kč	15 914 253 Kč	16 391 681 Kč
	Příjmy celkem	12 562 858 Kč	12 939 744 Kč	13 327 937 Kč	13 727 775 Kč	14 139 608 Kč	14 563 796 Kč	15 000 710 Kč	15 450 731 Kč	15 914 253 Kč	16 391 681 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	1 488 718 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	6 197 146 Kč	6 357 353 Kč	6 574 552 Kč	6 744 515 Kč	6 974 943 Kč	7 155 256 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	7 850 359 Kč	8 053 304 Kč
	Výdaje za financování	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
	Daň ze zisku	682 213 Kč	557 724 Kč	769 210 Kč	811 591 Kč	866 334 Kč	911 570 Kč	975 169 Kč	1 016 272 Kč	1 078 507 Kč	1 130 071 Kč
	Výdaje celkem	9 371 905 Kč	7 890 692 Kč	8 289 723 Kč	8 470 898 Kč	8 723 308 Kč	9 218 676 Kč	9 186 292 Kč	9 186 292 Kč	9 380 655 Kč	9 662 262 Kč
Cash flow	3 190 953 Kč	5 049 052 Kč	5 038 213 Kč	5 256 876 Kč	5 416 300 Kč	5 345 120 Kč	5 814 418 Kč	5 814 418 Kč	6 070 077 Kč	6 251 992 Kč	6 516 923 Kč
Kumulované cash flow	- 14 488 174 Kč	- 9 439 123 Kč	- 4 400 909 Kč	855 967 Kč	6 272 267 Kč	11 617 387 Kč	17 431 805 Kč	23 501 881 Kč	29 753 873 Kč	36 270 796 Kč	42 887 719 Kč
Diskontované cash flow	1 865 684 Kč	2 811 501 Kč	2 671 872 Kč	2 655 080 Kč	2 605 333 Kč	2 448 661 Kč	2 536 811 Kč	2 522 242 Kč	2 474 125 Kč	2 456 160 Kč	2 456 160 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 24 864 749 Kč	- 22 053 248 Kč	- 19 381 376 Kč	- 16 726 297 Kč	- 14 120 964 Kč	- 11 672 303 Kč	- 9 135 491 Kč	- 6 613 249 Kč	- 4 139 124 Kč	- 1 682 964 Kč	- 1 682 964 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 30-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení tržeb část III

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	16 883 431 Kč	17 389 934 Kč	17 911 632 Kč	18 448 981 Kč	19 002 451 Kč	19 572 524 Kč	20 159 700 Kč	20 764 491 Kč	21 387 426 Kč	22 029 048 Kč
	Příjmy celkem	16 883 431 Kč	17 389 934 Kč	17 911 632 Kč	18 448 981 Kč	19 002 451 Kč	19 572 524 Kč	20 159 700 Kč	20 764 491 Kč	21 387 426 Kč	22 029 048 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	2 000 713 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	408 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	8 328 446 Kč	8 543 750 Kč	8 835 649 Kč	9 064 065 Kč	9 373 740 Kč	9 616 066 Kč	9 944 600 Kč	10 201 685 Kč	10 550 226 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojštění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	1 196 444 Kč	1 031 090 Kč	1 317 091 Kč	1 375 919 Kč	1 451 455 Kč	1 514 311 Kč	1 601 949 Kč	1 659 463 Kč	1 745 490 Kč	1 817 296 Kč
	Výdaje celkem	12 172 833 Kč	10 175 667 Kč	10 704 802 Kč	10 940 800 Kč	11 272 157 Kč	11 929 637 Kč	11 877 450 Kč	12 129 557 Kč	12 498 458 Kč	12 774 003 Kč
	Cash flow	4 710 599 Kč	7 214 267 Kč	7 206 830 Kč	7 508 181 Kč	7 730 294 Kč	7 642 887 Kč	8 282 250 Kč	8 634 934 Kč	8 888 968 Kč	9 255 046 Kč
	Kumulované cash flow	40 981 395 Kč	48 195 662 Kč	55 402 492 Kč	62 910 674 Kč	70 640 967 Kč	78 283 854 Kč	86 566 105 Kč	95 201 039 Kč	104 090 006 Kč	113 345 052 Kč
Diskontované cash flow	1 690 833 Kč	2 466 196 Kč	2 346 337 Kč	2 328 046 Kč	2 282 777 Kč	2 149 491 Kč	2 218 387 Kč	2 202 717 Kč	2 159 542 Kč	2 141 409 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	7 869 Kč	2 474 066 Kč	4 820 403 Kč	7 148 449 Kč	9 431 226 Kč	11 580 717 Kč	13 799 104 Kč	16 001 821 Kč	18 161 363 Kč	20 302 772 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 31-Výkaz zisku a ztráty při snížení tržeb část I

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	7 226 754 Kč	7 853 435 Kč	7 996 188 Kč	8 104 007 Kč	8 254 654 Kč	8 350 918 Kč	8 535 329 Kč	8 654 866 Kč	8 822 517 Kč	8 948 315 Kč
Provozní náklady	5 205 029 Kč	4 720 610 Kč	4 881 358 Kč	5 008 095 Kč	5 178 632 Kč	5 313 088 Kč	5 494 011 Kč	5 636 656 Kč	5 828 596 Kč	5 979 928 Kč
Náklady na úrok	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	764 951 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	20 856 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	24 903 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	15 510 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 197 704 Kč	8 443 635 Kč	8 696 944 Kč	8 957 852 Kč	9 226 588 Kč	9 503 386 Kč	9 788 487 Kč	10 082 142 Kč	10 384 606 Kč	10 696 144 Kč
HV pro základ daně	485 377 Kč	590 200 Kč	700 756 Kč	853 846 Kč	971 934 Kč	1 152 467 Kč	1 253 158 Kč	1 427 276 Kč	1 562 089 Kč	1 747 829 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	101 929 Kč	123 942 Kč	147 159 Kč	179 308 Kč	204 106 Kč	242 018 Kč	263 163 Kč	299 728 Kč	328 039 Kč	367 044 Kč
HV po zdanění	383 448 Kč	466 258 Kč	553 598 Kč	674 538 Kč	767 828 Kč	910 449 Kč	989 995 Kč	1 127 548 Kč	1 234 051 Kč	1 380 785 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 32-Výkaz zisku a ztráty při snížení tržeb část II

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	9 907 028 Kč	9 276 841 Kč	9 463 218 Kč	9 602 373 Kč	9 798 800 Kč	9 920 137 Kč	10 161 319 Kč	10 314 985 Kč	10 532 962 Kč	10 694 326 Kč
Provozní náklady	6 995 124 Kč	6 344 106 Kč	6 560 137 Kč	6 730 462 Kč	6 959 649 Kč	7 140 347 Kč	7 388 492 Kč	7 575 194 Kč	7 833 146 Kč	8 036 523 Kč
Náklady na úrok	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	28 870 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	33 468 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	21 469 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	11 017 029 Kč	11 347 540 Kč	11 687 966 Kč	12 038 605 Kč	12 399 763 Kč	12 771 756 Kč	13 154 908 Kč	13 549 556 Kč	13 956 042 Kč	14 374 724 Kč
HV pro základ daně	1 110 000 Kč	2 070 699 Kč	2 224 748 Kč	2 436 231 Kč	2 600 963 Kč	2 851 619 Kč	2 999 589 Kč	3 234 570 Kč	3 423 080 Kč	3 680 397 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	233 100 Kč	434 847 Kč	467 197 Kč	511 609 Kč	546 202 Kč	598 840 Kč	628 654 Kč	679 260 Kč	718 847 Kč	772 883 Kč
HV po zdanění	876 900 Kč	1 635 852 Kč	1 757 551 Kč	1 924 623 Kč	2 054 761 Kč	2 252 779 Kč	2 364 935 Kč	2 555 310 Kč	2 704 233 Kč	2 907 514 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 33-Výkaz zisku a ztráty při snížení tržeb část III

