

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Tháškova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: P - Projektový management a inženýring
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Martin Korbař
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí diplomové práce: Ing. Dana Čápková Ph.D
Název diplomové práce: Investiční náklady výstavbových projektů v oblasti gastronomie
Název diplomové práce
v anglickém jazyce: Investment costs of construction projects in gastronomy

Rámcový obsah diplomové práce: výstavbový projekt, investiční náklady
sběr a analýza dat konceptu Burger King
tvorba nákladových skladebných ukazatelů
nástroj pro ocenování investičních nákladů v oblasti gastronomie


Datum zadání diplomové práce: 22. září 2014 Termín odevzdání: 19. prosince 2014

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.


Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

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.


vedoucí diplomové práce


vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 19. 12 2014


diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů do informačního systému fakulty KOS. (zadání v elektronické podobě zašlete na adresu zita.prostejovska@fsv.cvut.cz)

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně a použil jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

Datum

19.12.2014

podpis

Martin Korbař

INVESTIČNÍ NÁKLADY VÝSTAVBOVÝCH
PROJEKTŮ V OBLASTI GASTRONOMIE

ANOTACE

Diplomová práce je zaměřena na problematiku stanovování investičních nákladů výstavbových projektů se zaměřením na gastronomické projekty. Teoretický základ tvoří definice pojmu projekt, popis výstavbového projektu zahrnující jednotlivé jeho fáze, náklady životního cyklu a propočet investora. Hlavní část diplomové práce je věnována praktické části, která je členěna na několik úseků. První je věnován sběru dat, která poslouží k tvorbě nákladových skladebných ukazatelů. Vypočítané hodnoty budou použity při sestavení nástroje pro stanovení investičních nákladů, a to v úrovni celkové nové výstavby a v úrovni rekonstrukce.

ANOTATION

The thesis is focused on determining investment costs of construction projects, with a focus on gastronomy projects. Project definition, construction project with its life phase, life cycle costs, investor's costs calculation, are the theoretical basic of the thesis. The main part of the thesis is devoted to the practical part, which is divided into several sections. The first one is focused on collection of data, which will be used to build cost indicators. The calculated values are used in the preparation of instruments for determining investments costs, in the overall level of new construction and reconstruction level.

KLÍČOVÁ SLOVA

Projekt, investiční náklady, propočet, nákladový ukazatel

KEY WORDS

Project, Investments costs, calculation, cost indicator

Obsah

Úvod	8
1. Projekt.....	9
1.1 Vymezení pojmu projekt	9
1.2 Výstavbový projekt.....	11
A. Předinvestiční fáze	11
B. Investiční fáze	11
C. Provozní fáze.....	12
2. Náklady životní cyklu stavby	13
3. Propočet	15
4. Představení společnosti a cílených konceptů	21
4.1 Jídelní a lůžkové vozy.....	21
4.2 Burger King®	21
4.3 Technická specifikace restaurací Burger King'	21
4.4 Technická specifikace restaurací Momento.....	24
5. Praktická část	25
5.1 Investiční náklady, cenové ukazatele.....	25
5.2 Sběr a analýza interních dat	26
5.3 Analýza nákladových ukazatelů	29
5.4 Nástroj pro stanovení celkových investičních nákladů.....	48
5.5 Rekonstrukce a úpravy stávajících provozoven.....	55
5.6 Nákladové ukazatele pro rekonstrukci.....	56
5.7 Nástroj pro stanovení nákladů na rekonstrukci.....	68
Závěr.....	72
6. Použité zdroje	73
7. Přehled obrázků	74
8. Přehled tabulek	74
9. Přehled grafů	76
Abecední seznam zkratk	78

Úvod

Diplomová práce se zabývá investičními náklady výstavbových projektů v oblasti gastronomie, konkrétně provozoven rychlého občerstvení Burger King. Stavby pro stravování jsou díky technologickým, hygienickým, provozním požadavkům a zvýšeným nárokům na standardy vybavení ve veřejné části provozoven velmi specifické. Pro stanovení nákladů nejsou doposud vypracovány ukazatele, které by specifičnost gastronomických provozů respektovaly, a umožnily tak dostatečně přesně stanovit investiční náklady.

Diplomová práce analyzuje data realizovaných staveb, z nichž jsou pak následně vytvářeny a ověřovány nákladové ukazatele vztažené na různé oceňovací jednotky.

Cílem diplomové práce je sestavení jednoduchého oceňovacího nástroje pro stavby gastronomických provozů vycházející z nových nákladových ukazatelů. Investorovi poskytnou přesnou prognózu plánovaných investičních prostředků.

Oceňovací nástroj bude vytvořen pro dva moduly. Modul pro nově vznikající provozovny v gastronomii (forma vestaveb do stávajících budov) a modul pro rekonstrukce a obnovu již fungujících provozoven.

1. Projekt

1.1 Vymezení pojmu projekt

Pojem projekt je používán dnes a denně. Definice existuje nespočetné množství, nicméně základ vychází z anglického slova “project“ s novodobým chápáním významu slova jako termín pro “*proces plánování a řízení operací*“¹⁾.

Příklady dalších definic jsou:

- „**Projekt** je cílevědomý návrh na uskutečnění určité inovace v daných termínech zahájení a ukončení.“²⁾

Dle Dolanského s Měkotou můžeme dále chápat projekt jako:³⁾

- „**Projekt** je něco, co znamená začátek a konec.“
- „**Projekt** je charakterizován jedinečností, systémovostí, omezenými zdroji, nejistotou a rizikem.“
- „**Projekt** je snaha o dosažení změny, při které je prováděna řada činností vedoucích k vytvoření produktu nebo k vyvinutí a zavedení určité technologie. Cílového stavu nebo výsledného produktu musí být dosaženo během limitovaného času, v rámci omezených zdrojů a nákladů a při dosažení požadovaných kvalitativních parametrů.“
- „**Projekt** je unikátním a jedinečným souborem činností, které se odlišují od činnosti rutinních nejen svým obsahem, ale i cílovým zaměřením. Projekt je tedy jedinečná aktivita, která nemá vzor v minulosti, a která se dokonce ani v budoucnosti nebude opakovat.“

¹⁾ Dolanský, V., Měkota, V., Němec V. Projektový management, 1. vydání Praha: Grada Publishing 1996, 376 s. ISBN 80-7169-287-5

²⁾ Němec, V. Projektový management, 1. vydání Praha: Grada Publishing 2002, 184 s. ISBN 80-247-0392-0

³⁾ Dolanský, V., Měkota, V., Němec V. Projektový management, 1. vydání Praha: Grada Publishing 1996, 376 s. ISBN 80-7169-287-5

- *„**Projekt**, vzhledem ke své jedinečnosti a neopakovatelnosti, v sobě zahrnuje značné prvky neurčitosti a rizika.“*
- *„**Projekt** má dočasný charakter i v případech, kdy má dobu trvání. Všechny zdroje, ať už lidské, materiální či finanční jsou organizovány a řízeny výhradně za účelem dosažení projektových cílů. Po jejich dosažení bude organizace využívání zdrojů zrušena.“*
- *„**Projekt** je pracovní proces směřující k dosažení stanovených cílů. Během tohoto procesu prochází projekt mnoha etapami a fázemi. Tak, jak se tyto etapy mění, mění se i úkoly, organizace a zdroje, které se na projektu podílejí.“*
- *„**Projekt** je úsilím, ve kterém jsou lidské, materiální a finanční zdroje organizovány specifickým způsobem za účelem provedení jedinečného souboru činností v rámci vymezených nákladů a času, které povedou k dosažení konkurenční výhody definované kvantitativními a kvalitativními cíli.“*
- *„**Projekt** vyžaduje sjednocení úsilí a dovednosti mnoha odborníků z různých oblastí lidského konání. Projektové činnosti se prolínají organizačními liniemi. Dosažení cílového stavu je závislé na vzájemné provázanosti dílčích činností, což s sebou přináší nové a unikátní problémy.“*
- *„**Projektem** není periodicky opakující se práce, jako například běžný zásobovací proces, opakující se výroba apod.“*

Mezi jeho základní charakteristiky patří:

- jasně stanovený cíl
- jedinečnost
- neopakovatelnost
- časová vymezenost, atd.

Bez pevně zakotveného a jasně definovaného cíle nemůže být projekt úspěšný, vzniká chaos v řízení lidí, plánování činností apod. Každý projekt je jedinečný, ať už svoji podstatou, technickým řešením, způsobem provádění, nebo případně podmínkami, do

kterých je zasazen. V přípravné fázi projektu jsou vždy stanoveny časové milníky projektu, ve kterých se bude projekt realizovat, a jsou stanoveny přiřknuty finanční zdroje, ze kterých se budou krýt náklady.

1.2 Výstavbový projekt

A. Předinvestiční fáze

Předinvestiční fáze časově začíná ve chvíli, kdy “někoho něco“ napadne, že by se mohlo zrealizovat, postavit, čili vzniká hrubá představa o cíli projektu. V tento okamžik začíná proces neustálého upřesňování první myšlenky, zjišťování vstupních podmínek pro realizaci, mapování okolních vlivů. U výstavbových projektů je v předinvestiční fázi zpracována dokumentace v podrobnosti koncepční studie (včetně územně plánovací dokumentace), ze které je možné vyčíst základní charakteristiky stavby a následně odhadnout investiční náklady (prostřednictvím propočtu). Zpravidla je sestavena organizační struktura projektu, jsou přiřazeny odpovědnosti za jednotlivé oblasti plánování a řízení.

Na základě veškerých doposud získaných informací se sestavuje studie proveditelnosti, která slouží jako podklad v rozhodovacím procesu investora, jestli daný projekt posunout do další fáze a za jakých podmínek, nebo jestli prohlásit projekt za nerentabilní, nevýhodný. Předinvestiční fáze končí vydáním územního rozhodnutí (ÚR).

B. Investiční fáze

Etapa investiční a realizační přípravy

Investiční etapa pokračuje v okamžiku kladného investičního rozhodnutí. Navazuje na předchozí činnosti. Na základě projektové dokumentace pro ÚR se vypracovává dokumentace pro stavební povolení, jehož získání je nosným pilířem celé fáze, jedná se s příslušnými orgány státní správy o stanoviscích potřebných pro stavební povolení. Po jeho získání je projektantem zpracována zadávací dokumentace, která je předána potenciálním dodavatelům stavby, a v předepsané lhůtě jsou požadovány jejich cenové nabídky. Ty se pak následně vyhodnotí podle předem dohodnutých kritérií a vybere se dodavatel stavby, se kterým se uzavře smlouva o dílo.

Jedná se o etapu uzavírání smluv se všemi subjekty, které se budou na výstavbě podílet, ať už se jedná o firmu zajišťující inženýring od prvotní fáze projektu jako balíček služeb, nebo o jednotlivé dílčí dodavatele (pokud si nezajistí generální dodavatel stavby).

Cílem této etapy je posunout projekt k zahájení realizace, zejména zajištěním stavebního povolení, příslušné projektové dokumentace, nasmlouvání dodavatelů a zajištění finančního pokrytí.

Etapa realizační

Alfou a omegou realizační etapy je projekt zrealizovat, stavbu postavit. Začíná předáním staveniště investora do rukou dodavatele stavby a končí kolaudačním souhlasem nebo u jednoduchých staveb rovnou jejich užíváním.

Investor hraje při stavebním procesu roli dohlázeatele v podobě technického dozoru, hradí (většinou měsíčně na základě soupisu provedených prací) faktury za provedené práce dle uzavřených smluv. Na konci stavební dílo prohlídne, zjistí vady a nedodělky a v případě jejich absence od dodavatele dílo převezme.

Na závěr stavebník předloží stavebnímu úřadu s žádostí o kolaudační souhlas (nebo jen s oznámením o užívání stavby) údaje určující polohu stavby, dokumentaci skutečného provedení stavby (pokud došlo během realizace ke změnám oproti PD ke stavebnímu povolení),...⁴⁾ Dle potřeby je stavba uvedena do zkušebního provozu, a pokud nenastávají závažné problémy, je připravena na užívání dle původního záměru.

C. Provozní fáze

V provozní fázi dochází k dokončení projektu, jsou splaceny konečné faktury, řeší se případné reklamace, stavba se musí zanést do katastru nemovitostí, případně pojistit. Investor uzavírá nové smlouvy s dodavateli zajišťující provoz budovy (dodavatelé energií), se společnostmi zajišťující facility management, který zahrnuje služby typu ostraha, úklidu, denní údržby, apod.

Dle původního cíle projektu investor stavbu vlastní a využívá pro svůj byznys, nebo ho prodá jako celek, nebo ho nabídne k pronájmu jiným subjektům. Samotný provoz je pak závislý na cíli užívání a od něj jsou odvozeny i provozní požadavky technické, finanční.

⁴⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

2. Náklady životního cyklu stavby

Náklady životního cyklu reflektují v sobě peněžní prostředky vynaložené v průběhu celé doby životnosti stavby. Tu rozlišujeme několik druhů.

Technická životnost udává období, po které je budova jako celek nebo jednotlivé stavební prvky schopny plnit své technické vlastnosti, např. po které systém vzduchotechniky je schopný požadované obměny vzduchu v budově.

Ekonomická životnost podává finanční pohled na věc. Říká, jak dlouho bude užívání stavby pro vlastníka (nájemce) výhodné, tedy jak dlouho bude užívání budovy spojené s vytvářením zisku nebo v případě veřejných projektů, jak dlouho bude užívání ve veřejném prospěchu. Po určité době totiž budou přibývat náklady spojené s užíváním (drobné opravy, rekonstrukce, atd.) a udržování takové budovy pozbývá smyslu.

Úplně jiný náhled poskytuje tzv. morální životnost, která v sobě skrývá lidský faktor a subjektivní uvažování. V zásadě mohou být posuzovány vlastnostmi např. vzhled, užitné vlastnosti, apod. Je jasné, že vlastnost, vzhled, který stále vyhovuje jednomu člověku, nemusí naplňovat představy člověku druhému.

Náklady životního cyklu zahrnují veškeré vynaložené prostředky během celé ekonomické životnosti stavby, tedy počínaje od nákladů na studie proveditelnosti, architektonické studie až po ekologickou likvidaci stavby. Náklady lze dle jejich povahy a rozdělit do následujících skupin:⁵⁾

- Náklady na pořízení stavby včetně kapitálových nákladů.
- Náklady na správu nemovitosti.
- Náklady na údržbu a opravy nemovitosti.
- Provozní náklady.
- Daň z nemovitosti, pojištění, atd.
- Náklady na rekonstrukci, modernizaci.
- Náklady na ekologickou likvidaci.

Náklady na pořízení stavby se určují dvojitým způsobem dle časového horizontu zjišťování a podrobnosti, do jaké je zpracována projektová dokumentace. První způsob vychází z hrubé znalosti budoucí stavby (zejména materiálové a objemové charakteristiky),

⁵⁾ Schneiderová Heralová, R., Kremlová, L., Střelcová, I. Kalkulace a nabídky 2, 1. dotisk Praha: ČVUT 2008, 206 s. ISBN 978-80-01-04091-1

díky které je investor schopný sestavit propočet (viz kapitola č.3 Propočet), neboli zjistit celkové investiční náklady na pořízení stavby. S časovým odstupem po zpracování propočtu se po vypracování podrobné projektové dokumentace včetně všech technologií sestavují rozpočty (nabídkový ze strany dodavatele a kontrolní ze strany investora), které by měly plnohodnotně dokládat celkové náklady na pořízení stavby.

Náklady na správu nemovitosti a náklady na údržbu a opravy spolu úzce souvisí. Existují dva možné pohledy na danou problematiku. Jeden je založen na prevenci proti škodným událostem daných stárnutím stavebních prvků, což pochopitelně stojí provozovatele finanční prostředky, nicméně správnou údržbou a celkovým přístupem ke správě budovy dojde k prodloužení technické i ekonomické životnosti budovy a tím může mít provozovatel delší dobu užitek z prostor. Opakem je přístup v daném čase nákladově méně náročný, kdy se jednotlivé stavební prvky nechávají bez patřičného opatření proti stárnutí (bez nátěrů dřevěných prvků apod.), zkracuje se tím ovšem životnost oněch prvků a stavby jako celku.

Provozní náklady vznikají v provozní fázi výstavbového projektu a jejich struktura a výše závisí na charakteru využití prostor. Jiné provozní náklady budou mít prostory určené k bydlení, jiné k provozu restauračního zařízení. Do provozních nákladů se řadí poplatky za veškeré energie a všechny další náklady spojené s užíváním prostor za cílem generování zisku nebo udržování veřejného prospěchu.

Zvláštní skupinu nákladů vznikajících také v provozní fázi tvoří nejrůznější poplatky, odvody státu z nemovitosti, z pravidla pojištění objektu proti negativním jevům (krádež, živelné pohromy, atd.). Tyto náklady nejsou sice nikterak závratně vysoké, tvoří ale fixní výdaje po celou dobu ekonomické životnosti stavby a investor musí s nimi počítat v předinvestiční fázi projektu v rámci svého rozhodovacího procesu.