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	11 973 480 Kč	11 118 073 Kč	11 359 636 Kč	11 537 293 Kč	11 791 448 Kč	11 944 198 Kč	12 257 495 Kč	12 452 635 Kč	12 733 634 Kč	12 937 953 Kč
Provozní náklady	9 400 862 Kč	8 525 947 Kč	8 816 275 Kč	9 045 178 Kč	9 353 186 Kč	9 596 029 Kč	9 922 795 Kč	10 180 427 Kč	10 527 093 Kč	10 800 415 Kč
Náklady na úrok	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
Náklady na pořízení investice - odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	38 798 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	44 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	28 853 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	14 805 965 Kč	15 250 144 Kč	15 707 649 Kč	16 178 878 Kč	16 664 244 Kč	17 164 172 Kč	17 679 097 Kč	18 209 470 Kč	18 755 754 Kč	19 318 426 Kč
HV pro základ daně	2 832 485 Kč	4 132 071 Kč	4 348 012 Kč	4 641 585 Kč	4 872 796 Kč	5 219 974 Kč	5 421 602 Kč	5 756 835 Kč	6 022 120 Kč	6 380 474 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	594 822 Kč	867 735 Kč	913 083 Kč	974 733 Kč	1 023 287 Kč	1 096 195 Kč	1 138 536 Kč	1 208 935 Kč	1 264 645 Kč	1 339 899 Kč
HV po zdanění	2 237 663 Kč	3 264 336 Kč	3 434 930 Kč	3 666 852 Kč	3 849 509 Kč	4 123 779 Kč	4 283 066 Kč	4 547 900 Kč	4 757 475 Kč	5 040 574 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 34-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Příjmy											
Tržby	- Kč	8 197 704 Kč	8 443 635 Kč	8 696 944 Kč	8 957 852 Kč	9 226 588 Kč	9 503 386 Kč	9 788 487 Kč	10 082 142 Kč	10 384 606 Kč	10 696 144 Kč
Příjmy celkem	- Kč	8 197 704 Kč	8 443 635 Kč	8 696 944 Kč	8 957 852 Kč	9 226 588 Kč	9 503 386 Kč	9 788 487 Kč	10 082 142 Kč	10 384 606 Kč	10 696 144 Kč
Výdaje											
Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasně investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	226 392 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	5 018 553 Kč	5 190 012 Kč	5 324 183 Kč	5 506 084 Kč	5 648 425 Kč	5 841 405 Kč	5 992 415 Kč
Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 057 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Daň z ne movitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Daň ze zisku	- Kč	- Kč	101 929 Kč	123 942 Kč	147 159 Kč	179 308 Kč	204 106 Kč	242 018 Kč	263 163 Kč	299 728 Kč	328 039 Kč
Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 227 679 Kč	6 035 688 Kč	6 201 323 Kč	6 332 090 Kč	6 515 809 Kč	6 880 261 Kč	6 851 701 Kč	6 992 080 Kč	7 197 333 Kč	7 351 121 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	- 29 975 Kč	2 407 947 Kč	2 495 621 Kč	2 625 763 Kč	2 710 779 Kč	2 623 125 Kč	2 936 787 Kč	3 090 062 Kč	3 187 273 Kč	3 345 024 Kč
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 833 808 Kč	- 51 425 861 Kč	- 48 930 240 Kč	- 46 304 478 Kč	- 43 593 698 Kč	- 40 970 573 Kč	- 38 033 786 Kč	- 34 943 724 Kč	- 31 756 452 Kč	- 28 411 428 Kč
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 28 548 Kč	2 184 079 Kč	2 155 811 Kč	2 160 221 Kč	2 123 967 Kč	1 957 416 Kč	2 087 119 Kč	2 091 476 Kč	2 054 544 Kč	2 053 554 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 832 381 Kč	- 51 648 302 Kč	- 49 492 491 Kč	- 47 332 269 Kč	- 45 208 303 Kč	- 43 250 886 Kč	- 41 163 767 Kč	- 39 072 291 Kč	- 37 017 747 Kč	- 34 964 192 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 35-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení tržeb část II

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Příjmy	Tržby	11 017 029 Kč	11 347 540 Kč	11 687 966 Kč	12 038 605 Kč	12 399 763 Kč	12 771 756 Kč	13 154 908 Kč	13 549 556 Kč	13 956 042 Kč	14 374 724 Kč
	Příjmy celkem	11 017 029 Kč	11 347 540 Kč	11 687 966 Kč	12 038 605 Kč	12 399 763 Kč	12 771 756 Kč	13 154 908 Kč	13 549 556 Kč	13 956 042 Kč	14 374 724 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	1 488 718 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	6 197 146 Kč	6 357 353 Kč	6 574 552 Kč	6 744 515 Kč	6 974 943 Kč	7 155 256 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	7 850 359 Kč	8 053 304 Kč
	Výdaje za financování	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojistění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
	Daň ze zisku	367 044 Kč	233 100 Kč	434 847 Kč	467 197 Kč	511 609 Kč	546 202 Kč	598 840 Kč	628 654 Kč	679 260 Kč	718 847 Kč
	Výdaje celkem	9 056 736 Kč	7 566 068 Kč	7 955 360 Kč	8 126 505 Kč	8 368 582 Kč	8 853 309 Kč	8 809 964 Kč	8 993 036 Kč	9 263 015 Kč	9 463 533 Kč
Cash flow	1 960 293 Kč	3 781 471 Kč	3 732 605 Kč	3 912 100 Kč	4 031 181 Kč	3 918 447 Kč	4 344 944 Kč	4 556 519 Kč	4 693 028 Kč	4 911 190 Kč	
Kumulované cash flow	- 26 451 135 Kč	- 22 669 664 Kč	- 18 937 059 Kč	- 15 024 958 Kč	- 10 993 778 Kč	- 7 075 331 Kč	- 2 730 386 Kč	1 826 133 Kč	6 519 161 Kč	11 430 351 Kč	
Diskontované cash flow	1 146 142 Kč	2 105 665 Kč	1 979 480 Kč	1 975 876 Kč	1 939 067 Kč	1 795 086 Kč	1 895 685 Kč	1 893 328 Kč	1 893 328 Kč	1 857 190 Kč	1 850 976 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 33 818 050 Kč	- 31 712 385 Kč	- 29 732 905 Kč	- 27 757 028 Kč	- 25 817 962 Kč	- 24 022 876 Kč	- 22 127 191 Kč	- 20 233 863 Kč	- 18 376 673 Kč	- 16 525 697 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracován

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	14 805 965 Kč	15 250 144 Kč	15 707 649 Kč	16 178 878 Kč	16 664 244 Kč	17 164 172 Kč	17 679 097 Kč	18 209 470 Kč	18 755 754 Kč	19 318 426 Kč
	Příjmy celkem	14 805 965 Kč	15 250 144 Kč	15 707 649 Kč	16 178 878 Kč	16 664 244 Kč	17 164 172 Kč	17 679 097 Kč	18 209 470 Kč	18 755 754 Kč	19 318 426 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasně investice	2 000 713 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	408 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	8 328 446 Kč	8 543 750 Kč	8 835 649 Kč	9 064 065 Kč	9 373 740 Kč	9 616 066 Kč	9 944 600 Kč	10 201 685 Kč	10 550 226 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 988 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	772 883 Kč	594 822 Kč	867 735 Kč	913 088 Kč	974 733 Kč	1 023 287 Kč	1 096 195 Kč	1 138 536 Kč	1 208 935 Kč	1 264 645 Kč
	Výdaje celkem	11 749 272 Kč	9 739 399 Kč	10 255 446 Kč	10 477 963 Kč	10 795 435 Kč	11 438 614 Kč	11 371 696 Kč	11 608 630 Kč	11 961 904 Kč	12 221 352 Kč
	Cash flow	3 056 694 Kč	5 510 745 Kč	5 452 203 Kč	5 700 915 Kč	5 868 809 Kč	5 725 558 Kč	6 307 401 Kč	6 600 840 Kč	6 793 850 Kč	7 097 075 Kč
	Kumulované cash flow	14 487 044 Kč	19 997 790 Kč	25 449 992 Kč	31 150 907 Kč	37 019 716 Kč	42 745 274 Kč	49 052 675 Kč	55 653 514 Kč	62 447 365 Kč	69 544 439 Kč
Diskontované cash flow	1 097 177 Kč	1 883 847 Kč	1 775 081 Kč	1 767 671 Kč	1 733 076 Kč	1 610 260 Kč	1 689 427 Kč	1 683 832 Kč	1 683 832 Kč	1 650 541 Kč	1 642 103 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 15 428 520 Kč	- 13 544 673 Kč	- 11 769 592 Kč	- 10 001 921 Kč	- 8 268 846 Kč	- 6 658 585 Kč	- 4 969 159 Kč	- 3 285 326 Kč	- 1 634 786 Kč	- 7 317 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 37-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení nákladů na pořízení investice část I