Málokdy se stane, že stavba má po celý svůj životní cyklus stejný charakter, zůstává od výstavby až po likvidaci beze změny. V čase se požadavky na daný prostor mění ať už z důvodu změny využívání objektu, změny nájemce a tím i odlišných jeho představ o prostorovém řešení a konečně z důvodu vypršení technické životnosti jednotlivých stavebních prvků. V takových případech je potřeba objekt rekonstruovat, modernizovat.

Náklady na ekologickou likvidaci staveb tvoří zpravidla nemalou částku, se kterou musí vlastník počítat. Záleží na rozsahu bouracích prací a na finálním stavu, do kterého chceme objekt (terén, prostory, atd.) dostat. Ve své podstatě jsou náklady spojené s bouracími pracemi a s využitím (likvidací) vybouraného materiálu. Primární je snaha o druhotné využití stavebních materiálů (recyklace), případně ekologické uložení na skládky. Stavebník musí při likvidaci stavby postupovat dle vyhlášky č.268/2009 Sb., a musí tak dodržovat tyto základní podmínky:⁶⁾

„(1) Stavby se musí odstraňovat tak, aby v průběhu prací nedošlo k ohrožení bezpečnosti, života a zdraví osob nebo zvířat, ke vzniku požáru a k nekontrolovatelnému porušení stability stavby nebo její části. Při odstraňování staveb nesmí být ohrožena stabilita jiných staveb ani provozuschopnost sítí technického vybavení v dosahu stavby.

(2) Okolí odstraňovaných staveb nesmí být touto činností a jejími důsledky nadměrně obtěžováno, zejména hlukem a prachem.

(3) Odstraňování staveb se musí provádět podle předem stanoveného technologického postupu a dokumentace bouracích prací¹⁷).

(4) Stavební a demoliční odpady z odstraňovaných staveb musí být odklizeny neprodleně a nepřetržitě tak, aby nedocházelo k narušování bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích a v případě povodně nedocházelo k jejich rozplavování a odplavování a k narušování životního prostředí. Se stavebním odpadem musí být nakládáno v souladu s jiným právním předpisem.“

3. Propočet

Propočet nákladů, neboli určení celkových nákladů investora na pořízení stavby, se uskutečňuje v předinvestiční fázi projektu, tedy v okamžiku, kdy investor potřebuje znát pro své rozhodnutí o projektu orientační cenu stavby. Stanovit tuto cenu lze i jinými způsoby, například odhadem v rámci porovnávání s obdobnými projekty.

Podkladem pro propočet nákladů je technická dokumentace ve stupni studie nebo dokumentace pro územní rozhodnutí, ze které je řešitel schopen vyčíst technické a

⁶⁾ Vyhláška č. 268/2009 Sb., část třetí Požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb, § 17 o odstraňování staveb.

objemové charakteristiky stavby. Struktura nákladů investora v průběhu realizace stavby je následující:⁷⁾

- 1) Projektové a průzkumné práce.
- 2) Provozní soubory.
- 3) Stavební objekty.
- 4) Stroje, zařízení, inventář.
- 5) Umělecká díla.
- 6) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby.
- 7) Ostatní náklady.
- 8) Rezerva.
- 9) Ostatní investice.
- 10) Nehmotný investiční majetek.
- 11) Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby.
- 12) Kompletační činnost.

1) Projektové a průzkumné práce

Náklady spojené s projekčními činnostmi se určují například za pomoci Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností vydaném společností UNIKA nebo lze využít Výkonový a honorářový řád České komory architektů. Náklady na průzkumné činnosti se stanovují přímo podle plánového rozsahu prací.

2) Provozní soubory

Provozní soubory zahrnují veškeré náklady spojené se zabudovanými technologickými zařízeními. Díky specifitě je třeba vždy individuálně zkalkulovat.⁸⁾

3) Náklady na stavební objekty

Náklady na stavební objekty jsou souhrnnou hodnotou nákladů investora na jednotlivé stavební objekty. Stavba se na ně člení z důvodů různého charakteru a funkce (obytný dům, vodovodní přípojka, oplocení, atd.), různých lhůt provedení nebo rozdílných dodavatelů. Základní rozpočtové náklady tvoří základ pro výpočet celkových nákladů pořízení stavby. Stanovení těchto nákladů investora je založeno na výpočtu měrné jednotky z technické dokumentace a přenásobením jí hodnotou nákladového ukazatele.

⁷⁾ Schneiderová Heralová, R., Kremlová, L., Štělčová, I. Kalkulace a nabídky 2, 1. dotisk Praha: ČVUT 2008, 206 s. ISBN 978-80-01-04091-1

⁸⁾ Tománková, J., Čápková, D. Řízení projektů ve výstavbě, 1. vydání Praha: ČVUT 2012, 193 s. ISBN 978-80-01-05163-4

Měrná jednotka stavebního objektu

Měrná jednotka je základním vztahovou veličinou, na základě její hodnoty odvozujeme celkové náklady daného celku stavby (stavebního objektu). Měrné jednotky jsou rozdílné dle charakteru stavebního objektu. Pro prostory se běžně používá měrná jednotka m³ obestavěného prostoru. *Obestavěný prostor je prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezuujícími plochami.*⁹⁾ Výpočet obestavěného prostoru dle normy o výpočtu obestavěného prostoru pozemních staveb je následující:

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t,$$

kde: O_p je základní obestavěný prostor,

O_z je objem prostoru základů,

O_s je objem spodní stavby objektu,

O_v je objem vrchní stavby objektu,

O_t je objem zastřešení.

Pro trubní vedení, jako jsou přípojky technické infrastruktury, se používá měrná jednotka běžný metr.

Ve specifických případech, kdy se nemohou uplatnit standardní měrné jednotky, se použijí účelové měrné jednotky, které definují ve své podstatě charakter využití daného objektu. Příkladem může být měrná jednotka jedno lůžko v rámci nemocničního zařízení, jeden žák při stanovování ceny na výstavbu školy, případně jiné specifické měrné jednotky.

Nákladové ukazatele

Oceňování stavebních prací a staveb jako celku v předinvestiční fázi projektu lze realizovat několika způsoby. Běžnou praxí je využívání dat z předešlých obdobných projektů. Předpokladem je tedy zmíněná podobnost a v případě odlišností správná úprava dat například pomocí korekčních indexů.

Další globálnější možností je využití nákladových ukazatelů dle účelových jednotek. Náklady jsou stanoveny pro typické zástupce ve výstavbě, ať už ze stránky

⁹⁾ ČSN 73 4055 – Výpočet obestavěného prostoru pozemní stavebních objektů

funkčního využití, materiálové charakteristiky nebo dle jiných vlastností staveb. Náklady na výstavbu těchto zástupců jsou dlouhodobě monitorovány a průběžně stanovovány průměrné hodnoty na měrnou jednotku.

Vstupním předpokladem pro využití těchto ukazatelů je správné zařazení stavebního objektu dle JKSO, Jednotné klasifikace stavebních objektů. Špatné zařazení vede ke špatnému odhadu investičních nákladů, což může přinést investorovi problémy ve financování projektu.

Problém opět nastává v případech, kdy předmětem projektu investora je stavební celek, který je v jakémkoli směru atypický. V takovém případě se dají použít ukazatele nejpodobnějších druhů objektů a upravit koncový náklad přenásobením určitým indexem, nicméně je tento postup založen de facto na odhadu posuzovatele a může podávat velmi zkreslující informace.

Nákladové ukazatele v gastronomických zařízeních

Jednou z oblastí, která je v oblasti stanovování investičních nákladů velmi specifická, je oblast výstavby gastronomických konceptů. Díky velmi rozmanitým požadavkům na provoz z pohledu technologického vybavení je složité najít obecný vzorec, který by v sobě tato specifika dostatečně přesně refletoval (náklady technologií lze přiřadit do oddílu provozních souborů).

Cílem diplomové práce je sestavit oceňovací nástroj investiční náročnosti objektu gastronomických služeb pomocí nákladového ukazatele, který by po dosazení několika základních vstupních parametrů dostatečně přesně predikoval investiční finanční prostředky potřebné na celkovou výstavbu včetně zařízení a to v případě nové výstavby na "zelené louce", nebo do prostředí Shell and Core¹⁰). Dalším úkolem je stanovit nákladový ukazatel pro rekonstrukci těchto gastronomických prostor.

4) Stroje, zařízení, inventář

Jedná se o taková zařízení, která nejsou součástí položky provozních souborů, a náklad na ně obsahuje jejich pořízení včetně montáže.

¹⁰) Prostory určené k pronájmu, u nichž až nájemník vybuduje veškeré rozvody, podlahy, úpravy povrchů – dle svých představ. (zdroj: Design Buildings Wiki [online]. 2013. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z www.designingbuildings.co.uk/wiki/Shell_and_core).

5) Umělecká díla

Tato položka propočtu v sobě skrývá veškerá vybavení stavby umělecké či muzejní povahy, která jsou se stavbou napevno spojeny. Příkladem mohou být ozdobné chrliče vody, fresky, atd.

6) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

V položce nákladů na stavební objekty jsou zahrnuty jen takové náklady, které vznikají investorovi v ideálních podmínkách. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby obsahují nejen náklady spojené se zařízením staveniště (bunkoviště, zpevněné plochy, sociální zařízení, atd.), nýbrž pokrývají právě i náklady vyplývající ze zhoršených provozních, výrobních, dopravních, klimatických a jiných podmínek. Pokud o nich víme dopředu, je možné tyto „vícenáklady“ přímo zkalkulovat. V ostatních případech se volí procentní sazby ze základních rozpočtových nákladů v rozmezí většinou 3% - 8% dle srovnání s obdobnými projekty.

7) Ostatní náklady

Faktory, které nejsou přiřaditelné k žádnému jinému oddílu propočtu, se započítávají do položky ostatní náklady. Jedná se například o: „...náhrady za patenty a licence na výstavbu, vybudování vytyčovací sítě, vytýčení prostorové polohy stavebních objektů, vysazení trvalých porostů, odvody za trvalé odnětí zemědělské půdy apod.“¹¹⁾

8) Rezerva

Rezerva tvoří investorovi finanční bezpečnostní polštář, má za úkol ho ochránit při předem nepředvídatelných problémech stavební i jiné povahy. Stavba je pulzující živel, který se vinou lidského faktoru nebo například klimatických změn může vymknout kontrole, což investora stojí nemalé peníze. Navíc v prvotní fázi projektu mnohdy nemáme dostatečně podrobné technické podklady ke stavbě a následné změny je potřeba z nějakých prostředků krýt. Výše rezervy se určuje zpravidla pomocí procentuálního vyjádření ze základních rozpočtových nákladů a je závislá především na charakteru stavby (složitosti) a podrobnosti projektové dokumentace. Je zřejmé, že nejnižší přírážka bude u projektů „sériové“ výstavby, u novostaveb ve stabilních podmínkách. Vyšší riziko a tím pádem i vyšší rezervu obnášejí rekonstrukce a modernizace, atypické projekty realizované ve specifických podmínkách (klimatické, geologické, atd.).

¹¹⁾ Schneiderová Heralová, R., Kremlová, L., Střelcová, I. Kalkulace a nabídky 2, 1. dotisk Praha: ČVUT 2008, 206 s. ISBN 978-80-01-04091-1

9) Ostatní investice

Ostatní investice zahrnují náklady například na zakonzervování stavby při přerušení výstavby a její znovu obnovení, přeložky technické infrastruktury apod. Významnou položku pak tvoří nákup pozemku, pokud není již ve vlastnictví investora.

10) Nehmotný investiční majetek

Náklady na nehmotný investiční majetek vznikají investorovi, pokud chce během výstavbového procesu využít know – how další osoby na technologické postupy, pokud jsou potřeba placené licence a jiné nehmotné investice.

11) Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Tyto náklady jsou tvořeny veškerými prostředky vynaloženými v přípravné, předvýrobní i výrobní fázi projektu.

12) Kompletační činnosti

“Kompletace technologické části stavby jsou činnosti spojené s prováděním strojírenských a elektrotechnických dodávek, je to souhrn činností spojených se zahrnutím nebo včleněním strojů, zařízení, přístrojů, souborů, prací a služeb do díla uskutečňované dodavatelskými formami za současného plnění dalších podmínek.“¹²⁾

¹²⁾ DVOŘÁK, Václav, technický a stavební dozor [online], [cit. 2014–11-11]. Dostupné z <http://www.dozor-stavebni.cz/faq.html>

4. Představení společnosti a cílených konceptů

4.1 Jídelní a lůžkové vozy

Společnost JLV (jídelní a lůžkové vozy) byla založena v roce 1959 v rámci Československých drah (ČSD). Jak je patrné z jejího názvu, hlavním předmětem činnosti bylo od první chvíle poskytování kompletních služeb pro vozy ČSD. V roce 1992 byla společnost privatizována a vznikl samostatný právní subjekt JLV, a.s.

Další oblastí rozvoje se pro společnost staly gastronomické služby mimo drážní prostředí, v roce 2009 získala franchisingovou licenci pro provoz stravovacího zařízení pod značkou Burger King[®], v současné době provozuje několik dalších konceptů restauračních a občerstvovacích zařízení (Papatta, Fornetti Café, atd.). Některé z nich jsou pod správou samotné společnosti JLV, některé spadají pod křídla dvou dceřiných společností, JP Servis, a.s. a BK Team, a.s.

4.2 Burger King[®]

Burger King je název amerického řetězce rychlého občerstvení. První provozovna vznikla již v roce 1954 v Miami a od té doby jich přibylo po celém světě více než 11 tisíc. Velká část z tohoto počtu je provozována díky franchisingovým licencím, které umožňují poskytovat služby ve vzoru jiného subjektu (využití jeho know how a renomé)¹³⁾. V České republice byla otevřena první restaurace Burger King v roce 2008 v pražském nákupním centru Zličín. V současné době funguje na území ČR 14 Burger Kingů, které spadají pod správu tří společností (JLV, resp. BK Team, AmRest, Autogrill).

4.3 Technická specifikace restaurací Burger King¹⁴⁾

Technické specifikace restaurací Burger King jsou odvislé od zvoleného konceptu restaurace. Z hlediska dispozice a provozu se rozlišují 4 druhy restaurací Burger King:¹⁵⁾

- restaurace Drive Thru
- restaurace Food Court
- restaurace Inline
- restaurace Kiosk

¹³⁾ BURGER KING, [online], [cit. 2014–11-11]. Dostupné z www.burgerking.com.my/?ch=bk_my_en

¹⁴⁾ interní zdroje společnosti BK Team

¹⁵⁾ BK TEAM, [online], [cit. 2014–11-11]. Dostupné z www.bkteam.cz/development-zobjuQL.html

Restaurace typu Drive Thru

Tento druh restauračního zařízení se vyznačuje především požadavkem na prostor. Jedná se o výstavbu “na zelené louce“, kdy se vybuduje samostatně stojící objekt s veškerým příslušenstvím, jako je parkovací plocha společně s průjezdným venkovním výdejem, venkovní posezení, atd. Díky těmto požadavkům je potřeba standardně minimálně 1800 m² pozemku.



Obrázek 1 – Restaurace Drive Thru BK Chodovská (zdroj autor)

Z hlediska napojení budovy na technickou infrastrukturu je díky specifičnosti využití budovy potřeba splnit následující hodnoty:

Drive Thru - Technické připojení médií		
druh	požadavek	poznámka
elektro	87 kW	Pokud je plyn
elektro	200 kW	pokud není plyn
plyn	231 kW	
-kuchyně	121 kW	
-vytápění	24 kW	
-VZT	86 kW	
voda	připojení 2 l/s, denní spotřeba 6 m ³ , DN 40	
kanalizace	odlučovač tuků vel. 4, 2 l/s	
data	minimálně 2 datové linky ADSL	

Tabulka 1 – Drive Thru – Technické připojení médií (interní zdroj společnosti BK team)

Mezi další požadavky se řadí zajištění kontejnerů s denním odvozem, možnosti umístění reklamních poutačů, ať už na pozemku investora nebo zajištění pronájmu ploch cizích.

Restaurace typu Food Court

Restaurace typu Food Court je zřizována zpravidla v nákupních centrech či v jiných prostorech s hromadným výskytem lidí. V poslední době je využíváno dodavatelského přístupu Shell & core, kdy pronajímatel poskytne plochu budoucímu nájemci ve stavu těsně po dokončení hrubé stavby. Z hlediska povrchů je vyhotovena pouze samonivelační stěrka jako podklad pro budoucí finální povrchy dle představ nájemce, jsou vybudovány jen přípojky energií bez vnitřních rozvodů, nejsou postaveny příčky ani jiné vybavení plochy. Výhodou tohoto druhu poskytování prostor je to, že budoucí nájemce si může prostor upravit přesně podle svých představ bez nutnosti složitějšího vyjednávání s pronajímatelem. V nájemní smlouvě pak ovšem bývá zakotvena povinnost nájemníka předat pronajímateli zpět prostor v původním stavu, tedy opět dle šablony Shell & core.



Obrázek 2 – Food Court BK Chodov (interní zdroj společnosti BK Team)

Oproti konceptu Drive Thru je požadovaná plocha minimálně 200 m² (130 m² pro kuchyni a 70 m² pro posezení hostů). Z hlediska napojení provozovny na média jsou požadavky obdobné jako u druhu Drive Thru. zároveň nájemci zpravidla odpadá starost s vytápěním prostoru plynem (nebo jiným druhem paliva).