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	7 618 653 Kč	8 463 058 Kč	8 601 973 Kč	8 705 764 Kč	8 852 181 Kč	8 944 003 Kč	9 123 750 Kč	9 238 390 Kč	9 400 898 Kč	9 521 297 Kč
Provozní náklady	5 205 029 Kč	4 720 610 Kč	4 881 358 Kč	5 008 095 Kč	5 178 632 Kč	5 313 088 Kč	5 494 011 Kč	5 636 656 Kč	5 828 596 Kč	5 979 928 Kč
Náklady na úrok	1 414 844 Kč	1 397 919 Kč	1 369 897 Kč	1 345 724 Kč	1 320 343 Kč	1 299 692 Kč	1 265 708 Kč	1 236 324 Kč	1 205 471 Kč	1 173 075 Kč
Náklady na pořízení investice - odpis	917 941 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	20 856 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	24 903 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	18 612 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč	35 532 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
HV pro základ daně	701 465 Kč	706 833 Kč	843 014 Kč	1 022 573 Kč	1 168 006 Kč	1 376 789 Kč	1 506 666 Kč	1 710 939 Kč	1 876 910 Kč	2 094 846 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	147 308 Kč	148 435 Kč	177 033 Kč	214 740 Kč	245 281 Kč	289 126 Kč	316 400 Kč	359 297 Kč	394 151 Kč	439 918 Kč
HV po zdanění	554 158 Kč	558 398 Kč	665 981 Kč	807 833 Kč	922 725 Kč	1 087 664 Kč	1 190 267 Kč	1 351 642 Kč	1 482 759 Kč	1 654 928 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	10 472 713 Kč	9 840 476 Kč	10 020 602 Kč	10 153 195 Kč	10 342 730 Kč	10 456 830 Kč	10 690 415 Kč	10 836 103 Kč	11 045 703 Kč	11 198 271 Kč
Provozní náklady	6 995 124 Kč	6 344 106 Kč	6 560 137 Kč	6 730 462 Kč	6 959 649 Kč	7 140 347 Kč	7 383 492 Kč	7 575 194 Kč	7 833 146 Kč	8 036 523 Kč
Náklady na úrok	1 139 059 Kč	1 103 342 Kč	1 065 838 Kč	1 026 459 Kč	985 110 Kč	941 694 Kč	896 106 Kč	848 239 Kč	797 977 Kč	745 202 Kč
Náklady na pořízení investice - odpis	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	28 870 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	33 468 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	25 763 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč	49 185 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
HV pro základ daně	1 491 914 Kč	2 483 090 Kč	2 672 671 Kč	2 920 876 Kč	3 123 564 Kč	3 413 452 Kč	3 595 975 Kč	3 878 879 Kč	4 110 728 Kč	4 412 853 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	313 302 Kč	521 449 Kč	561 261 Kč	613 384 Kč	655 948 Kč	716 885 Kč	755 155 Kč	814 565 Kč	863 253 Kč	926 699 Kč
HV po zdanění	1 178 612 Kč	1 961 641 Kč	2 111 410 Kč	2 307 492 Kč	2 467 615 Kč	2 696 627 Kč	2 840 820 Kč	3 064 314 Kč	3 247 475 Kč	3 486 154 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	12 465 763 Kč	11 605 904 Kč	11 837 285 Kč	12 004 249 Kč	12 247 178 Kč	12 388 140 Kč	12 689 059 Kč	12 871 202 Kč	13 138 555 Kč	13 328 545 Kč
Provozní náklady	9 400 862 Kč	8 525 947 Kč	8 816 275 Kč	9 045 178 Kč	9 353 186 Kč	9 596 029 Kč	9 922 795 Kč	10 180 427 Kč	10 527 093 Kč	10 800 415 Kč
Náklady na úrok	689 787 Kč	631 602 Kč	570 506 Kč	506 355 Kč	438 995 Kč	368 267 Kč	294 001 Kč	216 022 Kč	134 143 Kč	48 169 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč	2 229 285 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	38 798 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	44 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	34 624 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč	66 100 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
HV pro základ daně	3 613 696 Kč	4 955 938 Kč	5 221 413 Kč	5 566 209 Kč	5 850 394 Kč	6 252 359 Kč	6 510 655 Kč	6 904 503 Kč	7 230 422 Kč	7 651 501 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	758 876 Kč	1 040 747 Kč	1 096 497 Kč	1 168 904 Kč	1 228 583 Kč	1 312 995 Kč	1 367 238 Kč	1 449 946 Kč	1 518 389 Kč	1 606 815 Kč
HV po zdanění	2 854 820 Kč	3 915 191 Kč	4 124 916 Kč	4 397 305 Kč	4 621 811 Kč	4 939 364 Kč	5 143 418 Kč	5 454 558 Kč	5 712 033 Kč	6 044 686 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 40-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení výdajů na pořízení investice část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Příjmy	Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	63 981 912 Kč	1 585 286 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasně investice	- Kč	1 252 658 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	226 392 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 718 Kč	4 730 467 Kč	4 892 084 Kč	5 018 553 Kč	5 190 012 Kč	5 324 183 Kč	5 506 084 Kč	5 648 425 Kč	5 841 405 Kč	5 992 415 Kč
	Výdaje za financování	582 688 Kč	1 414 844 Kč	1 392 919 Kč	1 369 897 Kč	1 345 724 Kč	1 320 343 Kč	1 293 692 Kč	1 265 708 Kč	1 236 324 Kč	1 205 471 Kč	1 173 075 Kč
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	147 308 Kč	148 435 Kč	177 033 Kč	214 740 Kč	245 281 Kč	289 126 Kč	316 400 Kč	359 297 Kč	394 151 Kč
	Výdaje celkem	64 564 600 Kč	8 904 877 Kč	6 313 220 Kč	6 454 132 Kč	6 586 251 Kč	6 771 298 Kč	7 137 051 Kč	7 109 759 Kč	7 251 371 Kč	7 457 815 Kč	7 612 746 Kč
	Cash flow	- 64 564 600 Kč	- 2 071 Kč	2 856 670 Kč	2 990 855 Kč	3 142 086 Kč	3 248 888 Kč	3 183 742 Kč	3 520 657 Kč	3 697 958 Kč	3 819 994 Kč	4 003 397 Kč
	Kumulované cash flow	- 64 564 600 Kč	- 64 566 671 Kč	- 61 710 000 Kč	- 58 719 145 Kč	- 55 577 060 Kč	- 52 328 171 Kč	- 49 144 430 Kč	- 45 623 773 Kč	- 41 925 815 Kč	- 38 105 821 Kč	- 34 102 424 Kč
Diskontované cash flow	- 64 564 600 Kč	- 1 972 Kč	2 591 084 Kč	2 583 613 Kč	2 585 002 Kč	2 545 589 Kč	2 375 757 Kč	2 502 065 Kč	2 502 924 Kč	2 462 402 Kč	2 457 739 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 64 564 600 Kč	- 64 566 572 Kč	- 61 975 488 Kč	- 59 391 875 Kč	- 56 806 873 Kč	- 54 261 284 Kč	- 51 885 527 Kč	- 49 383 462 Kč	- 46 880 539 Kč	- 44 418 136 Kč	- 41 960 398 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 41-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení výdajů na pořízení investice část II

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Příjmy	Tržby	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
	Příjmy celkem	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	1 733 972 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	6 197 146 Kč	6 357 353 Kč	6 574 552 Kč	6 744 515 Kč	6 974 943 Kč	7 155 256 Kč	7 399 717 Kč	7 591 012 Kč	7 850 359 Kč	8 053 304 Kč
	Výdaje za financování	1 139 059 Kč	1 103 342 Kč	1 065 838 Kč	1 026 459 Kč	985 110 Kč	941 694 Kč	896 106 Kč	848 239 Kč	797 977 Kč	745 202 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
	Daň ze zisku	439 918 Kč	313 302 Kč	521 449 Kč	561 261 Kč	613 384 Kč	655 948 Kč	716 825 Kč	755 155 Kč	814 565 Kč	863 253 Kč
	Výdaje celkem	9 564 706 Kč	7 830 160 Kč	8 219 602 Kč	8 391 645 Kč	8 634 543 Kč	9 120 004 Kč	9 077 300 Kč	9 260 911 Kč	9 260 911 Kč	9 531 316 Kč
Cash flow	2 399 921 Kč	4 493 406 Kč	4 473 671 Kč	4 682 426 Kč	4 831 751 Kč	4 750 278 Kč	5 209 091 Kč	5 454 072 Kč	5 454 072 Kč	5 625 116 Kč	5 878 985 Kč
Kumulované cash flow	- 31 702 503 Kč	- 27 209 097 Kč	- 22 735 426 Kč	- 18 053 000 Kč	- 13 221 250 Kč	- 8 470 971 Kč	- 3 261 881 Kč	2 192 191 Kč	7 817 307 Kč	13 696 292 Kč	21 575 277 Kč
Diskontované cash flow	1 403 184 Kč	2 502 096 Kč	2 372 483 Kč	2 364 943 Kč	2 324 155 Kč	2 176 157 Kč	2 272 709 Kč	2 266 279 Kč	2 266 279 Kč	2 226 049 Kč	2 215 728 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 40 557 214 Kč	- 38 055 117 Kč	- 35 682 634 Kč	- 33 317 691 Kč	- 30 993 536 Kč	- 28 817 379 Kč	- 26 544 670 Kč	- 24 278 391 Kč	- 22 052 341 Kč	- 19 836 614 Kč	- 17 667 686 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 42-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení výdajů na pořízení investice část III