Food Court - Technické připojení médií		
druh	požadavek	poznámka
elektro	87 kW	pokud je plyn
elektro	150 kW	pokud není plyn
plyn	121 kW	
-kuchyně	121 kW	
-VZT	dle zisků tepla v kuchyni	
voda	připojení 2 l/s, denní spotřeba 6 m ³ , DN 40	
kanalizace	odlučovač tuků vel. 4, 2 l/s	
data	minimálně 2 datové linky ADSL	

Tabulka 2 – Food Court – Technické připojení médií (interní zdroj společnosti BK Team)

Důležitým faktorem je možnost každodenního zásobování provozu a odvoz odpadu.

4.4 Technická specifikace restaurací Momento¹⁶

Restaurace Momento jsou zřizovány v nebytových prostorech v lokalitách s vysokou koncentrací lidí (nemocnice, obchodní pasáže). Minimální požadovanou plochou je 250 m², přičemž pro zákazníky připadá 150 m², zbylých 100 m² pro přípravu pokrmů. Z provozního hlediska je potřeba zajistit příjezd pro zásobování provozovny a denní vývoz komunálního a tříděného odpadu.

Požadavky na sítě jsou vyobrazeny v Tabulce 3.

restaurace Momento - Technické připojení médií		
druh	požadavek	poznámka
elektro	63 kW	
voda	připojení 2 l/s, denní spotřeba 6 m ³ , DN 40	
kanalizace	odlučovač tuků vel. 4, 2 l/s	
VZT	Vo = Vp = 6000 m ³ /h	vytápění, chlazení

Tabulka 3 – restaurace Momento – Technické připojení médií (interní zdroj společnosti BK Team)

¹⁶ interní zdroje společnosti BK team

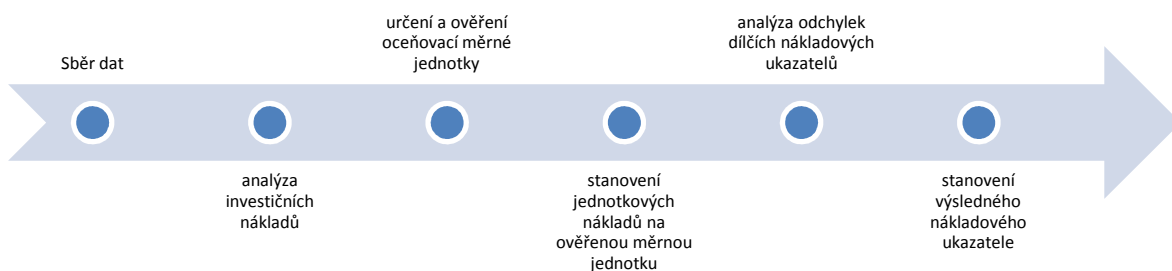
5. Praktická část

5.1 Investiční náklady, cenové ukazatele

Hlavním cílem diplomové práce je sestavení nástroje pro stanovení plánovaných investičních nákladů v oblasti projektů gastronomického rázu se zaměřením na provozovny Burger King. Oceňovací nástroj bude vycházet ze struktury propočtu, podklady pro výpočty jsou interní data společnosti JLV, a.s. a její dceřiné společnosti BK Team, a.s., ze skutečných projektů, na základě čehož budou vytvářeny nové nákladové ukazatele reflektující specifičnost této oblasti výstavby a provozu.

Oceňovací nástroj bude vytvořen ve dvou úrovních. První bude zahrnovat kompletní stavbu provozovny, druhá pomůže investorovi stanovit jeho náklady na rekonstrukci v průběhu provozní fáze v rozsahu, který si sám zvolí.

Schéma postupu výpočtu nákladových ukazatelů je znázorněno na Obrázku 3.



Obrázek 3 – schéma výpočtu nákladových ukazatelů (zdroj autor)

Rozbory uvedené v kapitole 5.2 zahrnují čtyři kroky (viz Obrázek 3) pro vytvoření cenových ukazatelů:

- Sběr dat,
- analýza investičních nákladů,
- určení a ověření oceňovací měrné jednotky,
- stanovení jednotkových nákladů na ověřenou měrnou jednotku.

Data byla čerpána z 3 vybraných projektů, které byly realizovány formou vestavby do stávajících prostor. Investorovi tak vznikaly náklady podobné povahy. Veškeré náklady jsou uvedeny bez DPH.

5.2 Sběr a analýza interních dat

BK – dálnice D11

BURGER KING - DÁLNIČE D11 - ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY		
OP=	713	m3
PP=	211	m2
kapacita	60	osob
vzdálenost	20	km
datum realizace	2010	



Obrázek 4 – BK – D11 (zdroj <http://bkteam.cz> 11.9.2014)

Tabulka 4 – BK – D11 – Základní charakteristiky

(interní zdroje společnosti BK Team)

BURGER KING - DÁLNIČE D11 - ROZČLENĚNÍ INVESTIČNÍ NÁKLADŮ							
	Druh nákladů	Celkový náklad (bez DPH)	Způsob stanovení	MJ	Počet MJ	Skladebný ukazatel	Položka propočtu
Stavební práce + vybavení	stavební práce	5 775 315 Kč	nákladový ukazatel	m2	211	27 371 Kč	stavební objekty
	kuchyně	2 734 731 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	45 579 Kč	provozní soubor
	kasy	499 397 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	8 323 Kč	provozní soubor
	mrazicí a chladicí boxy	329 915 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	5 499 Kč	provozní soubor
	interiér	1 035 722 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	17 262 Kč	stroje,zařízení,inventář
	zmrzlinovač	389 640 Kč	konst.cena	ks	1	389 640 Kč	provozní soubor
	menuboard	485 143 Kč	nákladový ukazatel	m2	211	2 299 Kč	provozní soubor
	pylon	306 000 Kč	konst.cena	ks	1	306 000 Kč	ostatní investice
	Celkem	11 249 863 Kč					
Ostatní náklady	franchisa	494 953 Kč	konst.cena	ks	1	494 953 Kč	nehmotný investiční majetek
	odborné služby	300 064 Kč	nákladový ukazatel	m2	211	1 422 Kč	ostatní náklady
	projektové práce	400 000 Kč	nákladový ukazatel	m2	211	1 896 Kč	projektové a průzkumné práce
	mzdy před provozem	440 000 Kč	konst.cena	ks	1	440 000 Kč	provozní náklady na přípravu
	pojištění	150 000 Kč	konst.cena	ks	1	150 000 Kč	ostatní náklady
	nájem před provozem	100 000 Kč	individuální kalkulace				ostatní náklady
	peněžní deposit	46 920 Kč	konst.cena	ks	1	46 920 Kč	ostatní náklady
	cestovné BK	50 000 Kč	nákladový ukazatel	km	20	2 500 Kč	provozní náklady na přípravu
Celkem	1 981 937 Kč						
Celkem stavba		13 231 800 Kč					

Tabulka 5 – BK – D11 – Rozčlenění investičních nákladů (interní zdroje společnosti BK Team)

BK – Ústí nad Labem

BURGER KING - ÚSTÍ NAD LABEM - ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY		
OP=	1295	m3
PP=	305	m2
kapacita	60	osob
vzdálenost	95	km
datum realizace	2010	



Obrázek 5 – BK – Ústí nad Labem

(zdroj <http://ustecky.denik.cz> 11.9.2014)

Tabulka 6 – BK – Ústí nad Labem – Základní charakteristiky (interní zdroje společnosti BK Team)

BURGER KING - ÚSTÍ NAD LABEM - ROZČLENĚNÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ							
	Druh nákladů	Celkový náklad (bez DPH)	Způsob stanovení	MJ	Počet MJ	Skladebný ukazatel	Položka propočtu
Stavební práce + vybavení	stavební práce	8 049 588 Kč	nákladový ukazatel	m2	305	26 392 Kč	stavební objekty
	kuchyně	2 619 244 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	43 654 Kč	provozní soubor
	kasy	493 449 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	8 224 Kč	provozní soubor
	mrazicí a chladicí boxy	344 923 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	5 749 Kč	provozní soubor
	interiér	908 225 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	15 137 Kč	stroje,zařízení,inventář
	zmrzlinovač	389 640 Kč	konst.cena	ks	1	389 640 Kč	provozní soubor
	menuboard	635 715 Kč	nákladový ukazatel	m2	305	2 084 Kč	provozní soubor
	Celkem	13 440 785 Kč					
Ostatní náklady	franchisa	494 953 Kč	konst.cena	osoby	60	8 249 Kč	nehmotný investiční majetek
	odborné služby	350 115 Kč	nákladový ukazatel	m2	305	1 148 Kč	ostatní náklady
	projektové práce	500 000 Kč	nákladový ukazatel	m2	305	1 639 Kč	projektové a průzkumné práce
	mzdy před provozem	440 000 Kč	konst.cena	ks	1	440 000 Kč	provozní náklady na přípravu
	pojištění	150 000 Kč	konst.cena	ks	1	150 000 Kč	ostatní náklady
	nájem před provozem	375 000 Kč	individuální kalkulace				ostatní náklady
	peněžní deposit	46 920 Kč	konst.cena	ks	1	46 920 Kč	ostatní náklady
	cestovné BK	223 000 Kč	nákladový ukazatel	km	95	2 347 Kč	provozní náklady na přípravu
Celkem	2 579 988 Kč						
Celkem	16 020 774 Kč						

Tabulka 7 – BK – Ústí nad Labem – Rozčlenění investičních nákladů (interní zdroje společnosti BK Team)

BK – Liberec

BURGER KING - LIBEREC - ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY		
OP=	910	m3
PP=	213	m2
kapacita	60	osob
vzdálenost	110	km
datum realizace	2010	



(zdroj <http://www.nelso.cz> 11.9.2014)

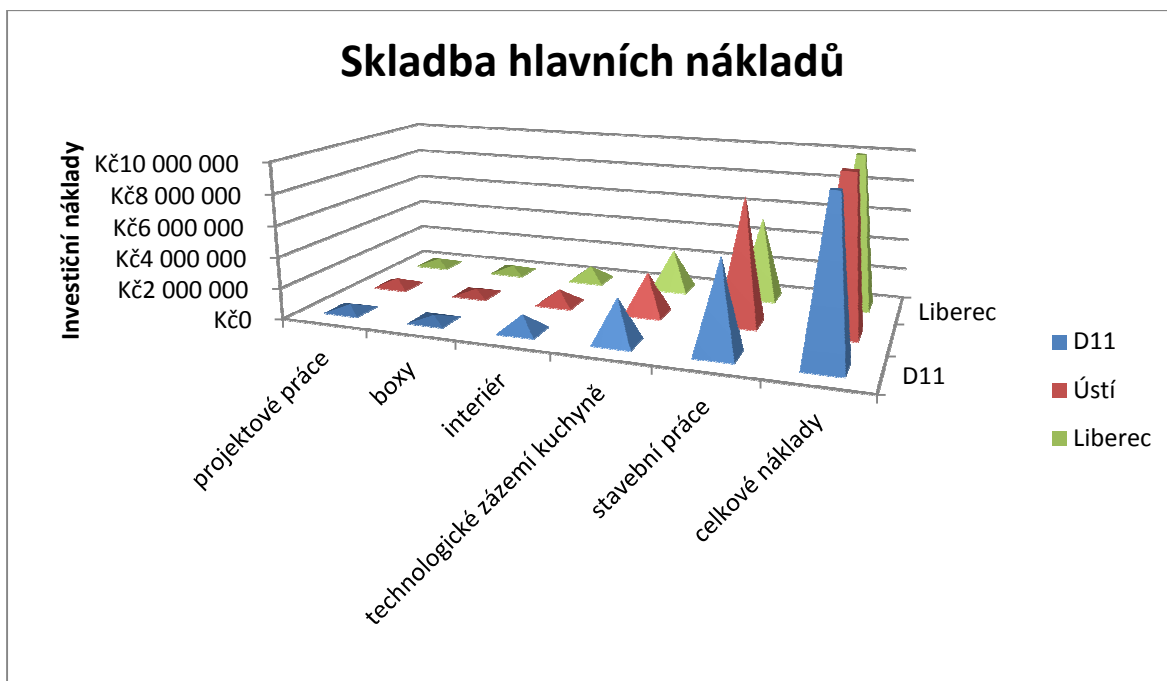
Tabulka 8 – BK – Liberec – Základní

charakteristiky (interní zdroje společnosti BK Team)

BURGER KING - LIBEREC - ROZČLENĚNÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ							
	Druh nákladů	Celkový náklad (bez DPH)	Způsob stanovení	MJ	Počet MJ	Skladebný ukazatel	Položka propočtu
Stavební práce + vybavení	stavební práce	5 321 436 Kč	nákladový ukazatel	m2	213	24 983 Kč	stavební objekty
	kuchyně	2 585 307 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	43 088 Kč	provozní soubor
	kasy	468 312 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	7 805 Kč	provozní soubor
	mrazicí a chladič boxy	425 952 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	7 099 Kč	provozní soubor
	interiér	928 880 Kč	nákladový ukazatel	osoby	60	15 481 Kč	stroje,zařízení,inventář
	zmrzlinovač	389 640 Kč	konst.cena	ks	1	389 640 Kč	provozní soubor
	menuboard	494 624 Kč	nákladový ukazatel	m2	213	2 322 Kč	provozní soubor
	Celkem	10 614 150 Kč					
Ostatní náklady	franchisa	494 953 Kč	konst.cena	osoby	60	8 249 Kč	nehmotný investiční majetek
	odborné služby	248 115 Kč	nákladový ukazatel	m2	213	1 165 Kč	ostatní náklady
	projektové práce	400 000 Kč	nákladový ukazatel	m2	213	1 878 Kč	projektové a průzkumné práce
	mzdy před provozem	440 000 Kč	konst.cena	ks	1	440 000 Kč	provozní náklady na přípravu
	pojištění	150 000 Kč	konst.cena	ks	1	150 000 Kč	ostatní náklady
	nájem před provozem	100 000 Kč	individuální kalkulace				ostatní náklady
	peněžní deposit	46 920 Kč	konst.cena	ks	1	46 920 Kč	ostatní náklady
	cestovné BK	223 000 Kč	nákladový ukazatel	km	110	2 027 Kč	provozní náklady na přípravu
	Celkem	2 102 988 Kč					
Celkem		12 717 139 Kč					

Tabulka 9 – BK – Liberec – Rozčlenění investičních nákladů (interní zdroje společnosti BK Team)

Přehled nad strukturou nákladů uvedených provozoven podává Graf 1.



Graf 1 – Rekapitulace projektů (interní zdroje společnosti BK Team)

5.3 Analýza nákladových ukazatelů

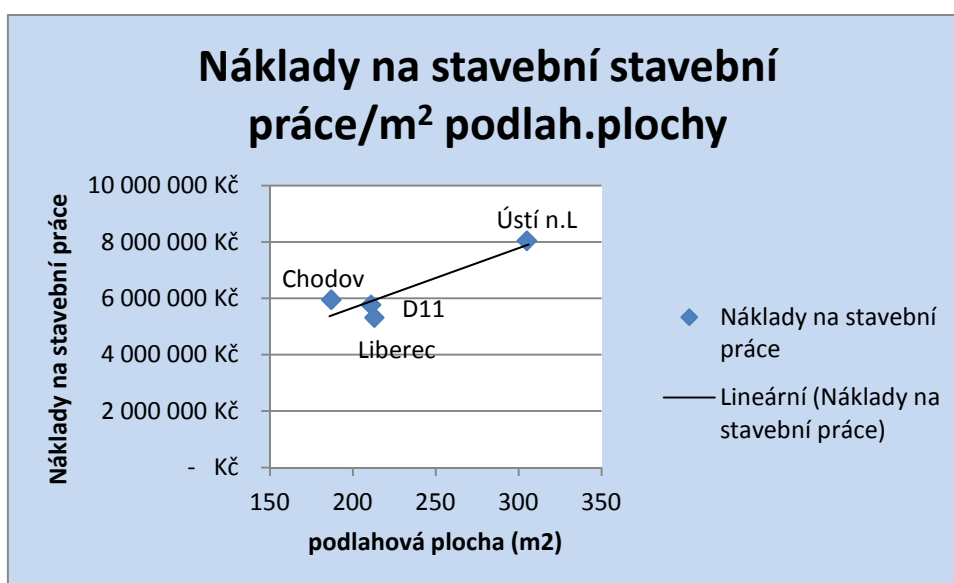
Z realizovaných projektů byly navrženy měrné jednotky, ke kterým investiční náklad bude vztahován, jsou vypočteny jednotkové náklady pro jednotlivé druhy nákladů. Nyní je třeba určit, jestli jsou zjištěné hodnoty použitelné pro další výpočty. Bude vypočítána procentuální odchylka mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou jednotkových ukazatelů, která nesmí přesáhnout 20%. Pokud by odchylka byla vyšší než 20%, je třeba vstupní data podrobněji analyzovat, určit příčinu odchylky a způsob zpracování do výpočtu (například použitím indexů na úpravy nákladového ukazatele). Získané jednotkové náklady (nákladové ukazatele) byly vyneseny do grafického pole a proložením spojnicí trendu je možné vyčíst odchylky nákladů vztažených k měrné jednotce jednotlivých projektů.