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	2 330 313 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	408 890 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	8 328 446 Kč	8 543 750 Kč	8 835 649 Kč	9 064 065 Kč	9 373 740 Kč	9 616 066 Kč	9 944 600 Kč	10 201 685 Kč	10 550 226 Kč	10 822 967 Kč
	Výdaje za financování	689 787 Kč	631 602 Kč	570 506 Kč	506 355 Kč	438 995 Kč	368 267 Kč	294 001 Kč	216 022 Kč	134 143 Kč	48 169 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
	Daň ze zisku	926 699 Kč	758 876 Kč	1 040 747 Kč	1 096 497 Kč	1 168 904 Kč	1 228 583 Kč	1 312 995 Kč	1 367 238 Kč	1 449 946 Kč	1 518 389 Kč
	Výdaje celkem	12 347 652 Kč	10 008 720 Kč	10 523 542 Kč	10 745 770 Kč	11 062 772 Kč	11 705 287 Kč	11 637 497 Kč	11 873 335 Kč	12 225 271 Kč	12 483 123 Kč
	Cash flow	3 731 806 Kč	6 553 122 Kč	6 535 155 Kč	6 824 688 Kč	7 034 800 Kč	6 935 212 Kč	7 562 217 Kč	7 902 371 Kč	8 143 706 Kč	8 496 923 Kč
	Kumulované cash flow	17 428 098 Kč	23 981 220 Kč	30 516 375 Kč	37 341 063 Kč	44 375 863 Kč	51 311 076 Kč	58 873 293 Kč	66 775 663 Kč	74 919 369 Kč	83 416 292 Kč
Diskontované cash flow	1 339 503 Kč	2 240 184 Kč	2 127 659 Kč	2 116 117 Kč	2 077 396 Kč	1 950 464 Kč	2 025 527 Kč	2 015 844 Kč	1 978 483 Kč	1 965 996 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 18 497 110 Kč	- 16 256 926 Kč	- 14 129 267 Kč	- 12 013 150 Kč	- 9 935 755 Kč	- 7 985 290 Kč	- 5 959 763 Kč	- 3 943 919 Kč	- 1 965 435 Kč	561 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 43-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení provozních nákladů část I

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	8 026 591 Kč	8 584 757 Kč	8 752 039 Kč	8 879 198 Kč	9 055 870 Kč	9 170 014 Kč	9 385 920 Kč	9 527 225 Kč	9 724 166 Kč	9 873 057 Kč
Provozní náklady	5 999 317 Kč	5 440 975 Kč	5 626 253 Kč	5 772 331 Kč	5 968 892 Kč	6 123 866 Kč	6 332 397 Kč	6 496 809 Kč	6 718 040 Kč	6 892 465 Kč
Náklady na úrok	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Náklady na pořízení investice- odpis	764 951 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta- odpis	24 039 Kč	48 624 Kč	48 624 Kč	48 624 Kč	48 624 Kč	28 703 Kč	58 059 Kč	58 059 Kč	58 059 Kč	58 059 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	17 877 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč	34 128 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
HV pro základ daně	390 643 Kč	585 134 Kč	692 948 Kč	849 138 Kč	964 317 Kč	1 150 778 Kč	1 244 496 Kč	1 422 103 Kč	1 553 643 Kč	1 743 086 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	82 035 Kč	122 878 Kč	145 519 Kč	178 319 Kč	202 507 Kč	241 663 Kč	261 344 Kč	298 642 Kč	326 265 Kč	366 048 Kč
HV po zdanění	308 608 Kč	462 256 Kč	547 429 Kč	670 819 Kč	761 811 Kč	909 115 Kč	983 152 Kč	1 123 462 Kč	1 227 378 Kč	1 377 038 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 44-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení provozních nákladů část II

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	10 982 166 Kč	10 260 117 Kč	10 479 460 Kč	10 644 607 Kč	10 876 008 Kč	11 021 115 Kč	11 304 625 Kč	11 487 545 Kč	11 744 885 Kč	11 937 285 Kč
Provozní náklady	8 062 580 Kč	7 312 216 Kč	7 561 213 Kč	7 757 530 Kč	8 021 691 Kč	8 229 964 Kč	8 510 212 Kč	8 731 168 Kč	9 028 484 Kč	9 262 896 Kč
Náklady na úrok	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	33 275 Kč	67 306 Kč	67 306 Kč	67 306 Kč	67 306 Kč	38 575 Kč	78 027 Kč	78 027 Kč	78 027 Kč	78 027 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	24 746 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč	47 242 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
HV pro základ daně	982 461 Kč	2 063 449 Kč	2 213 813 Kč	2 429 464 Kč	2 590 285 Kč	2 849 167 Kč	2 981 765 Kč	3 227 437 Kč	3 411 546 Kč	3 673 840 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	206 317 Kč	433 324 Kč	464 901 Kč	510 187 Kč	543 960 Kč	598 325 Kč	626 171 Kč	677 762 Kč	716 425 Kč	771 506 Kč
HV po zdanění	776 144 Kč	1 630 125 Kč	1 748 912 Kč	1 919 276 Kč	2 046 325 Kč	2 250 842 Kč	2 355 594 Kč	2 549 675 Kč	2 695 122 Kč	2 902 334 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 45-Výkaz zisku a ztráty při zvýšení provozních nákladů část III

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	13 418 375 Kč	12 439 514 Kč	12 725 382 Kč	12 937 968 Kč	13 239 126 Kč	13 423 821 Kč	13 794 002 Kč	14 028 457 Kč	14 362 357 Kč	14 608 385 Kč
Provozní náklady	10 835 434 Kč	9 827 007 Kč	10 161 639 Kč	10 425 472 Kč	10 780 482 Kč	11 060 383 Kč	11 437 014 Kč	11 733 960 Kč	12 133 528 Kč	12 448 558 Kč
Náklady na úrok	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	44 719 Kč	90 454 Kč	90 454 Kč	90 454 Kč	90 454 Kč	51 841 Kč	104 861 Kč	104 861 Kč	104 861 Kč	104 861 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	33 256 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč	63 489 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
HV pro základ daně	2 661 083 Kč	4 122 328 Kč	4 333 316 Kč	4 632 490 Kč	4 858 446 Kč	5 216 678 Kč	5 405 712 Kč	5 747 249 Kč	6 006 620 Kč	6 371 661 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	558 827 Kč	865 689 Kč	909 996 Kč	972 823 Kč	1 020 274 Kč	1 095 502 Kč	1 135 200 Kč	1 206 922 Kč	1 261 390 Kč	1 338 049 Kč
HV po zdanění	2 102 256 Kč	3 256 639 Kč	3 423 320 Kč	3 659 667 Kč	3 838 173 Kč	4 121 176 Kč	4 270 512 Kč	4 540 327 Kč	4 745 230 Kč	5 033 612 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 46-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních výdajů část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Příjmy											
Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Výdaje											
Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasně investice	- Kč	1 104 415 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	260 940 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	- Kč	5 314 313 Kč	5 452 337 Kč	5 638 616 Kč	5 784 384 Kč	5 982 008 Kč	6 136 653 Kč	6 346 313 Kč	6 510 375 Kč	6 732 803 Kč	6 906 657 Kč
Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 141 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Daň ze zisku	- Kč	- Kč	87 035 Kč	122 878 Kč	145 519 Kč	178 319 Kč	202 507 Kč	241 663 Kč	261 344 Kč	298 642 Kč	326 265 Kč
Výdaje celkem	53 803 833 Kč	8 960 208 Kč	6 737 663 Kč	6 946 791 Kč	7 096 281 Kč	7 306 816 Kč	7 725 679 Kč	7 691 574 Kč	7 852 211 Kč	8 087 646 Kč	8 263 789 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	- 57 401 Kč	2 432 227 Kč	2 498 196 Kč	2 632 056 Kč	2 713 371 Kč	2 595 114 Kč	2 938 842 Kč	3 097 118 Kč	3 190 163 Kč	3 352 353 Kč
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 861 234 Kč	- 51 429 007 Kč	- 48 930 812 Kč	- 46 298 756 Kč	- 43 585 385 Kč	- 40 990 272 Kč	- 38 051 430 Kč	- 34 954 311 Kč	- 31 764 148 Kč	- 28 411 795 Kč
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 54 668 Kč	2 206 102 Kč	2 158 035 Kč	2 165 399 Kč	2 125 997 Kč	1 936 514 Kč	2 088 580 Kč	2 096 251 Kč	2 056 408 Kč	2 058 054 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 53 858 501 Kč	- 51 652 399 Kč	- 49 494 364 Kč	- 47 328 965 Kč	- 45 202 968 Kč	- 43 266 454 Kč	- 41 177 874 Kč	- 39 081 623 Kč	- 37 025 215 Kč	- 34 967 161 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 47-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních výdajů část II