U některých skupin nákladů bude vytvořena alternativa s jinou měrnou jednotkou a porovná se s prvním výpočtem za účelem ověřit, jestli není pro oceňovací nástroj vhodnější právě alternativní měrná jednotka.

Stavební práce

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - STAVEBNÍ PRÁCE				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	5 775 315 Kč	m ²	211	27 371 Kč
Ústí	8 049 588 Kč	m ²	305	26 392 Kč
Liberec	5 321 436 Kč	m ²	213	24 983 Kč
Chodov	5 955 249 Kč	m ²	187	31 846 Kč

Tabulka 10 – Nákladový ukazatel – stavební práce I (interní zdroje společnosti BK Team)

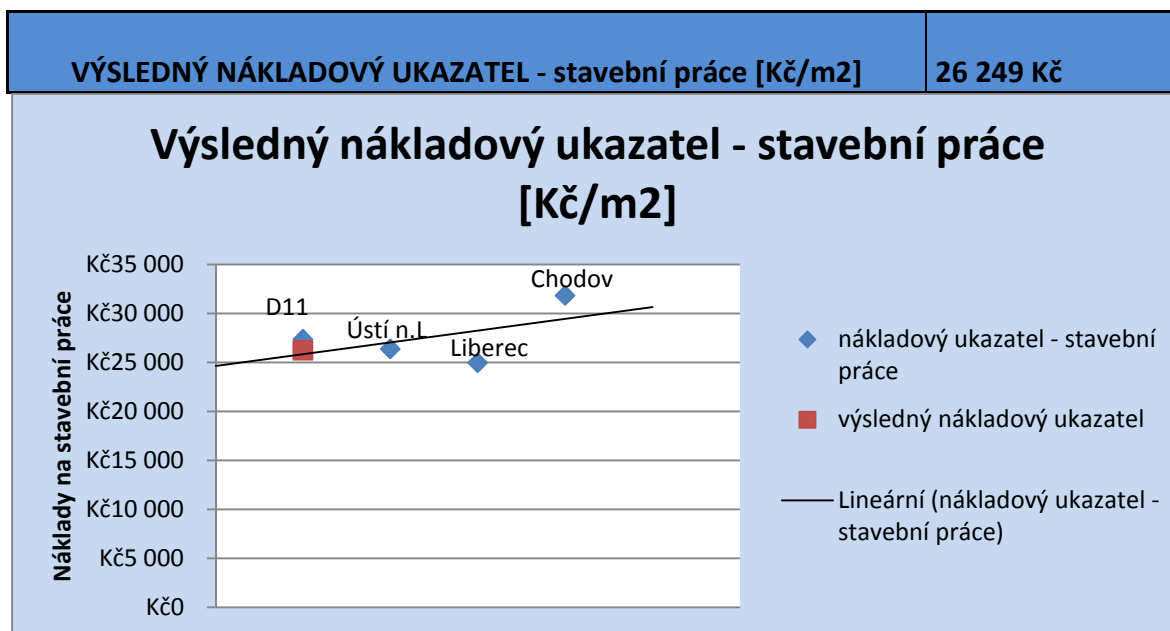


Graf 2 – Náklady na stavební práce (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

Náklady na stavební objekty (stavební práce) tvoří v propočtu jednu ze stěžejních položek. Vynesením získaných dat z předchozích fází (+ přidání jednotkových nákladů BK – Chodov) a proložením spojnicí trendu lze vypočítat relativně přímo úměrnou závislost mezi měrnou jednotkou (podlahovou plochou) a investičními náklady (viz Graf 2). Nákladově v tomto případě vyčnívá projekt Burger Kingu na Chodově. Je to způsobeno zejména lokalitou a cenovou hladinou stavebních prací na území Hlavního města Prahy a rovněž faktem, že v době realizace bylo stavebnictví jako takové na vrcholu, čemuž odpovídaly i ceny dodavatelů. S tímto přihlédnutím lze použítá data považovat za

dostatečně přesná a lze vypočítat výsledný nákladový ukazatel pro stavební práce aritmetickým průměrem, číselně na 26 248 Kč/m² podlahové plochy (Graf 3).



Graf 3 – Výsledný nákladový ukazatel – stavební práce (interní zdroje společnosti BK Team)

Tabulka 11 znázorňuje tentýž výpočet nákladového ukazatele jako Tabulka 10 s rozdílem, že měrnou jednotkou, ke které se nákladový ukazatel vztahuje, je kapacita provozovny. V tomto případě lze ovšem vidět velkou odchylku mezi jednotlivými provozovnami a pro oceňovací nástroj bude použita měrná jednotka uvedená v Tabulce 10, tedy podlahová plocha.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - STAVEBNÍ PRÁCE				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
D11	5 775 315 Kč	osoby	60	96 255 Kč
Ústí	8 049 588 Kč	osoby	60	134 160 Kč
Liberec	5 321 436 Kč	osoby	60	88 691 Kč
Chodov	5 955 249 Kč	osoby	60	99 254 Kč

Tabulka 11 – Nákladový ukazatel – stavební práce II (interní zdroj společnosti BK Team)

Technologické zázemí kuchyně

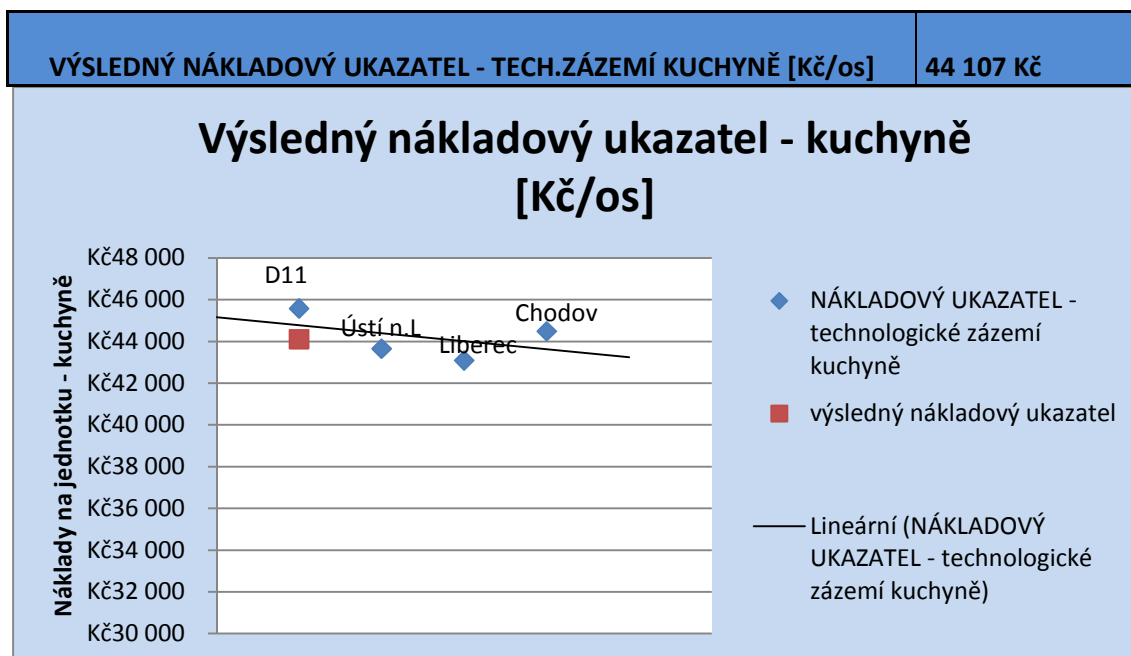
Náklady na vybudování kompletního zázemí kuchyně včetně potřebné technologie tvoří značnou část celkových investičních nákladů (viz Tabulka 12).

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - technologické zázemí kuchyně				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
D11	2 734 731 Kč	osoby	60	45 579 Kč
Ústí	2 619 244 Kč	osoby	60	43 654 Kč
Liberec	2 585 307 Kč	osoby	60	43 088 Kč
Chodov	2 669 348 Kč	osoby	60	44 489 Kč

Tabulka 12 – Nákladový ukazatel – technologické zázemí kuchyně I (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

V běžně využívaných podkladech¹⁷⁾ pro odhad nákladů je tato položka relativně zanedbatelná (tvoří přibližně 1,2% z celkových nákladů), a proto je nutné stanovit takový nákladový ukazatel, který bude věrně korespondovat se skutečnými výdaji investora. V následujícím Grafu 4 je patrný drobný rozptyl nákladů spojených s technologickým zázemím kuchyně a výpočet výsledného nákladového ukazatele aritmetickým průměrem.



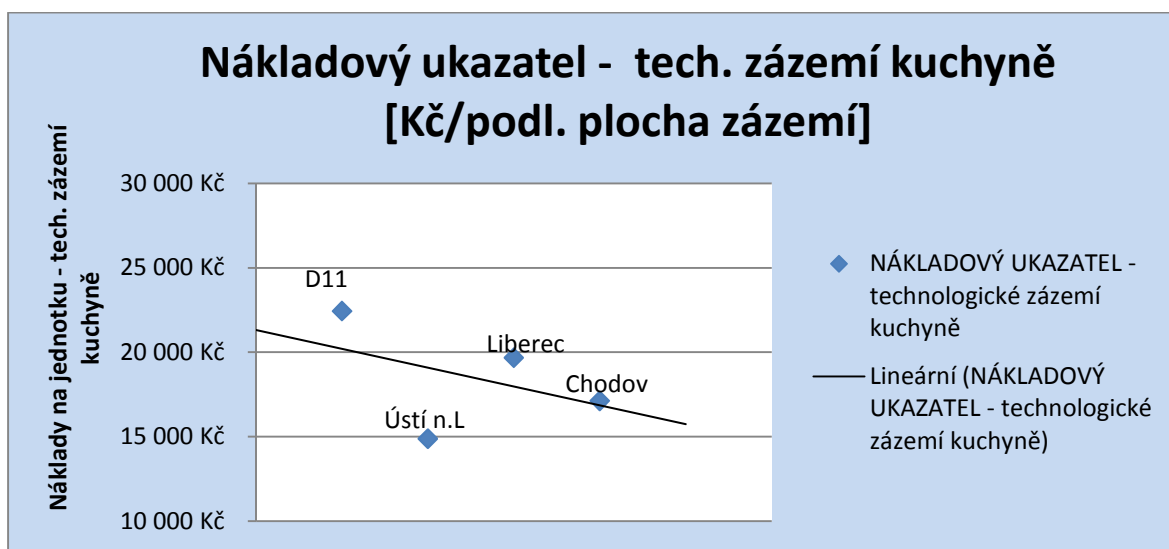
Graf 4 – Výsledný nákladový ukazatel – tech. zázemí kuchyně I (interní zdroje společnosti BK Team)

¹⁷⁾ STAVEBNÍ STANDARDY, [online], [cit. 2014–11-11]. Dostupné z. www.stavebnistandardy.cz

Alternativní měrnou jednotkou u technologického zázemí kuchyní by mohla být podlahová plocha zázemí provozovny (viz Tabulka 13).

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - technologické zázemí kuchyně				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]
D11	2 734 731 Kč	pp zázemí [m2]	121,85	22 443 Kč
Ústí	2 619 244 Kč	pp zázemí [m2]	175,96	14 885 Kč
Liberec	2 585 307 Kč	pp zázemí [m2]	131,37	19 680 Kč
Chodov	2 669 348 Kč	pp zázemí [m2]	155,84	17 129 Kč

Tabulka 13 – Nákladový ukazatel – technologické zázemí kuchyně II (interní zdroj společnosti BK Team)



Graf 5 – Nákladový ukazatel – technologické zázemí kuchyně II (interní zdroj společnosti BK Team)

Na Grafu 5 lze pozorovat velké rozpětí vypočítaných nákladových ukazatelů. Pro výpočet v oceňovacím nástroji bude proto vhodnější využít měrnou jednotku kapacity (osoby).

Restaurační systémy Micros – kasy

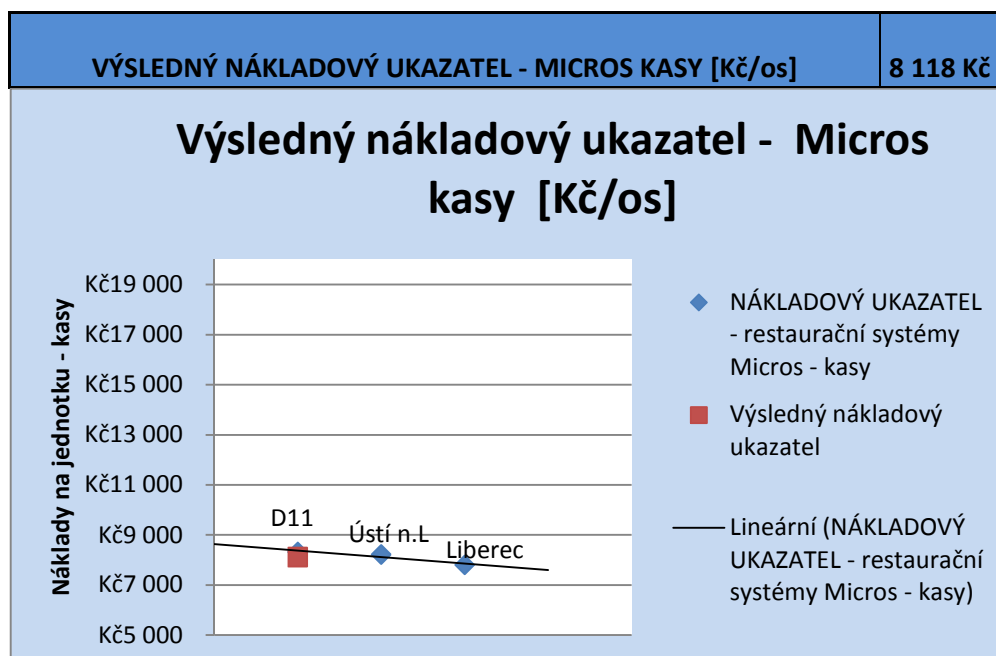
Náklady na pořízení kas tvoří nemalou část nákladů na provozní soubory. Konkrétně se jedná o zakoupení technologie potřebné k markování služeb (systémy Micros 3700, MyMicros, MyInventory, KDS system, Enterprise modul), automatického zanášení dat do nainstalovaného softwaru, včetně instalace, ozkoušení celého systému a proškolení zaměstnanců. Tyto náklady jsou pro všechny provozovny Burger King velmi podobné, což je patrné v Tabulce 14.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - restaurační systémy Micros - kasy				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
D11	499 397 Kč	osoby	60	8 323 Kč
Ústí	493 449 Kč	osoby	60	8 224 Kč
Liberec	468 312 Kč	osoby	60	7 805 Kč

Tabulka 14 – Nákladový ukazatel – restaurační systémy Micros - kasy (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

Výsledný nákladový ukazatel na restaurační systémy Micros - kasy je vyčíslen aritmetickým průměrem na 8 118 Kč/osobu (viz Graf 6).



Graf 6 – Výsledný nákladový ukazatel – restaurační systémy Micros - kasy (interní zdroje společnosti BK Team)

Chladicí a mrazicí boxy

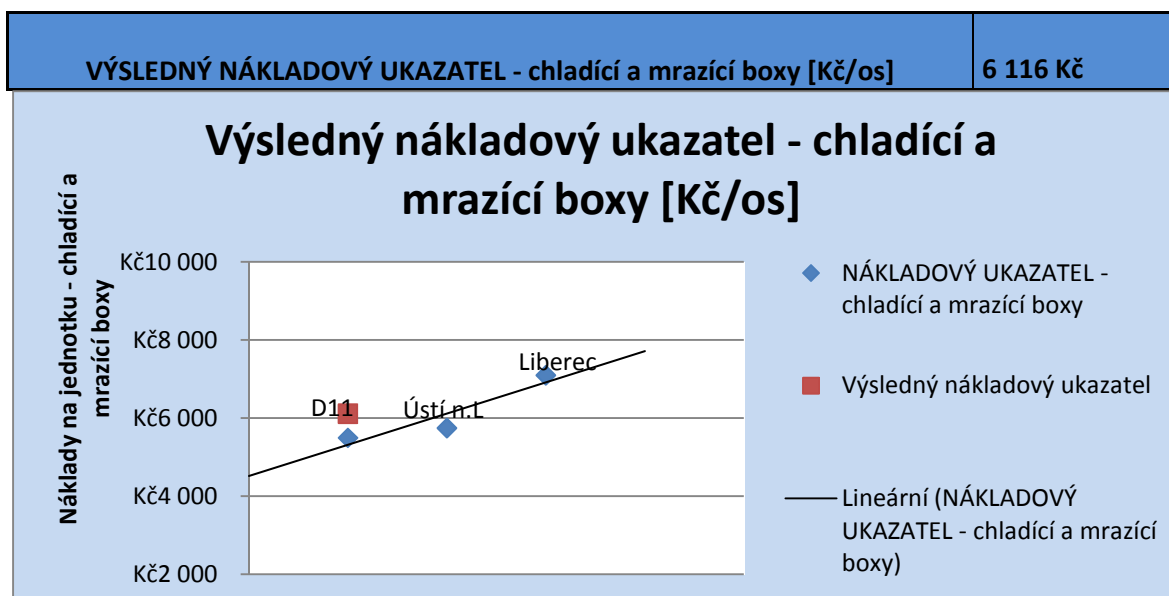
Stejně jako náklady na technologické zařízení kuchyně a náklady na pořízení kas se i náklady na chladicí a mrazicí boxy značnou měrou podílejí na celkových nákladech (viz Tabulka 15).