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Příjmy										
Tržby	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 482 Kč	15 611 125 Kč
Příjmy celkem	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 482 Kč	15 611 125 Kč
Výdaje										
Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Okčasně investice	1 528 768 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	350 681 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	7 142 831 Kč	7 327 485 Kč	7 577 829 Kč	7 773 728 Kč	8 039 319 Kč	8 247 149 Kč	8 528 913 Kč	8 749 400 Kč	9 048 324 Kč	9 282 238 Kč
Výdaje za financování	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojištění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Daň ze zisku	366 048 Kč	206 317 Kč	433 324 Kč	464 901 Kč	510 187 Kč	543 960 Kč	598 325 Kč	626 171 Kč	677 762 Kč	716 425 Kč
Výdaje celkem	10 041 474 Kč	8 509 417 Kč	8 957 115 Kč	9 153 421 Kč	9 431 537 Kč	9 989 387 Kč	9 938 646 Kč	10 148 942 Kč	10 459 482 Kč	10 690 046 Kč
Cash flow	1 923 153 Kč	3 814 149 Kč	3 736 158 Kč	3 920 650 Kč	4 034 756 Kč	3 880 895 Kč	4 347 745 Kč	4 566 041 Kč	4 696 950 Kč	4 921 079 Kč
Kumulované cash flow	- 26 488 642 Kč	- 22 674 493 Kč	- 18 938 335 Kč	- 15 017 685 Kč	- 10 982 929 Kč	- 7 102 034 Kč	- 2 754 289 Kč	1 811 751 Kč	6 508 702 Kč	11 429 781 Kč
Diskontované cash flow	1 124 428 Kč	2 123 861 Kč	1 981 365 Kč	1 980 195 Kč	1 940 787 Kč	1 777 883 Kč	1 896 907 Kč	1 897 284 Kč	1 858 743 Kč	1 854 703 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 33 842 734 Kč	- 31 718 873 Kč	- 29 737 508 Kč	- 27 757 313 Kč	- 25 816 527 Kč	- 24 038 644 Kč	- 22 141 738 Kč	- 20 244 453 Kč	- 18 385 711 Kč	- 16 531 008 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 48-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při zvýšení provozních výdajů část III

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Příjmy										
Tržby	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Příjmy celkem	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje										
Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasná investice	2 054 537 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	471 286 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	9 599 367 Kč	9 847 527 Kč	10 183 969 Kč	10 447 241 Kč	10 804 172 Kč	11 083 478 Kč	11 462 146 Kč	11 758 462 Kč	12 160 191 Kč	12 474 552 Kč
Výdaje za financování	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojištění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Daň ze zisku	771 506 Kč	558 827 Kč	865 689 Kč	909 996 Kč	972 823 Kč	1 020 274 Kč	1 095 502 Kč	1 135 200 Kč	1 206 922 Kč	1 261 390 Kč
Výdaje celkem	13 072 639 Kč	11 007 181 Kč	11 601 720 Kč	11 858 054 Kč	12 223 958 Kč	12 965 409 Kč	12 888 550 Kč	13 162 070 Kč	13 569 855 Kč	13 869 681 Kč
Cash flow	3 006 819 Kč	5 554 661 Kč	5 456 978 Kč	5 712 405 Kč	5 873 614 Kč	5 675 091 Kč	6 311 164 Kč	6 613 635 Kč	6 799 122 Kč	7 110 365 Kč
Kumulované cash flow	14 436 600 Kč	19 991 261 Kč	25 448 238 Kč	31 160 643 Kč	37 034 257 Kč	42 709 348 Kč	49 020 513 Kč	55 634 148 Kč	62 433 270 Kč	69 543 634 Kč
Diskontované cash flow	1 079 275 Kč	1 898 860 Kč	1 776 635 Kč	1 771 233 Kč	1 734 495 Kč	1 596 067 Kč	1 690 435 Kč	1 687 096 Kč	1 651 822 Kč	1 645 178 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 15 451 733 Kč	- 13 552 873 Kč	- 11 776 238 Kč	- 10 005 004 Kč	- 8 270 510 Kč	- 6 674 443 Kč	- 4 984 008 Kč	- 3 296 912 Kč	- 1 645 090 Kč	88 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	6 964 684 Kč	7 613 815 Kč	7 748 530 Kč	7 850 012 Kč	7 992 133 Kč	8 082 538 Kč	8 256 629 Kč	8 369 034 Kč	8 527 088 Kč	8 645 319 Kč
Provozní náklady	4 944 778 Kč	4 484 580 Kč	4 637 290 Kč	4 757 691 Kč	4 919 701 Kč	5 047 434 Kč	5 219 311 Kč	5 354 823 Kč	5 537 467 Kč	5 680 932 Kč
Náklady na úrok	1 179 037 Kč	1 160 766 Kč	1 144 581 Kč	1 121 437 Kč	1 100 286 Kč	1 078 076 Kč	1 054 756 Kč	1 030 270 Kč	1 004 559 Kč	977 563 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	764 951 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta-odpis	19 813 Kč	40 077 Kč	40 077 Kč	40 077 Kč	40 077 Kč	23 658 Kč	47 854 Kč	47 854 Kč	47 854 Kč	47 854 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	14 735 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč	28 130 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
HV pro základ daně	1 452 549 Kč	1 556 075 Kč	1 696 457 Kč	1 878 325 Kč	2 028 054 Kč	2 238 254 Kč	2 373 787 Kč	2 580 294 Kč	2 750 721 Kč	2 970 823 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	305 035 Kč	326 776 Kč	356 256 Kč	394 448 Kč	425 891 Kč	470 033 Kč	498 495 Kč	541 862 Kč	577 651 Kč	623 873 Kč
HV po zdanění	1 147 514 Kč	1 229 300 Kč	1 340 201 Kč	1 483 876 Kč	1 602 163 Kč	1 768 221 Kč	1 875 292 Kč	2 038 432 Kč	2 173 069 Kč	2 346 951 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	9 554 755 Kč	8 954 666 Kč	9 130 242 Kč	9 260 881 Kč	9 445 948 Kč	9 559 396 Kč	9 786 711 Kč	9 930 792 Kč	10 135 871 Kč	10 287 066 Kč
Provozní náklady	6 645 368 Kč	6 026 900 Kč	6 232 130 Kč	6 393 938 Kč	6 611 666 Kč	6 783 329 Kč	7 014 317 Kč	7 196 434 Kč	7 441 489 Kč	7 634 697 Kč
Náklady na úrok	949 216 Kč	919 451 Kč	888 198 Kč	855 382 Kč	820 925 Kč	784 745 Kč	746 755 Kč	706 865 Kč	664 981 Kč	621 002 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	27 426 Kč	55 476 Kč	55 476 Kč	55 476 Kč	55 476 Kč	31 794 Kč	64 311 Kč	64 311 Kč	64 311 Kč	64 311 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	20 396 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč	38 938 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
HV pro základ daně	2 409 872 Kč	3 368 900 Kč	3 563 031 Kč	3 813 190 Kč	4 020 445 Kč	4 310 886 Kč	4 499 680 Kč	4 784 191 Kč	5 020 561 Kč	5 324 059 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	506 073 Kč	707 469 Kč	748 237 Kč	800 770 Kč	844 293 Kč	905 286 Kč	944 933 Kč	1 004 680 Kč	1 054 318 Kč	1 118 052 Kč
HV po zdanění	1 903 799 Kč	2 661 431 Kč	2 814 795 Kč	3 012 420 Kč	3 176 152 Kč	3 405 600 Kč	3 554 747 Kč	3 779 511 Kč	3 966 243 Kč	4 206 006 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	11 500 054 Kč	10 685 098 Kč	10 912 145 Kč	11 078 356 Kč	11 317 111 Kč	11 459 393 Kč	11 754 052 Kč	11 936 310 Kč	12 199 976 Kč	12 390 629 Kč
Provozní náklady	8 930 819 Kč	8 099 650 Kč	8 375 461 Kč	8 592 919 Kč	8 885 527 Kč	9 116 227 Kč	9 426 655 Kč	9 671 406 Kč	10 000 739 Kč	10 260 394 Kč
Náklady na úrok	574 823 Kč	526 335 Kč	475 422 Kč	421 962 Kč	365 829 Kč	306 889 Kč	245 001 Kč	180 018 Kč	111 786 Kč	40 140 Kč
Náklady na pořízení investice - odpis	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč	1 857 737 Kč
Náklady na pořízení auta - odpis	36 858 Kč	74 554 Kč	74 554 Kč	74 554 Kč	74 554 Kč	42 729 Kč	86 429 Kč	86 429 Kč	86 429 Kč	86 429 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů	27 411 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč	52 329 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
HV pro základ daně	4 579 404 Kč	5 876 744 Kč	6 146 553 Kč	6 492 103 Kč	6 780 462 Kč	7 181 106 Kč	7 445 662 Kč	7 839 396 Kč	8 169 001 Kč	8 589 417 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	961 675 Kč	1 234 116 Kč	1 290 776 Kč	1 363 342 Kč	1 423 897 Kč	1 508 082 Kč	1 563 589 Kč	1 646 273 Kč	1 715 490 Kč	1 803 778 Kč
HV po zdanění	3 617 729 Kč	4 642 628 Kč	4 855 777 Kč	5 128 761 Kč	5 356 565 Kč	5 673 074 Kč	5 882 073 Kč	6 193 122 Kč	6 453 511 Kč	6 785 640 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 52-Cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu při snížení provozních výdajů část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Příjmy											
Tržby	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
Výdaje											
Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasně investice	- Kč	1 066 002 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	215 073 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	- Kč	4 380 182 Kč	4 493 944 Kč	4 647 480 Kč	4 767 625 Kč	4 930 512 Kč	5 057 974 Kč	5 230 780 Kč	5 366 004 Kč	5 549 334 Kč	5 692 794 Kč
Výdaje za financování	485 573 Kč	1 179 037 Kč	1 102 727 Kč	1 084 502 Kč	1 065 365 Kč	1 045 271 Kč	1 024 173 Kč	1 002 019 Kč	978 757 Kč	954 331 Kč	928 684 Kč
Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč
Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	37 672 Kč	38 802 Kč	39 966 Kč	41 165 Kč	42 400 Kč	43 672 Kč	44 983 Kč	46 332 Kč	47 722 Kč
Daň ze zisku	- Kč	- Kč	305 035 Kč	326 776 Kč	356 256 Kč	394 448 Kč	425 891 Kč	470 033 Kč	498 495 Kč	541 862 Kč	577 651 Kč
Výdaje celkem	53 803 833 Kč	7 987 663 Kč	5 942 107 Kč	6 100 288 Kč	6 231 940 Kč	6 414 124 Kč	6 768 238 Kč	6 749 232 Kč	6 890 966 Kč	7 094 587 Kč	7 249 579 Kč
Cash flow	- 53 803 833 Kč	915 143 Kč	3 227 784 Kč	3 344 699 Kč	3 495 396 Kč	3 606 063 Kč	3 552 554 Kč	3 881 185 Kč	4 058 363 Kč	4 183 222 Kč	4 366 564 Kč
Kumulované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 888 690 Kč	- 49 660 906 Kč	- 46 316 207 Kč	- 42 819 811 Kč	- 39 213 748 Kč	- 35 661 193 Kč	- 31 780 009 Kč	- 27 721 646 Kč	- 23 538 425 Kč	- 19 171 861 Kč
Diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	871 565 Kč	2 927 695 Kč	2 889 277 Kč	2 876 494 Kč	2 825 445 Kč	2 650 971 Kč	2 758 285 Kč	2 746 860 Kč	2 696 542 Kč	2 680 691 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 53 803 833 Kč	- 52 932 268 Kč	- 50 004 573 Kč	- 47 115 296 Kč	- 44 238 802 Kč	- 41 413 358 Kč	- 38 762 387 Kč	- 36 004 102 Kč	- 33 257 242 Kč	- 30 560 700 Kč	- 27 880 009 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Příjmy	Tržby	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
	Příjmy celkem	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasně investiče	1 475 596 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	289 040 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	5 887 289 Kč	6 039 485 Kč	6 245 825 Kč	6 407 290 Kč	6 626 195 Kč	6 797 494 Kč	7 029 731 Kč	7 211 461 Kč	7 457 841 Kč	7 650 639 Kč
	Výdaje za financování	901 755 Kč	873 479 Kč	843 789 Kč	812 613 Kč	779 879 Kč	745 508 Kč	709 417 Kč	671 522 Kč	631 732 Kč	589 952 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč
	Pojištění stavby	49 154 Kč	50 628 Kč	52 147 Kč	53 712 Kč	55 323 Kč	56 983 Kč	58 692 Kč	60 453 Kč	62 266 Kč	64 134 Kč
	Daň ze zisku	623 873 Kč	506 073 Kč	707 469 Kč	748 237 Kč	800 770 Kč	844 293 Kč	905 286 Kč	944 933 Kč	1 004 680 Kč	1 054 318 Kč
	Výdaje celkem	8 940 394 Kč	7 472 393 Kč	7 851 957 Kč	8 024 579 Kč	8 264 895 Kč	8 736 045 Kč	8 705 854 Kč	8 705 854 Kč	8 891 096 Kč	9 159 247 Kč
Cash flow	3 024 233 Kč	4 851 173 Kč	4 841 316 Kč	5 049 492 Kč	5 201 398 Kč	5 134 237 Kč	5 580 537 Kč	5 823 886 Kč	5 823 886 Kč	5 997 185 Kč	6 249 355 Kč
Kumulované cash flow	- 16 147 627 Kč	- 11 296 454 Kč	- 6 455 138 Kč	- 1 405 646 Kč	3 795 753 Kč	8 929 990 Kč	14 510 527 Kč	20 334 413 Kč	26 331 597 Kč	32 580 952 Kč	38 830 307 Kč
Diskontované cash flow	1 768 207 Kč	2 701 315 Kč	2 567 453 Kč	2 550 337 Kč	2 501 962 Kč	2 352 053 Kč	2 434 770 Kč	2 419 945 Kč	2 373 290 Kč	2 355 316 Kč	2 355 316 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 26 111 802 Kč	- 23 410 487 Kč	- 20 843 034 Kč	- 18 292 697 Kč	- 15 790 736 Kč	- 13 438 682 Kč	- 11 003 913 Kč	- 8 583 968 Kč	- 6 210 678 Kč	- 3 855 362 Kč	- 3 855 362 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Příjmy	Tržby	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
	Příjmy celkem	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Občasná investice	1 983 077 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	388 445 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	Provozní výdaje	7 912 024 Kč	8 116 563 Kč	8 393 866 Kč	8 610 861 Kč	8 905 053 Kč	9 135 263 Kč	9 447 370 Kč	9 691 600 Kč	10 022 715 Kč	10 281 819 Kč
	Výdaje za financování	546 082 Kč	500 018 Kč	451 650 Kč	400 864 Kč	347 538 Kč	291 545 Kč	232 751 Kč	171 017 Kč	106 196 Kč	38 133 Kč
	Daň z nemovitých věcí	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč	2 727 Kč
	Pojištění stavby	66 059 Kč	68 040 Kč	70 081 Kč	72 184 Kč	74 349 Kč	76 580 Kč	78 877 Kč	81 244 Kč	83 681 Kč	86 191 Kč
	Daň ze zisku	1 118 052 Kč	961 675 Kč	1 234 116 Kč	1 290 776 Kč	1 363 342 Kč	1 423 897 Kč	1 508 032 Kč	1 563 589 Kč	1 646 273 Kč	1 715 490 Kč
Výdaje celkem	11 628 021 Kč	9 649 023 Kč	10 152 442 Kč	10 377 413 Kč	10 693 009 Kč	11 318 457 Kč	11 269 758 Kč	11 510 178 Kč	11 861 593 Kč	12 124 361 Kč	
Cash flow	4 451 437 Kč	6 912 819 Kč	6 906 256 Kč	7 193 045 Kč	7 404 563 Kč	7 322 042 Kč	7 929 956 Kč	8 265 528 Kč	8 507 384 Kč	8 855 685 Kč	
Kumulované cash flow	37 032 389 Kč	43 945 208 Kč	50 851 464 Kč	58 044 509 Kč	65 449 072 Kč	72 771 115 Kč	80 701 070 Kč	88 966 598 Kč	97 473 982 Kč	106 329 667 Kč	
Diskontované cash flow	1 597 809 Kč	2 363 146 Kč	2 248 479 Kč	2 230 333 Kč	2 186 588 Kč	2 059 257 Kč	2 124 025 Kč	2 108 483 Kč	2 066 838 Kč	2 049 006 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	- 2 257 553 Kč	105 594 Kč	2 354 072 Kč	4 584 405 Kč	6 770 993 Kč	8 830 249 Kč	10 954 275 Kč	13 062 758 Kč	15 129 596 Kč	17 178 602 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 55-Zobrazení splátkového kalendáře po letech za předpokladu snížení výše cizích zdrojů