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - chladicí a mrazicí boxy				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
D11	329 915 Kč	osoby	60	5 499 Kč
Ústí	344 923 Kč	osoby	60	5 749 Kč
Liberec	425 952 Kč	osoby	60	7 099 Kč

Tabulka 15 – Nákladový ukazatel – chladicí a mrazicí boxy I (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

Ačkoli se dle zadávací dokumentace jednalo u všech tří realizací o obdobné technologie, vznikl u Liberce relativně značný nákladový rozdíl pro investora. Bylo to dáno výběrem odlišného dodavatele, než tomu bylo u provozovny na D11 a v Ústí nad Labem. S přihlédnutím k faktu, že odchylka není výrazná, budou nám tyto podklady tvořit dostatečnou základnu pro výpočet výsledného nákladového ukazatele vyčísleného na 6 116 Kč/osobu. Navíc zvýšená nákladová hladina u Liberce zvýší i odhad nákladů (i když patrně skutečnost bude níže položena), a tak je výpočet tzv. na straně bezpečnosti.

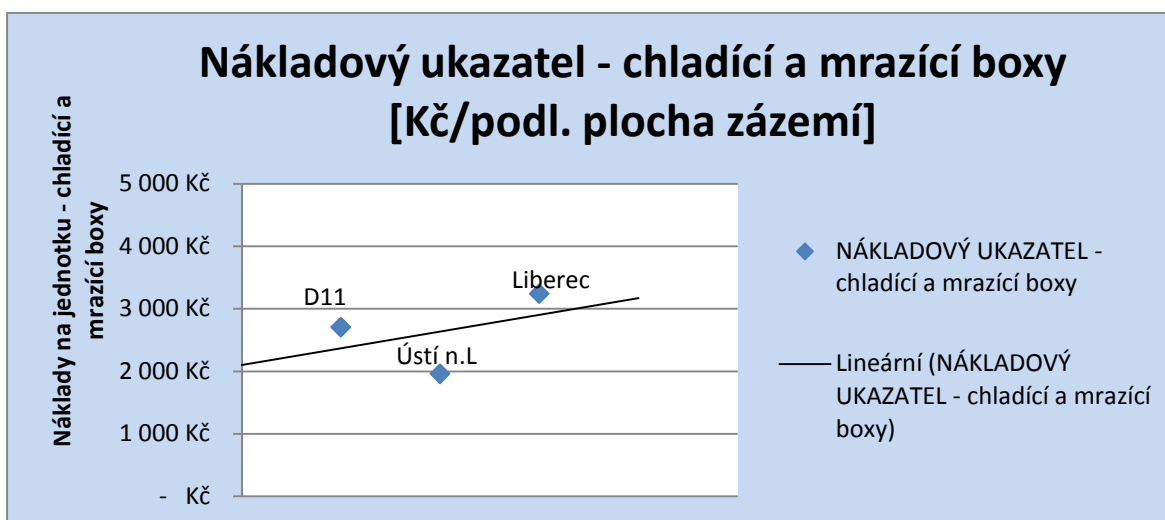


Graf 7 – Výsledný nákladový ukazatel – chladicí a mrazicí boxy I (interní zdroje společnosti BK Team)

Alternací za obsloužené osoby jako měrné jednotky může být podlahová plocha zázemí provozoven. Výpočet nákladových ukazatelů při tomto předpokladu je znázorněn na Tabulce 16.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - chladicí a mrazící boxy				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	329 915 Kč	pp zázemí [m ²]	121,85	2 708 Kč
Ústí	344 923 Kč	pp zázemí [m ²]	175,96	1 960 Kč
Liberec	425 952 Kč	pp zázemí [m ²]	131,37	3 242 Kč

Tabulka 16 – Nákladový ukazatel – chladicí a mrazící boxy II (interní zdroj společnosti BK Team)



Graf 8 – Nákladový ukazatel – chladicí a mrazící boxy II (interní zdroj společnosti BK Team)

Stejně jako u technologického zázemí kuchyně je i v tomto případě vidět velká odchylka mezi nejnižším a nejvyšším nákladovým ukazatelem (viz Graf 8). Pro oceňovací nástroj bude použit první výpočet, tedy při měrné jednotce kapacity (osoby).

Interiér

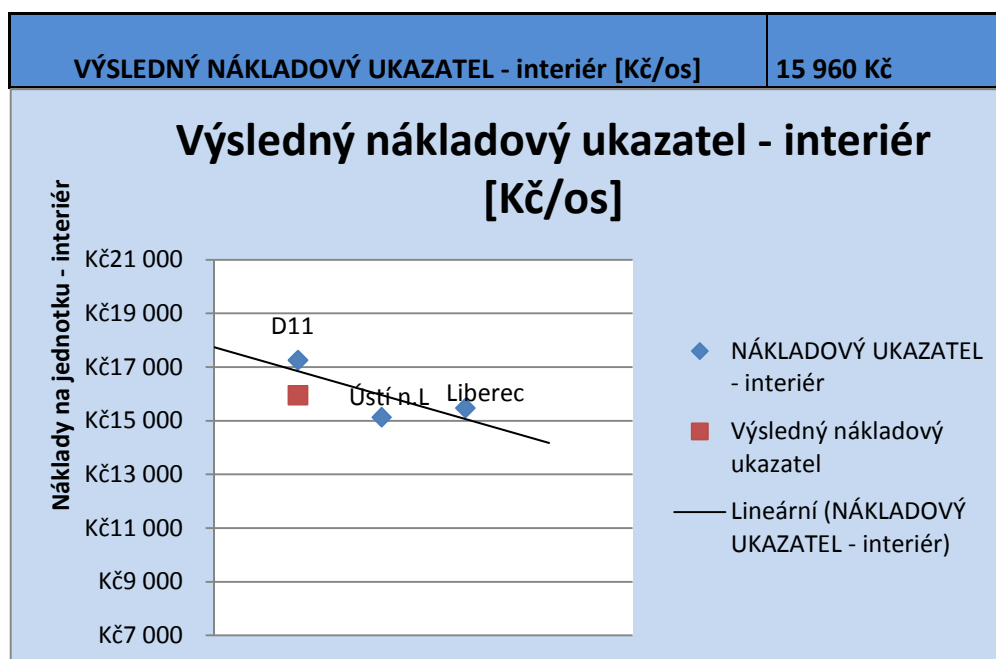
Položka interiér představuje pro investora nemalé náklady. Je to dáno vyšším požadavkem na standard výrobků. Jedná se totiž již o výrobky, předměty, které pomáhají vytvářet dobré prostředí pro zákazníka, a je tedy jedním z nosných pilířů samotného prodeje a návštěvnosti provozovny. Jinými slovy jde o předměty, se kterými přichází zákazník do nejtěsnějšího styku a jejichž kvalita bude mít vliv na celkovou spokojenost hostů - veškeré truhlářské vybavení (stoly, prodejní pulty, židle, dveře, paravany, obložení, atd.).

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - interiér				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
D11	1 035 722 Kč	osoby	60	17 262 Kč
Ústí	908 225 Kč	osoby	60	15 137 Kč
Liberec	928 880 Kč	osoby	60	15 481 Kč

Tabulka 17 – Nákladový ukazatel – interiér I (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

Jak je možné vidět v Tabulce 17, náklady na interiér u provozovny D11 jsou výrazně výše nad ostatními provozovnami. Je to dáno rozsahem položek, zejména pak venkovního sezení, které u ostatních provozoven chybí.



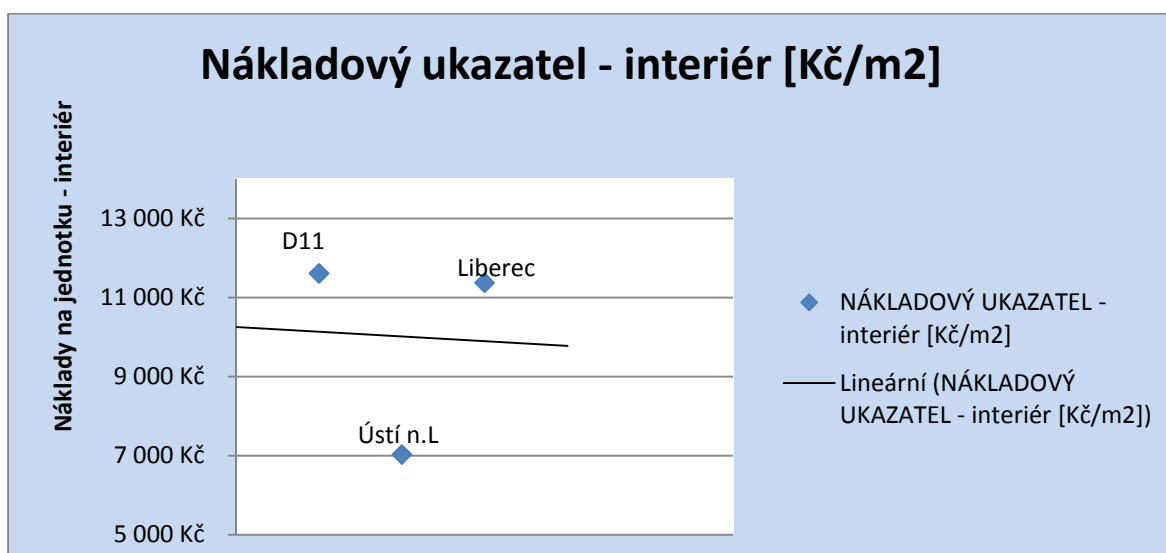
Graf 9 – Výsledný nákladový ukazatel – interiér I (interní zdroje společnosti BK Team)

Další možností, na co vztáhnout celkové náklady na interiér, je podlahová plocha veřejné části provozoven, jak ukazuje Tabulka 18.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - interiér				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	1 035 722 Kč	pp veř.části [m ²]	89,15	11 618 Kč
Ústí	908 225 Kč	pp veř.části [m ²]	129,04	7 038 Kč
Liberec	928 880 Kč	pp veř.části [m ²]	81,63	11 379 Kč

Tabulka 18 – Nákladový ukazatel – interiér II (interní zdroj společnosti BK Team)

Graf 10 dokládá velkou nákladovou roztržitost ukazatelů při měrné jednotce podlahové plochy veřejné části restaurací. V oceňovacím nástroji bude využit celkový nákladový ukazatel dle Grafu 9 – 15 960 Kč/osobu.



Graf 10 – Nákladový ukazatel – interiér II (interní zdroj společnosti BK Team)

Menuboard

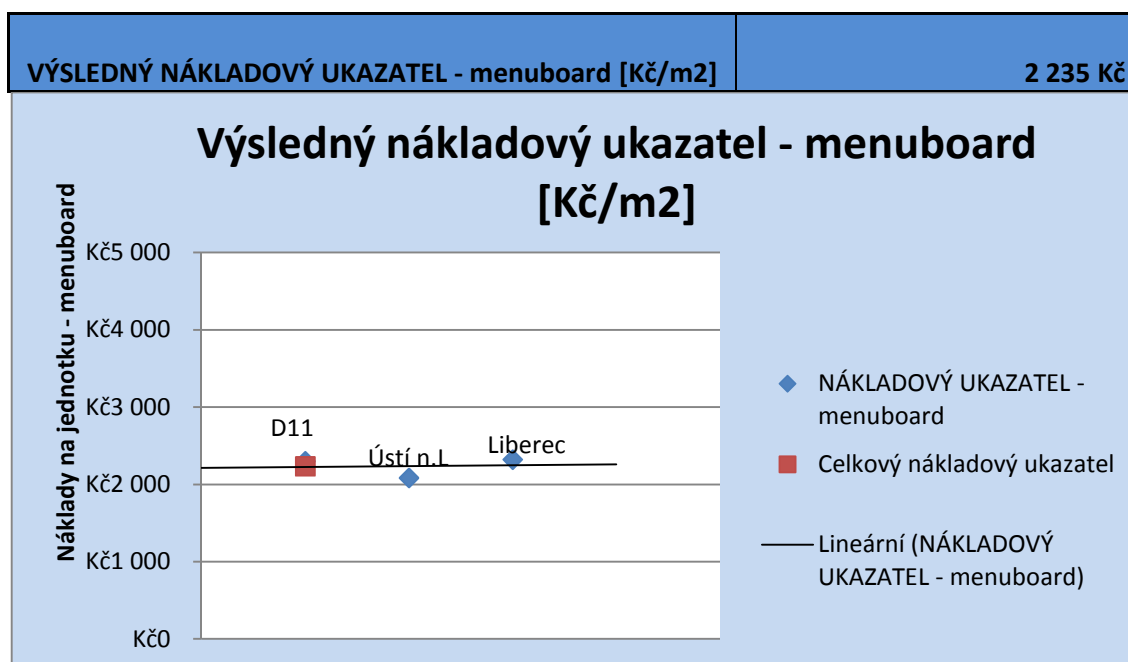
V této oblasti nákladů se nacházejí veškeré náklady spojené s propagací a podporou prodeje, a to jak uvnitř provozovny, tak vně objektu. Konkrétně se jedná o reklamní nástěnné panely, nejrůznější poutače, svítící reklamní bannery s logem a zejména elektronicky řešená nabídka u kas v podobě LCD displejů s aktuálně nabízenými produkty.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - menuboard				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]
D11	485 143 Kč	m2	211	2 299 Kč
Ústí	635 715 Kč	m2	305	2 084 Kč
Liberec	494 624 Kč	m2	213	2 322 Kč

Tabulka 19 – Nákladový ukazatel – menuboard (interní zdroj společnosti BK Team)

Komentář:

Tato elektronická nabídka je de facto u všech provozoven stejná a celkový objem nákladů se odvíjí zejména od velikosti provozoven, a tím tedy s množstvím reklamních ploch, které je třeba řešit.



Graf 11 – Výsledný nákladový ukazatel – menuboard (interní zdroje společnosti BK Team)

Pylon



Obrázek 7 – Pylon (zdroj <http://www.garyssigns.com/2010/08/burger-king/> 4.11.2014)

Náklady na pořízení pylonu nejsou běžnou součástí investičních nákladů. Jejich existence závisí na poloze budoucí provozovny a samozřejmě na ochotě investora investovat do tohoto druhu reklamy. V nástroji na stanovení nákladů bude tato položka pro uživatele volitelná s tím, že v případě kladného rozhodnutí se připočtou náklady na vybudování pylonu, které byly u provozovny na dálnici D11 **306 000 Kč**.

Zmrzlinovač



Komentář:

Náklady na pořízení zmrzlinovače jsou konstantní a nezávisí na žádné objemové ani jiné charakteristice provozovny. Náklady na pořízení konkrétního typu Taylor C606 jsou **389 640 Kč**.

Obrázek 8 – zmrzlinovač Taylor C606 (zdroj http://www.elecind.co.za/commercial/softserve/combo_machine.html 4.11.2014)

Franchisa

Existuje celá řada definic tohoto pojmu, s odkazem na Evropskou franchisingovou federaci definoval J. Tamchyna franchising takto:¹⁸

„Franchising je obchodní strategie a metoda podnikání založená na tom, že podnikatel (franchisingový poskytovatel, franchisor) svůj úspěšný systém odbytu výrobků, služeb nebo technologií poskytuje za úplatu jiným právně a finančně nezávislým obchodním partnerům – franchisingovým příjemcům (franchisantům, franchisees). Tento systém distribuce a vzájemných obchodních vztahů se označuje jako franchisingový systém.

Franchisingový poskytovatel svým franchisingovým příjemcům poskytuje právo (a zároveň jim ukládá povinnost) provozovat svou obchodní činnost v souladu s jeho koncepcí odbytu, včetně využívání jeho know-how a obchodních a technických postupů a při tom užívat obchodní jméno (ochrannou známku) franchisingového poskytovatele (toto právo se označuje jako franchisingová licence neboli franchise).

Dle Leloupa¹⁹⁾ je franchising pojem pro závaznou dohodu, kterou poskytovatel uděluje příjemci právo na provozování úspěšné činnosti, a to pod jménem poskytovatele, pomocí jeho symbolů, systému řízení, který poskytovatel má vyzkoušený a který mu přináší dobré hospodářské výsledky.

Dle Hisricha a Peterse²⁰⁾ lze franchising chápat jako dohodu, podle které poskytuje výrobce nebo poskytovatel služeb právo na regionální distribuci maloobchodníkům za podmínek placení licenčních poplatků a dodržování závazných standardních postupů.

V rámci konceptu Burger King se provozovatel zavazuje zaplatit jednorázově poplatek ve výši **22 350 \$** (přesná hodnota závislá na aktuálním kurzu CZK vůči USD), a to bez ohledu na zvolenou formu provozovny, velikost prostor nebo kapacitu restaurace.