Období splátky [roky]	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
1	342 266 Kč	261 299 Kč	80 966 Kč	5 299 362 Kč
2	342 266 Kč	257 250 Kč	85 016 Kč	5 214 347 Kč
3	342 266 Kč	252 998 Kč	89 267 Kč	5 125 079 Kč
4	342 266 Kč	248 534 Kč	93 732 Kč	5 031 348 Kč
5	342 266 Kč	243 847 Kč	98 419 Kč	4 932 929 Kč
6	342 266 Kč	238 924 Kč	103 341 Kč	4 829 587 Kč
7	342 266 Kč	233 756 Kč	108 510 Kč	4 721 078 Kč
8	342 266 Kč	228 330 Kč	113 936 Kč	4 607 142 Kč
9	342 266 Kč	222 632 Kč	119 634 Kč	4 487 507 Kč
10	342 266 Kč	216 649 Kč	125 617 Kč	4 361 890 Kč
11	342 266 Kč	210 366 Kč	131 900 Kč	4 229 991 Kč
12	342 266 Kč	203 770 Kč	138 496 Kč	4 091 495 Kč
13	342 266 Kč	196 844 Kč	145 422 Kč	3 946 072 Kč
14	342 266 Kč	189 571 Kč	152 695 Kč	3 793 377 Kč
15	342 266 Kč	181 934 Kč	160 331 Kč	3 633 046 Kč
16	342 266 Kč	173 916 Kč	168 350 Kč	3 464 696 Kč
17	342 266 Kč	165 497 Kč	176 769 Kč	3 287 927 Kč
18	342 266 Kč	156 656 Kč	185 609 Kč	3 102 318 Kč
19	342 266 Kč	147 374 Kč	194 892 Kč	2 907 426 Kč
20	342 266 Kč	137 627 Kč	204 639 Kč	2 702 787 Kč
21	342 266 Kč	127 393 Kč	214 873 Kč	2 487 914 Kč
22	342 266 Kč	116 647 Kč	225 619 Kč	2 262 295 Kč
23	342 266 Kč	105 363 Kč	236 902 Kč	2 025 393 Kč
24	342 266 Kč	93 516 Kč	248 750 Kč	1 776 643 Kč
25	342 266 Kč	81 075 Kč	261 190 Kč	1 515 452 Kč
26	342 266 Kč	68 013 Kč	274 253 Kč	1 241 200 Kč
27	342 266 Kč	54 297 Kč	287 968 Kč	953 231 Kč
28	342 266 Kč	39 896 Kč	302 370 Kč	650 862 Kč
29	342 266 Kč	24 774 Kč	317 492 Kč	333 370 Kč
30	342 266 Kč	8 896 Kč	333 370 Kč	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 56-Odepisování budovy pro seniory v případě snížení nákladů na pořízení nemovitosti