¹⁸⁾ Tamchyna, J. Stručně o franchisingu

¹⁹⁾ Leloup, J. M.: La Franchise Droit et Pratique. Paris: Delmas 1991. ISBN 2-225-82339

²⁰⁾ Hisrich, R. D., Peters, M.P. Založení a řízení nového podniku, 1. vydání Praha: Victoria Publishing 1996, 501 s. ISBN 80-85865-07-6

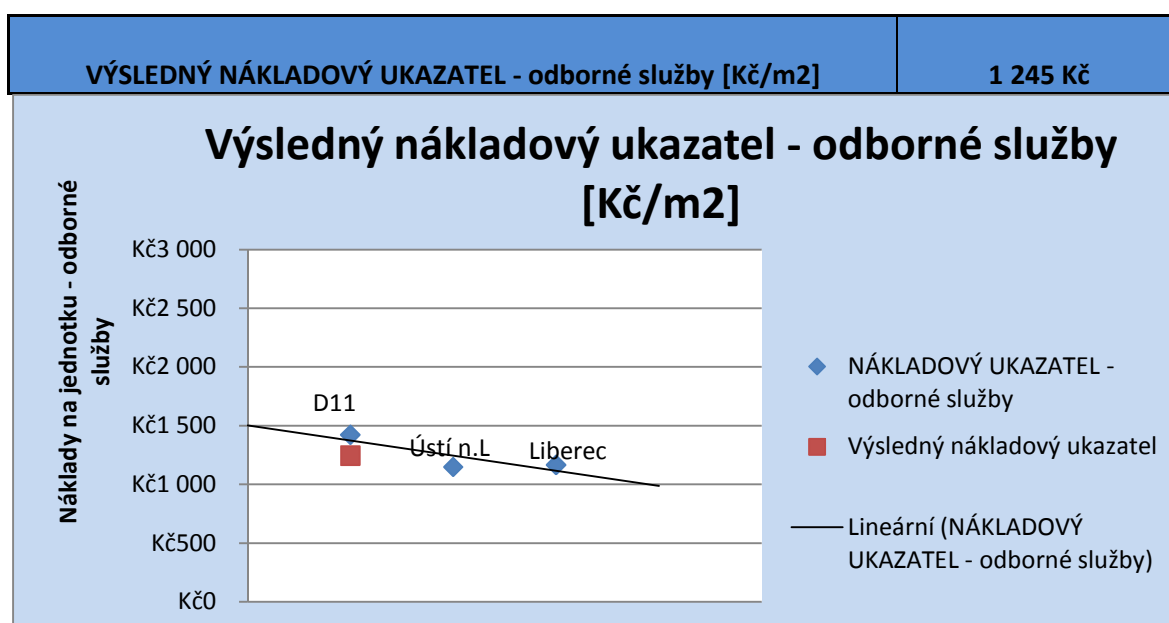
Odborné služby

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - odborné služby				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	300 064 Kč	m ²	211	1 422 Kč
Ústí	350 115 Kč	m ²	305	1 148 Kč
Liberec	248 115 Kč	m ²	213	1 165 Kč

Tabulka 20 – Nákladový ukazatel – odborné služby (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

V nákladech na odborné služby se skrývají náklady s poradenskou právní činností, náklady na zapojení provozovny do BK sítě (systém reklamních spotů a mediální podpory na obrazovkách v provozovně) a ostatní IT služby. Výsledný nákladový ukazatel byl vyčíslen váženým průměrem na 1 245 Kč/m² (viz Graf 12).



Graf 12 – Výsledný nákladový ukazatel – odborné služby (interní zdroje společnosti BK Team)

Projektové a průzkumné práce

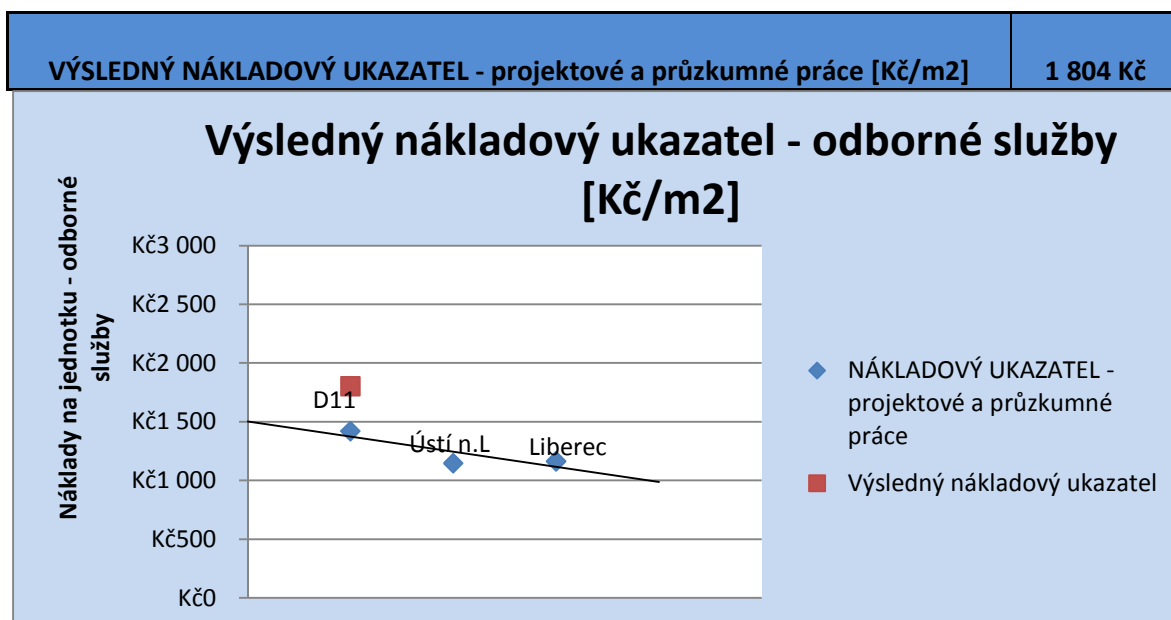
Ve struktuře nákladů na projektové a průzkumné práce se nacházejí veškeré práce, od vypracování prvotní studie v předinvestiční fázi, dokumentaci pro stavební povolení, prováděcí dokumentaci a konečně dokumentaci skutečného provedení stavby.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - projektové a průzkumné práce				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]
D11	400 000 Kč	m2	211	1 896 Kč
Ústí	500 000 Kč	m2	305	1 639 Kč
Liberec	400 000 Kč	m2	213	1 878 Kč

Tabulka 21 – Nákladový ukazatel – projektové a průzkumné práce (interní zdroje společnosti BK Team)

Komentář:

Kromě procentuálního vyjádření z celkových nákladů na stavební objekty (bude druhou alternativou výpočtu), byl vypočítán nákladový ukazatel závislý na podlahové ploše provozoven s velmi dobrou vypovídající hodnotou (malými odchylkami), jak je vidět v Tabulce 21 a Grafu 13.



Graf 13 – Výsledný nákladový ukazatel – projektové a průzkumné práce (interní zdroje společnosti)

NÁKLAD NA PROJ. A PRŮZKUMNÉ PRÁCE DLE HONORÁŘ. ŘÁDU				
	Celkové náklady stav. objektů	MJ	Počet MJ	Celkový náklad na proj. práce
D11	5 775 315 Kč	%	8,0	462 025 Kč
Ústí	8 049 588 Kč	%	7,7	619 818 Kč
Liberec	5 321 436 Kč	%	8,1	431 036 Kč

Tabulka 22 – Náklad na projektové a průzkumné práce dle honorář. řádu (zdroj http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm 11.11.2014)

Alternativním a běžně využívaným způsobem stanovení nákladů na projektové a průzkumné práce je využití tzv. Honorářového řádu. Tento nástroj je založen na znalosti celkových nákladů na stavební objekty (III. oddíl propočtu investora – ZRN), kdy uživatel po jeho zanesení vybere honorářovou zónu, která reflektuje složitost projektovaného objektu. V Tabulce 22 je vidět konkrétní výpočet celkových nákladů na projektové a průzkumné práce pomocí tohoto nástroje. Je patrné, že tento nástroj oproti realitě nechává investorovi jistou rezervu. Pro účely diplomové práce bude v nově vznikajícím oceňovacím nástroji využit výsledný nákladový ukazatel dle Grafu 13 ve výši 1804 Kč/m², pro novostavby bych doporučil užití honorářového řádu.

Mzdy před provozem - konstantní

Skupina nákladů mezd před provozem zahrnují mzdy zaměstnanců provozovny Burger Kingu před jejím otevřením. Činnosti v této fázi jsou spjaty zejména s výběrem zaměstnanců na jednotlivé pozice, jejich průběžné proškolení (výdejní personál absolvuje několika týdenní stáž na jiné provozovně, kde se zaučuje rutině obsluhy), vedoucí pracovníci specifikují detailní požadavky na provoz, atd.

V Tabulce 23 jsou tyto náklady na mzdy před provozem vyčísleny.

Náklady na mzdy před provozem				
pracovník	počet pracovníků	superhrubá měsíční mzda	počet měsíců	náklady investora
vedoucí provozovny	1	46 900 Kč	2	93 800 Kč
zástupce vedoucího	2	33 500 Kč	2	134 000 Kč
manažeři prodeje	3	26 800 Kč	2	160 800 Kč
řadoví zaměstnanci	10	20 100 Kč	1	201 000 Kč
Celkem				589 600 Kč

Tabulka 23 – Náklady na mzdy před provozem (interní zdroje společnosti BK Team)

Pojištění

Ve vlastním zájmu se investor už před začátkem výstavby pojistí proti všem možným negativním vlivům. Výše investičních nákladů je vztažena k roční pojistce, dále už je předmětem provozních nákladů. Mezi běžné pojistky patří pojištění proti živelným pohromám, proti krádeži a loupeži, proti přerušení provozu, a jiné. Hodnota nákladu na pojištění se odvíjí od hodnoty předmětného majetku, výše spoluúčasti a dalších obchodních podmínek. Pro oceňovací nástroj lze v investičních nákladech počítat s nákladovým stropem ve výši **150 000 Kč**.

Nájemné před provozem

Pokud investor nevlastní předmětný prostor, přibude mu v investičních nákladech položka nájemného před provozem. Tyto náklady jsou závislé na ploše předmětného prostoru a lokalitě. Následující Tabulka 24 zobrazuje průměrné ceny pronájmu nebytových prostor v jednotlivých krajských městech. Praha, díky své významnosti a velkému potenciálu umístění gastronomických konceptů na jejím území, je podrobně rozčleněna na jednotlivá správní území.

průměrná cena nájemného nebytových prostor (Kč/měsíc)		
Lokalita	Rok	
	2010	2014
Praha 1	400	480
Praha 2	360	440
Praha 3	280	340
Praha 4	250	300
Praha 5	260	320
Praha 6	290	350
Praha 7	230	280
Praha 8	200	240
Praha 9	180	220
Praha 10	210	260
Praha - východ	70	90
Praha - západ	75	90
Středočeský kraj	50	60
Jihočeská kraj	60	80
Plzeňský kraj	65	80
Karlovarský kraj	80	100
Ústecký kraj	55	70
Liberecký kraj	60	80
Královehradecký kraj	80	100
Pardubický kraj	80	100
Kraj Vysočina	60	80
Jihomoravský kraj	100	120
Olomoucký kraj	55	70
Moravskoslezský kraj	40	50
Zlínský kraj	50	60

Tabulka 24 – Průměrná cena nájemného nebytových prostor (Verlag Dashöfer, cenové mapy)

Peněžní deposit

Peněžní deposit představuje vstupní investici pro zahájení provozu. Jedná se o zásobení provozovny hotovostí do trezoru a do kas, celkově vyčísleno na **46 920 Kč**.

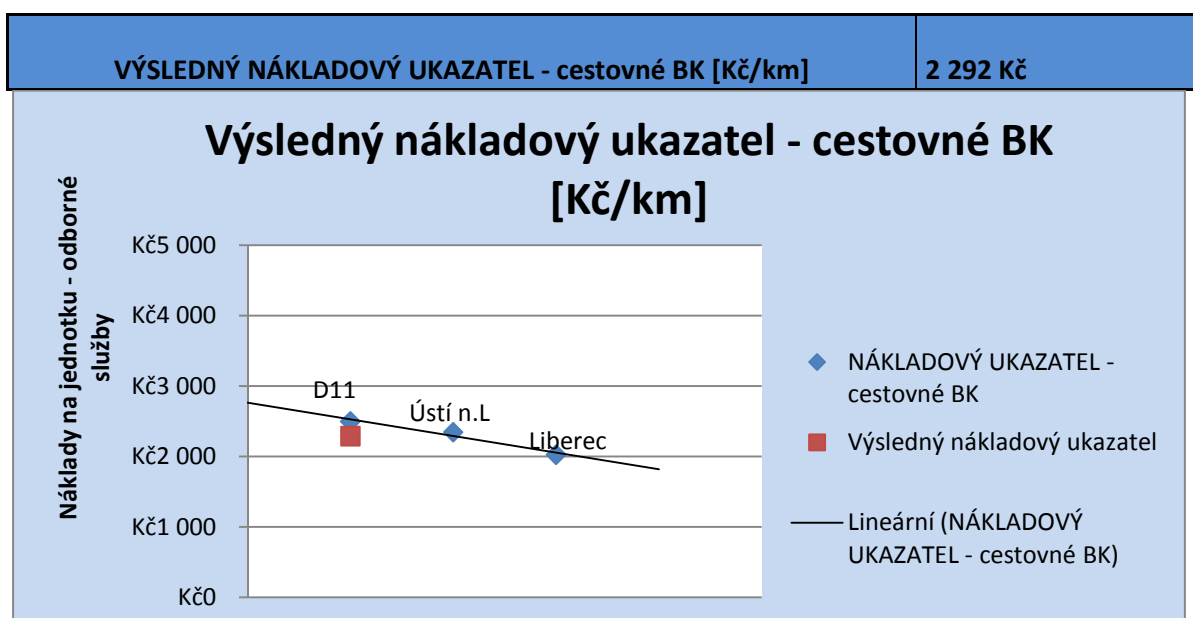
Cestovné BK

Náklady na cestovné tvoří další skupinu nákladů. Ta je přirozeně závislá na vzdálenosti od sídla společnosti JLV, a.s. respektive její dceřiné společnost BK Team, a.s.,

které se nachází v Chodovské ulici na Praze 4. Nákladové ukazatele jsou zobrazeny v Tabulce 25. Výsledný celkový ukazatel byl vypočítán prostým průměrem, číselně 2292 Kč/km (Graf 14).

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - cestovné BK				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/km]
D11	50 000 Kč	km	20	2 500 Kč
Ústí	223 000 Kč	km	95	2 347 Kč
Liberec	223 000 Kč	km	110	2 027 Kč

Tabulka 25 – Nákladový ukazatel – cestovné BK (interní zdroje společnosti BK Team)



Graf 14 – Výsledný nákladový ukazatel – cestovné BK (interní zdroje společnosti BK Team)

5.4 Nástroj pro stanovení celkových investičních nákladů

Stručný popis nástroje

Na základě předchozího zpracování dat k výstavbě provozoven Burger King je zpracován nástroj pro stanovení celkových investičních nákladů. Tento jednoduchý program je sestaven v programu Microsoft Office 2007 a nevyžaduje žádné hluboké znalosti uživatele. Ke správnému postupu je součástí souboru list s manuálem (viz Tabulka 26).

NÁSTROJ PRO STANOVENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ	
1. POPIS	
Vážený uživateli, otevřel jste nástroj, který Vám pomůže stanovit investiční náklady na výstavbu restauračních zařízení vycházejících z konceptů Burger King. Tento program byl sestaven na základě vypracovaných nákladových ukazatelů, které vycházejí z reálných projektů, reálných nabídkových cen dodavatelů. Postupujte, prosím, dle instrukcí uvedených v bodě 2.	
2. MANUÁL UŽÍVÁNÍ	
Při práci s programem postupujte v následujících krocích:	
1.) Pro evidenci Vašeho záměru vyplňte, prosím, vstupní kartu.	
2.) Na Kartě nákladů vyplňte, prosím, tabulku vstupních hodnot dle pokynů.	
3.) Na kartě nákladů v I. Oddílu vyberte možnost stanovení celkového nákladu a překontrolujte jednotlivé oddíly nástroje na stanovení investičních nákladů.	
4.) V horní části okna Karty nákladů budete mít neustálou kontrolu nad celkovými náklady za zvolený rozsah a umístění stavby.	
5.) Na Kartě rekapitulace překontrolujte vložené údaje a výši investičních nákladů a vyexportujte tabulku nebo vytiskněte.	

Tabulka 26 – Úvodní list s manuálem používání (zdroj autor)

Dle bodu 1 manuálu je uživatel vyzván vyplnit vstupní kartu, která mu poslouží k evidenci jeho projektů. Vstupní karta je znázorněna na následujícím obrázku:

VSTUPNÍ KARTA	
Koncept	<input checked="" type="radio"/> BURGER KING
	<input type="radio"/> JINÝ
Adresa provozovny:	
Způsob užívání	----- ▾
Termín realizace:	

Obrázek 9 – Vstupní karta nástroje na stanovení celkových investičních nákladů (zdroj autor)

Podstata programu se nachází na kartě nákladů. Ta slouží uživateli k vyhodnocení nákladové náročnosti výstavbového projektu. K tomu musí uživatel vyplnit úvodní tabulku vstupních hodnot, která je zobrazena v Tabulce 27.

TABULKA VSTUPNÍCH HODNOT		
PP (podlahová plocha)	200	m2
kapacita provozovny	60	osob
vzdálenost provozovny od sídla	150	km
lokality provozovny	Jihomoravský kraj	▼
reklamní pylon	<input type="checkbox"/> ANO	
venkovní posezení	<input type="checkbox"/> ANO	
CELKOVÉ NÁKLADY	13 400 262 Kč	1 \$ = 22,14 Kč

Prosím, vyplňte vstupní hodnoty (modrá pole), vyberte lokalitu provozovny a zvolte, jestli chcete reklamní pylon

Tabulka 27 – Tabulka vstupních hodnot (zdroj autor)

Jak lze vidět v předešlé Tabulce 27, k výpočtu celkových investičních nákladů stačí uživateli zadat pouze 3 číselné hodnoty, a to podlahovou plochu plánovaného konceptu, kapacitu provozovny a vzdálenost nové restaurace od sídla společnosti (Chodovská 3, Praha 4). Dále musí zadat lokalitu provozovny a musí zvolit, jestli součástí projektu bude zřízení reklamního pylonu a venkovní posezení. Při venkovním posezení se celkové náklady na interiér vynásobí koeficientem 1,1, který vyváží nárůst nákladů.

Po zadání těchto hodnot se vypočítají celkové investiční náklady, které investor může vidět ve spodní části tabulky. Tato cifra vznikla podrobným výpočtem ve struktuře propočtu investora ve 12 oddílech, jak ukazuje následující Tabulka 28.

I. ODDÍL - PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE	
projektové a průzkumné práce	
Způsob stanovení	% z III. Oddílu ▼
Měrná jednotka	%
Počet měrných jednotek	8
Nákladový ukazatel [Kč/m2]	
Celkový náklad I.oddílu	419 979 Kč

II. ODDÍL - PROVOZNÍ SOUBORY	
kuchyně	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	osoby
Počet měrných jednotek	60
Nákladový ukazatel [Kč/os]	44 107 Kč
Celkový náklad	2 646 427 Kč
kasy	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	osoby
Počet měrných jednotek	60
Nákladový ukazatel [Kč/os]	8 118 Kč
Celkový náklad	487 053 Kč
boxy	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	osoby
Počet měrných jednotek	60
Nákladový ukazatel [Kč/os]	6 116 Kč
Celkový náklad	366 930 Kč
zmrzlinovač	
Způsob stanovení	konstantní náklad
Měrná jednotka	ks
Počet měrných jednotek	1
Nákladový ukazatel [Kč/ks]	389 640 Kč
Celkový náklad	389 640 Kč
menuboard	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	m ²
Počet měrných jednotek	200
Nákladový ukazatel [Kč/m ²]	2 235 Kč
Celkový náklad	447 049 Kč
Celkový náklad II.oddílu	4 337 100 Kč

III. ODDÍL - STAVEBNÍ OBJEKTY	
stavební objekty	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	m ²
Počet měrných jednotek	200
Nákladový ukazatel [Kč/m ²]	26 249 Kč
Celkový náklad III.oddílu	5 249 768 Kč

IV. ODDÍL - STROJE, ZAŘÍZENÍ, INVENTÁŘ	
interiér	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	osoby
Počet měrných jednotek	60
Nákladový ukazatel [Kč/os]	15 960 Kč
Celkový náklad IV.oddílu	957 609 Kč

V. UMĚLECKÁ DÍLA	
umělecká díla	
Vzhledem k investiční povaze nebude investor zatížen náklady z tohoto oddílu.	
Celkový náklad V.oddílu	- Kč

VI. ODDÍL - NÁKLADY NA UMÍSTĚNÍ STAVBY	
náklady na umístění stavby	
Náklady na umístění stavby jsou již započítány v jednotlivých nabídkách, ze kterých jsou data čerpána, a proto se nebudou tyto náklady podruhé započítávat.	
Celkový náklad VI.oddílu	- Kč

VII. ODDÍL - OSTATNÍ NÁKLADY	
odborné služby	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	m ²
Počet měrných jednotek	200
Nákladový ukazatel [Kč/m ²]	1 245 Kč
Celkový náklad	248 992 Kč

pojištění	
Způsob stanovení	konstantní náklad
Měrná jednotka	ks
Počet měrných jednotek	1
Nákladový ukazatel [Kč/ks]	150 000 Kč
Celkový náklad	150 000 Kč

nájem před provozem	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	m ²
Počet měrných jednotek	200
Jednotkový nájem za m ²	- Kč
Celkový náklad za 4 měsíce	- Kč

peněžní deposit	
Způsob stanovení	konstantní náklad
Měrná jednotka	ks
Počet měrných jednotek	1
Nákladový ukazatel [Kč/ks]	46 920 Kč
Celkový náklad	46 920 Kč
Celkový náklad VII.oddílu	541 920 Kč

VIII. ODDÍL - REZERVA	
rezerva	
Způsob stanovení	poměr k 3.oddílu
Měrná jednotka	%
Počet měrných jednotek	10
Základ nákladu	5 249 733 Kč
Celkový náklad VIII. oddílu	524 973 Kč

IX. ODDÍL - OSTATNÍ INVESTICE	
pylon	
Způsob stanovení	konstatní náklad
Měrná jednotka	ks
Počet měrných jednotek	1
Nákladový ukazatel [Kč/ks]	306 000 Kč
Celkový náklad IX. oddílu	- Kč

X. ODDÍL - NEHMOTNÝ INVESTIČNÍ MAJETEK	
franchisa	
Způsob stanovení	konstantní náklad
Měrná jednotka	ks
Počet měrných jednotek	1
Nákladový ukazatel [Kč/ks]	494 829 Kč
Celkový náklad X. oddílu	494 829 Kč

XI. ODDÍL - PROVOZNÍ NÁKLADY NA PŘÍPRAVU A REALIZACI	
mzdy před provozem	
Způsob stanovení	konstantní náklad
Měrná jednotka	ks
Počet měrných jednotek	1
Nákladový ukazatel [Kč/ks]	589 600 Kč
Celkový náklad	589 600 Kč

cestovné BK	
Způsob stanovení	nákladový ukazatel
Měrná jednotka	km
Počet měrných jednotek	150
Nákladový ukazatel [Kč/km]	2 292 Kč
Celkový náklad	343 732 Kč
Celkový náklad XI.oddílu	783 732 Kč

XII. ODDÍL - KOMPLETAČNÍ ČINNOST	
kompletační činnost	
Vzhledem k investiční povaze nebude investor zatížen náklady z tohoto oddílu.	
Celkový náklad XII. oddílu	- Kč

Tabulka 28 – Oddíly nástroje pro stanovení investičních nákladů (zdroj autor)

Na poslední kartě programu je umístěna souhrnná tabulka výstavbového projektu a rekapitulace celkových investičních nákladů:

SHRNUTÍ	
Koncept	<input checked="" type="radio"/> BURGER KING
	<input type="radio"/> JINÝ
Název konceptu	BK BRNO
Způsob užívání	pronájem
Termín realizace:	11/2014 - 2/2015

Tabulka 29 – Tabulka shrnutí (zdroj autor)

REKAPITULACE				
INVESTIČNÍ ODDÍL	NÁKLADY BEZ DPH	DPH	DPH	Náklady s DPH
I. Projektové a průzkumné práce	360 867 Kč	21%	75 782 Kč	436 649 Kč
II. Provozní soubory	4 337 040 Kč	21%	910 778 Kč	5 247 818 Kč
III. Stavební objekty	5 249 733 Kč	21%	1 102 444 Kč	6 352 177 Kč
IV. Stroje, zařízení a inventář	957 600 Kč	21%	201 096 Kč	1 158 696 Kč
V. Umělecká díla	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
VI. Náklady na umístění stavby (NUS)	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
VII. Ostatní náklady	541 920 Kč	21%	113 803 Kč	655 723 Kč
VIII. Rezerva	524 973 Kč	21%	110 244 Kč	635 218 Kč
IX. Ostatní investice	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč
X. Nehmotný investiční majetek	494 829 Kč	21%	103 914 Kč	598 743 Kč
XI. Provozní náklady na přípravu a realizaci	933 300 Kč	21%	195 993 Kč	1 129 293 Kč
XII. Kompletační činnost	0 Kč	21%	0 Kč	0 Kč

PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY NA REALIZACI STAVBY BEZ DPH	5 249 733 Kč
DPH (21%)	1 102 444 Kč
PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY NA REALIZACI STAVBY S DPH	6 352 177 Kč

CELKOVÉ NÁKLADY BEZ DPH	13 400 262 Kč
DPH (21%)	2 814 055 Kč
CELKOVÉ NÁKLADY S DPH	16 214 317 Kč

Tabulka 30 – Rekapitulace celkových investičních nákladů (zdroj autor)

5.5 Rekonstrukce a úpravy stávajících provozoven

Cílem diplomové práce je sestavení nástroje i pro odhad investičních nákladů v rozsahu rekonstrukce gastronomických zařízení, opět vsazených do osnov konceptu restaurací Burger King, provozovaných pod frančízou společností BK Team, a.s.

Stejně tak jako při stanovování investičních nákladů stavby jako celku bude alfou a omegou této části vytváření nákladových ukazatelů, nyní ovšem v daleko větší podrobnosti. V rámci projektu se časově dostáváme do fáze dávno po začátku provozní fáze, v optimálním případě jdou služby a produkty provozovny na odbyt a díky tomu si vydělává na svůj provoz i s jistým ziskem pro držitele akcií. V tento okamžik je nutné si uvědomit, že tento stav není trvalý. Úspěch gastronomických zařízení je z velké části závislý na vnitřním prostředí, celkové atmosféře a pohodlí nabízeném zákazníkovi.

Pokud chce provozovatel být neustále úspěšný na trhu, nepřicházet o stávající zákazníky a naopak nabalovat k nim nové, je potřeba udržovat v provozovnách jistý komfort, standard. Jelikož se jedná o provoz, kde se denně protočí velké množství lidí, je potřeba dopředu počítat i s relativně častými a různě rozsáhlými rekonstrukcemi.

Nástroj na stanovení investičních nákladů na rekonstrukci bude uživateli (investorovi) poskytovat možnost určení rozsahu rekonstrukce.

V rámci rekonstrukcí se běžně uvažuje s následujícími skupinami výrobků, materiálů, stavebních prvků:

- interiérové dveře
- dlažby
- obklady
- malby
- tapety
- ZTI
- interiérový nábytek

Vzhledem k velké podrobnosti rozboru nákladů na jednotlivé konstrukce i občasným odlišnostem ve stavebním řešení jednotlivých provozoven, bude muset být mnohdy provedena transparentní korekce množství MJ u odlišných provozoven, aby mohla být data pro výpočty použita.

5.6 Nákladové ukazatele pro rekonstrukci

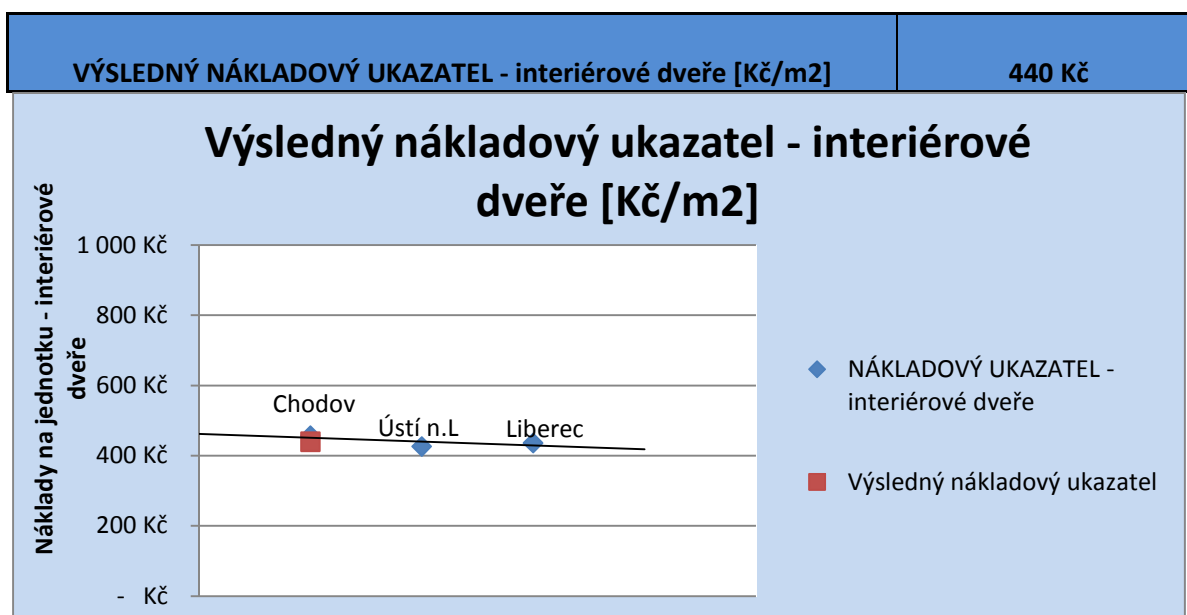
Interiérové dveře

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - interiérové dveře				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	60 399 Kč	m ²	211	286 Kč
Ústí	139 668 Kč	m ²	305	458 Kč
Liberec	90 867 Kč	m ²	213	427 Kč
Chodov	81 581 Kč	m ²	187	436 Kč

Tabulka 31 – Nákladový ukazatel – interiérové dveře (interní zdroj společnosti BK Team)

Interiérové dveře, se kterými přijde zákazník do styku, jsou dveře plné, opatřené oboustranným polepem (z jedné strany R 4221 TR Piemont mokka a z druhé U708 ST2 šedá), nerezovým soklem z obou stran, samozavíračem. Ostatní dveře sloužící personálu jsou řešeny obyčejnými plnými bílými dveřmi s oboustranným nerezovým soklem a samozavíračem.

Jak je vidět v Tabulce 31, v provozovně D11 je výrazně menší počet dveří vůči svým rozměrovým charakteristikám. Abychom při výpočtu zůstali na straně bezpečnosti a nesnižovali touto hodnotou celkový nákladový ukazatel, nebudeme tuto hodnotu brát při výpočtu v úvahu. Demontáž interiérových dveří bude řešena svépomocí. Z Grafu 15 je patrný nákladový ukazatel ve výši 440 Kč/m².



Graf 15 – Výsledný nákladový ukazatel – interiérové dveře (interní zdroj společnosti BK Team)

Předchozí výpočet nákladového ukazatele zahrnuje výměnu veškerých dveří v provozně, tedy i v zázemí personálu. Skutečnost bývá ovšem taková, že investor dbá v první řadě na dveře, se kterými přijde do styku zákazník. Oceňovací nástroj poskytne uživateli možnost výměny pouze těchto dveří. V tom případě bude muset vyplnit hodnotu počtu kusů, kterých se výměna týká a které budou přenásobeny jednotkovým nákladem **8380 Kč/ks** (zahrnující materiál i montáž dveří).

Dlažby

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - dlažby				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	566 669 Kč	pp veřejné části [m ²]	89,15	6 356 Kč
Ústí	851 401 Kč	pp veřejné části [m ²]	129,04	6 598 Kč
Liberec	601 282 Kč	pp veřejné části [m ²]	81,63	7 366 Kč

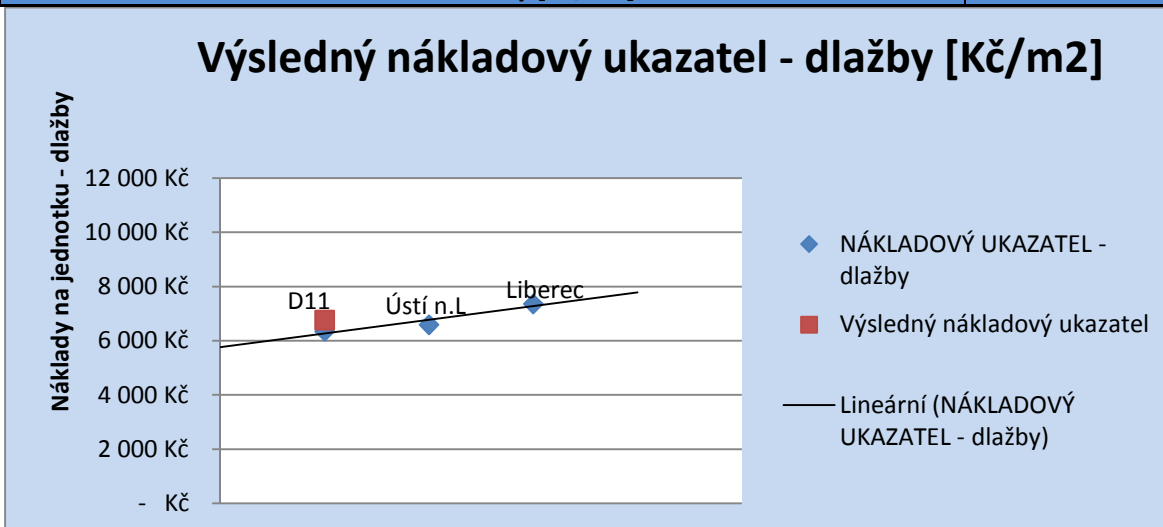
Tabulka 32 – Nákladový ukazatel – dlažby (interní zdroj společnosti BK Team)

Komentář:

Náklady na dlažby znamenají pro investora nemalé peněžní prostředky zejména díky rozsahu a dodržení jisté třídy standardu výrobků. Pro dodržení hygienických předpisů je použita keramická dlažba s protiskluznou třídou minimálně R10²¹⁾.

V Tabulce 32 je vidět výpočet nákladového ukazatele. Vstupním předpokladem bylo stanovení měrné jednotky podlahové plochy pouze veřejné části, jelikož dlažba zázemí se nemění tak často jako právě ona veřejná část. Celkový nákladový ukazatel byl vypočítán ve výši 6773 Kč/m² (Graf 16). Pro zachování jednoduchosti nástroje bude uživateli stačit zadat celkovou podlahovou plochu a nástroj si vypočítá přibližnou hodnotu plochu veřejné části (z realizovaných projektů cca 40% z celkové podlahové plochy).

²¹⁾ R10 - Označení pro úhel skluzu (10⁰ – 19⁰) v sanitárních prostorách, malých kuchyních dle metodiky BGR 181



Graf 16 – Výsledný nákladový ukazatel – dlažby (interní zdroj společnosti BK Team)

Jelikož se jedná o rekonstrukci, tedy nebudujeme zcela novou konstrukci, výrobek, nýbrž nahrazujeme starý prvek novým, je potřeba při sestavování nástroje na stanovení nákladů investora i náklady na demontáž. I tuto položku je nutné vztáhnout k MJ nákladového ukazatele, v tomto případě k m² podlahové plochy objektu. Následující Tabulka 33 zobrazuje výpočet nákladů na demontáž dlažeb jednotlivých provozoven. Jednotkový náklad byl stanoven dle aktuální cenové hladiny nabídek stavebních firem.

Náklady na demontáž dlažeb				
	MJ	Počet MJ	Jednotkový náklad	Celkový náklad
D11	m ²	119,616	59 Kč	7 033 Kč
Ústí	m ²	154,362	59 Kč	9 076 Kč
Liberec	m ²	119,118	59 Kč	7 004 Kč

Tabulka 33 – Náklady na demontáž dlažeb (interní zdroj společnosti BK Team)

V Tabulce 34 jsou celkové náklady převedeny na nákladový ukazatel vztažený k podlahové ploše.

Nákladový ukazatel - demontáž dlažeb				
	Náklady na demontáž	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]
D11	7 033 Kč	m2	89,15	79 Kč
Ústí	9 076 Kč	m2	129,04	70 Kč
Liberec	7 004 Kč	m2	81,63	86 Kč

Tabulka 34 – Nákladový ukazatel – demontáž dlažeb (interní zdroj společnosti BK Team)

Jak je vidět, nákladové ukazatele jsou si dosti podobné a lze je použít k výpočtu pro výsledný nákladový ukazatel. K nejméně podobné hodnotě byl použit výpočet pomocí váženého průměru, díky němuž byl výsledný nákladový ukazatel vyčíslen na 77 Kč/m2 (viz Tabulka 35).

VÝSLEDNÝ NÁKLADOVÝ UKAZATEL - demontáž dlažeb [Kč/m2]	77 Kč
---	-------

Tabulka 35 – Výsledný nákladový ukazatel – demontáž dlažeb (interní zdroj společnosti BK Team)

Stejným způsobem stanovování nákladových ukazatelů demontáží se bude postupovat i u dalších skupin nákladů.

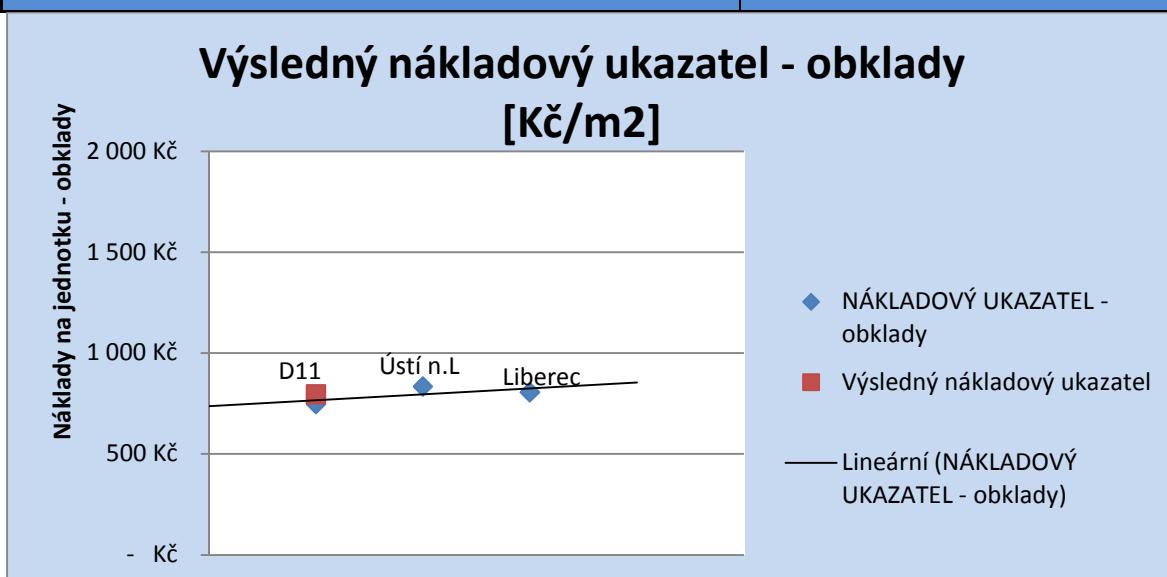
Obklady

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - obklady					
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]	Změna
D11	157 542 Kč	m2	211	747 Kč	
Ústí	299 935 Kč	m2	305	983 Kč	834 Kč
Chodov	150 732 Kč	m2	187	806 Kč	

Tabulka 36 – Nákladový ukazatel – obklady I (interní zdroj společnosti BK Team)

Komentář:

Vyznačený řádek označuje atypickou položku v rozpočtu dané provozovny. Jedná se o použití kamenného obkladu, který navýšil oproti ostatním nákladům investora. Po redukci této položky vyšel nákladový ukazatel dané restaurace na 834 Kč, výsledný nákladový ukazatel pak 796 Kč (viz Graf 17).



Graf 17 – Výsledný nákladový ukazatel – obklady (interní zdroj společnosti BK Team)

Výpočet nákladů a posléze celkového nákladového ukazatele bouracích prací je patrný v následujících Tabulkách 37 a 38.

Náklady na demontáž obkladů				
	MJ	Počet MJ	Jednotkový náklad	Celkový náklad
D11	m ²	157,48	59 Kč	9 260 Kč
Ústí	m ²	309,31	59 Kč	18 187 Kč
Chodov	m ²	152,41	59 Kč	8 962 Kč

Tabulka 37 – Náklady na demontáž obkladů (interní zdroj společnosti BK Team)

Nákladový ukazatel - demontáž obkladů				
	Náklady na demontáž	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]
D11	9 260 Kč	m ²	211	44 Kč
Ústí	18 187 Kč	m ²	305	60 Kč
Chodov	8 962 Kč	m ²	187	48 Kč

Tabulka 38 – Nákladový ukazatel – demontáž obkladů (interní zdroj společnosti BK Team)

V Tabulce 38 je možné vidět vysokou hodnotu u provozovny v Ústí. Vzhledem k absolutní nízké hodnotě těchto nákladů vůči nákladům na pořízení obkladů a celkovým nákladům na rekonstrukci jako takovou, nebyl tento fakt při výpočtu výsledného nákladového ukazatele zohledněn.

VÝSLEDNÝ NÁKLADOVÝ UKAZATEL - demontáž obkladů [Kč/m2]	52 Kč
---	--------------

Tabulka 39 – Výsledný nákladový ukazatel – demontáž obkladů (interní zdroj společnosti BK Team)

Další možností volby MJ je kapacita provozoven (osoby). Výpočet nákladových ukazatelů je patrný v Tabulce 40. I po korekci provozovny v Ústí nad Labem je stále odchylka natolik velká, že není možné výsledky použít pro tvorbu věrohodného výsledného nákladového ukazatele.

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - obklady					
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]	Změna
D11	157 542 Kč	osoby	60	2 626 Kč	
Ústí	299 935 Kč	osoby	60	4 999 Kč	4 241 Kč
Chodov	150 732 Kč	osoby	60	2 512 Kč	

Tabulka 40 – Nákladový ukazatel – obklady II (interní zdroj společnosti BK Team)

Pro výpočet investiční nákladů na renovaci obkladů v celé provozovně bude použit tedy výsledný nákladový ukazatel vycházející z výpočtu s MJ celkové podlahové plochy. Pokud by investor chtěl renovovat jen veřejnou část, je potřeba znát přesnou výměru dotčené plochy, která bude přenásobena jednotkovým nákladem 1400 Kč/m2 (materiál 1000 Kč/m2 + práce 400 Kč/m2 – kvalifikovaný odhad autora DP na základě zkušeností z předcházejících projektů).

Malby

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - malby					
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]	Změna
D11	40 753 Kč	m ²	211	193 Kč	336 Kč
Liberec	59 653 Kč	m ²	213	280 Kč	
Chodov	55 161 Kč	m ²	187	295 Kč	

Tabulka 41 – Nákladový ukazatel – malby (interní zdroj společnosti BK Team)

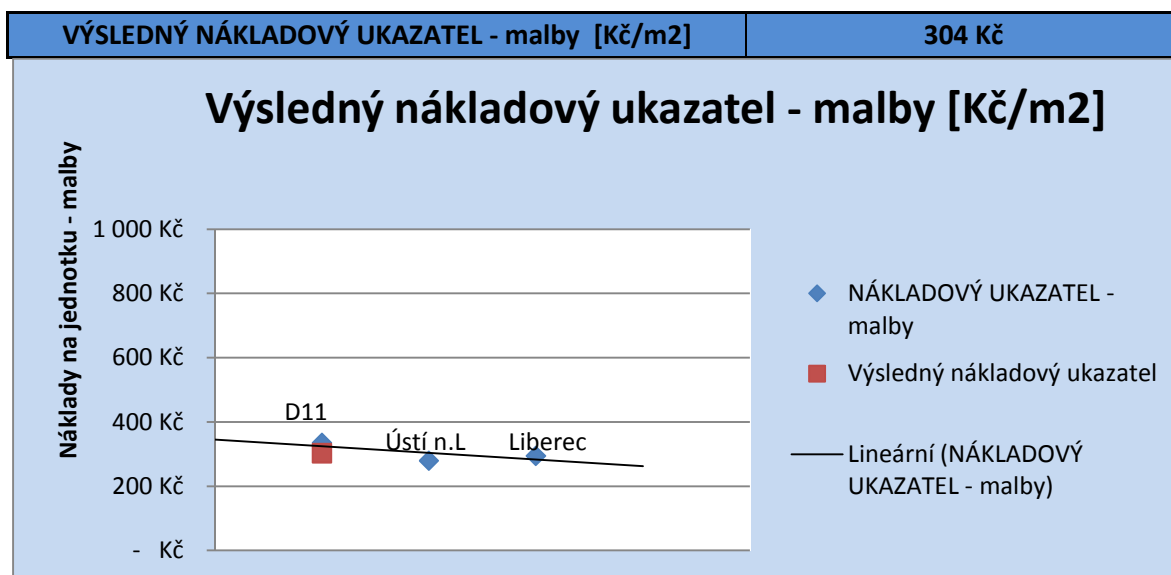
Komentář:

V Tabulce 41 je patrná disproporce nákladů na malby u D11 vůči svým MJ. Je to



dáno skutečností, že u této provozovny jsou obvodové stěny tvořeny velkými skleněnými panely oproti jiným provozům (viz Obrázek 10). Pro výpočet byly změněny náklady investora v poměru stejném, jako u nejpodobnějšího objektu v Liberci.

Obrázek 10 – Obvodové stěny – BK D11 (zdroj <http://www.bkteam.cz/restaurace-KtzHlq.html> 28.10.2014)



Graf 18 – Výsledný nákladový ukazatel – malby (interní zdroj společnosti BK Team)

V případě malování dostane investor na výběr a bude na jeho uvážení, zdali bude chtít před novou výmalbou starou malbu oškrábat. V kladném případě byl vypočítán výsledný nákladový ukazatel následovně (viz Tabulka 42):

Náklady na oškrábání malby				
	MJ	Počet MJ	Jednotkový náklad	Celkový náklad
D11	m2	302,87	30 Kč	9 086 Kč
Liberec	m2	418,79	30 Kč	12 564 Kč
Chodov	m2	443,143	30 Kč	13 294 Kč

Tabulka 42 – Náklady na oškrábání malby (interní zdroj společnosti BK Team)

Nákladový ukazatel - škrábání maleb					
	Náklady na demontáž	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]	Změna
D11	9 086 Kč	m2	211	43 Kč	75 Kč
Liberec	12 564 Kč	m2	213	59 Kč	
Chodov	13 294 Kč	m2	187	71 Kč	

Tabulka 43 – Nákladový ukazatel – škrábání maleb (interní zdroj společnosti BK Team)

V Tabulce 43 je patrný, stejně jako u Tabulky 40, nízký nákladový ukazatel u dálnice D11, a to ze stejného důvodu, tedy velkému podílu skleněných oken na obvodových stěnách. Nákladový ukazatel byl poměrově upraven na úroveň provozovny v Liberci.

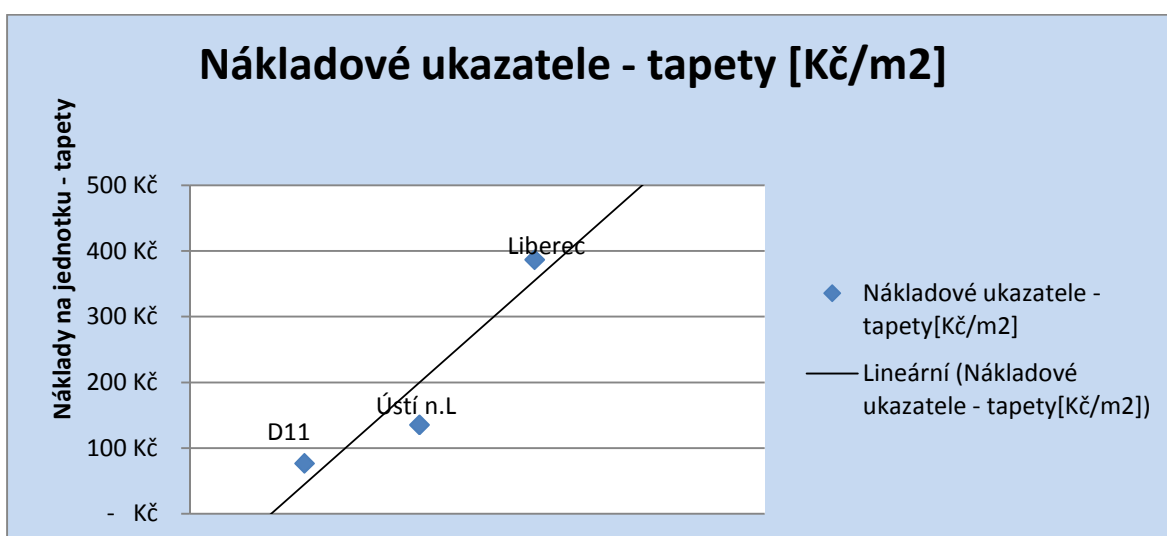
VÝSLEDNÝ NÁKLADOVÝ UKAZATEL - škrábání maleb [Kč/m2]	57 Kč
---	--------------

Tabulka 44 – Výsledný nákladový ukazatel – škrábání maleb (interní zdroj společnosti BK Team)

Tapety

NÁKLADOVÝ UKAZATEL - tapety					
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m ²]	Změna
D11	16 241 Kč	m ²	211	77 Kč	
Liberec	28 884 Kč	m ²	213	136 Kč	
Ústí	72 367 Kč	m ²	187	387 Kč	

Tabulka 45 – Nákladový ukazatel - tapety (interní zdroj společnosti BK Team)



Graf 19 – Nákladové ukazatele – tapety (interní zdroj společnosti BK Team)

Komentář:

V Tabulce 45 a v Grafu 19 je vidět, jak moc se liší jednotlivé provozovny v úpravě povrchů pomocí tapetování. V tomto případě by bylo velmi zavádějící snažit se korygovat některé náklady, a proto bude v nástroji pro stanovení nákladů na rekonstrukci možnost zvolit úpravu povrchu tapetami a v kladném případě bude nutné ze strany investora zadat přibližný počet m² dotčených stěn a tato hodnota bude přenásobena jednotkovou cenou (nákladem investora) 170 Kč/ m² (kvalifikovaný odhad autora DP na základě zkušeností z předchozích projektů).

Stejně tak budou určeny náklady na strahávání starých tapet (20 Kč/m²).

Zařizovací předměty