Rok	Zůstatková cena	Roční odpis	Oprávky celkem
1	34 154 381 Kč	484 951 Kč	484 951 Kč
2	32 976 644 Kč	1 177 737 Kč	1 662 688 Kč
3	31 798 907 Kč	1 177 737 Kč	2 840 425 Kč
4	30 621 170 Kč	1 177 737 Kč	4 018 163 Kč
5	29 443 432 Kč	1 177 737 Kč	5 195 900 Kč
6	28 265 695 Kč	1 177 737 Kč	6 373 637 Kč
7	27 087 958 Kč	1 177 737 Kč	7 551 374 Kč
8	25 910 220 Kč	1 177 737 Kč	8 729 112 Kč
9	24 732 483 Kč	1 177 737 Kč	9 906 849 Kč
10	23 554 746 Kč	1 177 737 Kč	11 084 586 Kč
11	22 377 009 Kč	1 177 737 Kč	12 262 324 Kč
12	21 199 271 Kč	1 177 737 Kč	13 440 061 Kč
13	20 021 534 Kč	1 177 737 Kč	14 617 798 Kč
14	18 843 797 Kč	1 177 737 Kč	15 795 535 Kč
15	17 666 059 Kč	1 177 737 Kč	16 973 273 Kč
16	16 488 322 Kč	1 177 737 Kč	18 151 010 Kč
17	15 310 585 Kč	1 177 737 Kč	19 328 747 Kč
18	14 132 848 Kč	1 177 737 Kč	20 506 485 Kč
19	12 955 110 Kč	1 177 737 Kč	21 684 222 Kč
20	11 777 373 Kč	1 177 737 Kč	22 861 959 Kč
21	10 599 636 Kč	1 177 737 Kč	24 039 696 Kč
22	9 421 898 Kč	1 177 737 Kč	25 217 434 Kč
23	8 244 161 Kč	1 177 737 Kč	26 395 171 Kč
24	7 066 424 Kč	1 177 737 Kč	27 572 908 Kč
25	5 888 686 Kč	1 177 737 Kč	28 750 646 Kč
26	4 710 949 Kč	1 177 737 Kč	29 928 383 Kč
27	3 533 212 Kč	1 177 737 Kč	31 106 120 Kč
28	2 355 475 Kč	1 177 737 Kč	32 283 858 Kč
29	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	33 461 595 Kč
30	- Kč	1 177 737 Kč	34 639 332 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 57-Výkaz zisku a ztráty při snížení investičních nákladů část I

Výkaz zisku a ztrát	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Náklady	6 029 011 Kč	6 269 914 Kč	6 427 599 Kč	6 551 098 Kč	6 718 209 Kč	6 831 760 Kč	7 034 322 Kč	7 172 919 Kč	7 360 582 Kč	7 507 394 Kč
Provozní náklady	5 205 024 Kč	4 720 605 Kč	4 881 352 Kč	5 008 089 Kč	5 178 626 Kč	5 313 082 Kč	5 494 004 Kč	5 636 649 Kč	5 828 589 Kč	5 979 921 Kč
Náklady na úrok	261 299 Kč	257 250 Kč	252 998 Kč	248 534 Kč	243 847 Kč	238 924 Kč	233 756 Kč	228 330 Kč	222 632 Kč	216 649 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	484 951 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	20 856 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	42 186 Kč	24 903 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč	50 372 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	15 510 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč	29 610 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
Náklady na daň z nemovitostých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč
HV pro základ daně	2 838 939 Kč	2 899 976 Kč	3 017 388 Kč	3 177 239 Kč	3 301 978 Kč	3 489 032 Kč	3 596 094 Kč	3 776 410 Kč	3 917 227 Kč	4 108 749 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	596 177 Kč	608 995 Kč	633 651 Kč	667 220 Kč	693 415 Kč	732 697 Kč	755 180 Kč	793 046 Kč	822 618 Kč	862 837 Kč
HV po zdanění	2 242 762 Kč	2 290 981 Kč	2 383 736 Kč	2 510 019 Kč	2 608 562 Kč	2 756 336 Kč	2 840 914 Kč	2 983 364 Kč	3 094 609 Kč	3 245 912 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Náklady	8 488 171 Kč	7 881 151 Kč	8 091 855 Kč	8 256 553 Kč	8 479 800 Kč	8 629 299 Kč	8 900 052 Kč	9 084 767 Kč	9 335 346 Kč	9 530 942 Kč
Provozní náklady	6 995 117 Kč	6 344 098 Kč	6 560 129 Kč	6 730 453 Kč	6 959 640 Kč	7 140 338 Kč	7 389 483 Kč	7 575 185 Kč	7 833 137 Kč	8 036 513 Kč
Náklady na úrok	210 366 Kč	203 770 Kč	196 844 Kč	189 571 Kč	181 934 Kč	173 916 Kč	165 497 Kč	156 656 Kč	147 374 Kč	137 627 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	28 870 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	58 395 Kč	33 468 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč	67 696 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	21 469 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč	40 987 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Náklady na daň z nemovitostých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
HV pro základ daně	3 476 456 Kč	4 442 415 Kč	4 601 418 Kč	4 817 518 Kč	4 986 493 Kč	5 240 983 Kč	5 386 338 Kč	5 630 215 Kč	5 821 086 Kč	6 080 183 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	730 056 Kč	932 907 Kč	966 298 Kč	1 011 679 Kč	1 047 164 Kč	1 100 606 Kč	1 131 131 Kč	1 182 345 Kč	1 222 428 Kč	1 276 838 Kč
HV po zdanění	2 746 400 Kč	3 509 507 Kč	3 635 120 Kč	3 805 839 Kč	3 939 329 Kč	4 140 377 Kč	4 255 207 Kč	4 447 870 Kč	4 598 658 Kč	4 803 344 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výkaz zisku a ztrát	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Náklady	10 846 040 Kč	10 028 375 Kč	10 309 568 Kč	10 528 835 Kč	10 826 683 Kč	11 025 310 Kč	11 386 779 Kč	11 632 500 Kč	11 966 609 Kč	12 226 695 Kč
Provozní náklady	9 400 852 Kč	8 525 937 Kč	8 816 264 Kč	9 045 167 Kč	9 353 175 Kč	9 596 017 Kč	9 922 783 Kč	10 180 415 Kč	10 527 081 Kč	10 800 402 Kč
Náklady na úrok	127 393 Kč	116 647 Kč	105 363 Kč	93 516 Kč	81 075 Kč	68 013 Kč	54 297 Kč	39 896 Kč	24 774 Kč	8 896 Kč
Náklady na pořízení investice-odpis	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč	1 177 737 Kč
Náklady na pořízení auta -odpis	38 798 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	78 478 Kč	44 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč	90 978 Kč
Náklady na pořízení provozních souborů-odpisy	28 853 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč	55 083 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Náklady na daň z nemovitostých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Výnosy	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
HV pro základ daně	5 233 418 Kč	6 533 467 Kč	6 749 130 Kč	7 041 623 Kč	7 270 889 Kč	7 615 189 Kč	7 812 935 Kč	8 143 206 Kč	8 402 367 Kč	8 753 351 Kč
Daň z příjmu právnických osob (21%)	1 099 018 Kč	1 372 028 Kč	1 417 317 Kč	1 478 741 Kč	1 526 887 Kč	1 599 190 Kč	1 640 716 Kč	1 710 073 Kč	1 764 497 Kč	1 838 204 Kč
HV po zdanění	4 134 400 Kč	5 161 439 Kč	5 331 812 Kč	5 562 882 Kč	5 744 002 Kč	6 015 999 Kč	6 172 219 Kč	6 433 133 Kč	6 637 870 Kč	6 915 147 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 60-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace část I

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu		0.rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok	
Dotace	Výše dotace												
	Dotace celkem	20 000 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
Příjmy	Tržby		8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč	
	Příjmy celkem	- Kč	8 902 806 Kč	9 169 890 Kč	9 444 987 Kč	9 728 337 Kč	10 020 187 Kč	10 320 792 Kč	10 630 416 Kč	10 949 329 Kč	11 277 809 Kč	11 616 143 Kč	
Výdaje	Vstupní výdaje investiční	53 318 260 Kč	1 321 072 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Občasně investice	- Kč	1 075 482 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	226 392 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	
	Provozní výdaje	- Kč	4 610 712 Kč	4 730 462 Kč	4 892 078 Kč	5 018 547 Kč	5 190 006 Kč	5 324 176 Kč	5 506 077 Kč	5 648 419 Kč	5 841 398 Kč	5 992 407 Kč	
	Výdaje za financování	34 856 Kč	261 299 Kč	257 250 Kč	252 998 Kč	248 534 Kč	243 847 Kč	238 924 Kč	233 756 Kč	228 330 Kč	222 632 Kč	216 649 Kč	
	Daň z nemovitých věcí	- Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
	Pojištění stavby	- Kč	38 500 Kč	39 655 Kč	40 845 Kč	42 070 Kč	43 332 Kč	44 632 Kč	44 632 Kč	45 971 Kč	47 350 Kč	48 771 Kč	50 234 Kč
	Daň ze zisku	- Kč	- Kč	596 177 Kč	608 995 Kč	633 651 Kč	667 220 Kč	698 415 Kč	732 697 Kč	755 180 Kč	793 046 Kč	822 618 Kč	
Výdaje celkem	53 353 116 Kč	7 309 936 Kč	5 626 415 Kč	5 797 788 Kč	5 945 673 Kč	6 147 276 Kč	6 530 411 Kč	6 530 411 Kč	6 521 373 Kč	6 682 149 Kč	6 908 717 Kč	7 084 778 Kč	
Cash flow	-33 353 116 Kč	1 592 870 Kč	3 543 475 Kč	3 647 199 Kč	3 782 663 Kč	3 872 911 Kč	3 790 381 Kč	3 790 381 Kč	4 109 044 Kč	4 267 180 Kč	4 369 092 Kč	4 531 365 Kč	
Kumulované cash flow	-33 353 116 Kč	-31 760 247 Kč	-28 216 771 Kč	-24 569 572 Kč	-20 786 908 Kč	-16 913 997 Kč	-13 123 616 Kč	-13 123 616 Kč	-9 014 573 Kč	-4 747 393 Kč	-378 301 Kč	4 153 064 Kč	
Diskontované cash flow	-33 353 116 Kč	1 517 019 Kč	3 214 037 Kč	3 150 588 Kč	3 112 007 Kč	3 034 527 Kč	2 828 441 Kč	2 828 441 Kč	2 920 221 Kč	2 888 195 Kč	2 816 356 Kč	2 781 865 Kč	
Kumulované diskontované cash flow	-33 353 116 Kč	-31 836 097 Kč	-28 622 061 Kč	-25 471 473 Kč	-22 359 466 Kč	-19 324 939 Kč	-16 496 498 Kč	-16 496 498 Kč	-13 576 278 Kč	-10 688 083 Kč	-7 871 727 Kč	-5 089 862 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 61-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace část II

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	11.rok	12.rok	13.rok	14.rok	15.rok	16.rok	17.rok	18.rok	19.rok	20.rok
Výše dotace										
Dotace	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Dotace celkem										
Tržby	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
Příjmy celkem	11 964 627 Kč	12 323 566 Kč	12 693 273 Kč	13 074 071 Kč	13 466 293 Kč	13 870 282 Kč	14 286 391 Kč	14 714 982 Kč	15 156 432 Kč	15 611 125 Kč
Vstupní výdaje investiční	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Občasná investice	1 488 718 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	304 252 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	6 197 139 Kč	6 357 345 Kč	6 574 544 Kč	6 744 507 Kč	6 974 934 Kč	7 155 248 Kč	7 399 708 Kč	7 591 002 Kč	7 850 350 Kč	8 053 294 Kč
Výdaje za financování	210 366 Kč	203 770 Kč	196 844 Kč	189 571 Kč	181 934 Kč	173 916 Kč	165 497 Kč	156 656 Kč	147 374 Kč	137 627 Kč
Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojistění stavby	51 741 Kč	53 293 Kč	54 892 Kč	56 539 Kč	58 235 Kč	59 982 Kč	61 781 Kč	63 635 Kč	65 544 Kč	67 510 Kč
Daň ze zisku	862 837 Kč	730 056 Kč	932 907 Kč	966 298 Kč	1 011 679 Kč	1 047 164 Kč	1 100 606 Kč	1 131 131 Kč	1 182 345 Kč	1 222 428 Kč
Výdaje celkem	8 813 672 Kč	7 347 334 Kč	7 762 058 Kč	7 959 785 Kč	8 229 653 Kč	8 743 432 Kč	8 730 463 Kč	8 945 295 Kč	9 248 483 Kč	9 483 730 Kč
Cash flow	3 150 955 Kč	4 976 231 Kč	4 931 215 Kč	5 114 286 Kč	5 236 640 Kč	5 126 850 Kč	5 555 928 Kč	5 769 687 Kč	5 907 948 Kč	6 127 394 Kč
Kumulované cash flow	7 304 018 Kč	12 280 250 Kč	17 211 465 Kč	22 325 751 Kč	27 562 391 Kč	32 689 241 Kč	38 245 168 Kč	44 014 855 Kč	49 922 803 Kč	56 050 198 Kč
Diskontované cash flow	1 842 298 Kč	2 770 952 Kč	2 615 129 Kč	2 583 062 Kč	2 518 914 Kč	2 348 669 Kč	2 424 033 Kč	2 397 424 Kč	2 337 976 Kč	2 309 350 Kč
Kumulované diskontované cash flow	- 3 247 564 Kč	- 476 612 Kč	2 138 516 Kč	4 721 578 Kč	7 240 492 Kč	9 589 161 Kč	12 013 193 Kč	14 410 617 Kč	16 748 593 Kč	19 057 944 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 62-Cash flow pro hodnocení efektivnosti za předpokladu snížení výše cizích zdrojů za pomoci získání dotace část III

Tabulka cash flow pro hodnocení efektivnosti projektu	21.rok	22.rok	23.rok	24.rok	25.rok	26.rok	27.rok	28.rok	29.rok	30.rok
Dotace										
Výše dotace										
Dotace celkem	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Příjmy	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Příjmy celkem	16 079 458 Kč	16 561 842 Kč	17 058 697 Kč	17 570 458 Kč	18 097 572 Kč	18 640 499 Kč	19 199 714 Kč	19 775 706 Kč	20 368 977 Kč	20 980 046 Kč
Výdaje										
Vstupní výdaje investiční										
Občasná investice	2 000 713 Kč					408 890 Kč				
Provozní výdaje	8 328 436 Kč	8 543 740 Kč	8 835 638 Kč	9 064 054 Kč	9 373 728 Kč	9 616 055 Kč	9 944 588 Kč	10 201 672 Kč	10 550 214 Kč	10 822 954 Kč
Výdaje za financování	127 393 Kč	116 647 Kč	105 363 Kč	93 516 Kč	81 075 Kč	68 013 Kč	54 297 Kč	39 896 Kč	24 774 Kč	8 896 Kč
Daň z nemovitých věcí	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč	2 871 Kč
Pojištění stavby	69 535 Kč	71 621 Kč	73 770 Kč	75 983 Kč	78 263 Kč	80 610 Kč	83 029 Kč	85 520 Kč	88 085 Kč	90 728 Kč
Daň ze zisku	1 276 838 Kč	1 099 018 Kč	1 372 028 Kč	1 417 317 Kč	1 478 741 Kč	1 526 887 Kč	1 599 190 Kč	1 640 716 Kč	1 710 073 Kč	1 764 497 Kč
Výdaje celkem	11 805 786 Kč	9 833 897 Kč	10 389 670 Kč	10 653 741 Kč	11 014 678 Kč	11 703 326 Kč	11 683 975 Kč	11 970 675 Kč	12 376 017 Kč	12 689 946 Kč
Cash flow	4 273 672 Kč	6 727 945 Kč	6 669 027 Kč	6 916 718 Kč	7 082 894 Kč	6 937 174 Kč	7 515 739 Kč	7 805 030 Kč	7 992 960 Kč	8 290 100 Kč
Kumulované cash flow	60 323 870 Kč	67 051 815 Kč	73 720 842 Kč	80 637 559 Kč	87 720 453 Kč	94 657 627 Kč	102 173 366 Kč	109 978 396 Kč	117 971 356 Kč	126 261 456 Kč
Diskontované cash flow	1 534 002 Kč	2 299 947 Kč	2 171 244 Kč	2 144 652 Kč	2 091 598 Kč	1 951 016 Kč	2 013 078 Kč	1 991 014 Kč	1 941 860 Kč	1 918 142 Kč
Kumulované diskontované cash flow	20 591 945 Kč	22 891 893 Kč	25 063 136 Kč	27 207 789 Kč	29 299 387 Kč	31 250 403 Kč	33 263 481 Kč	35 254 494 Kč	37 196 354 Kč	39 114 497 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování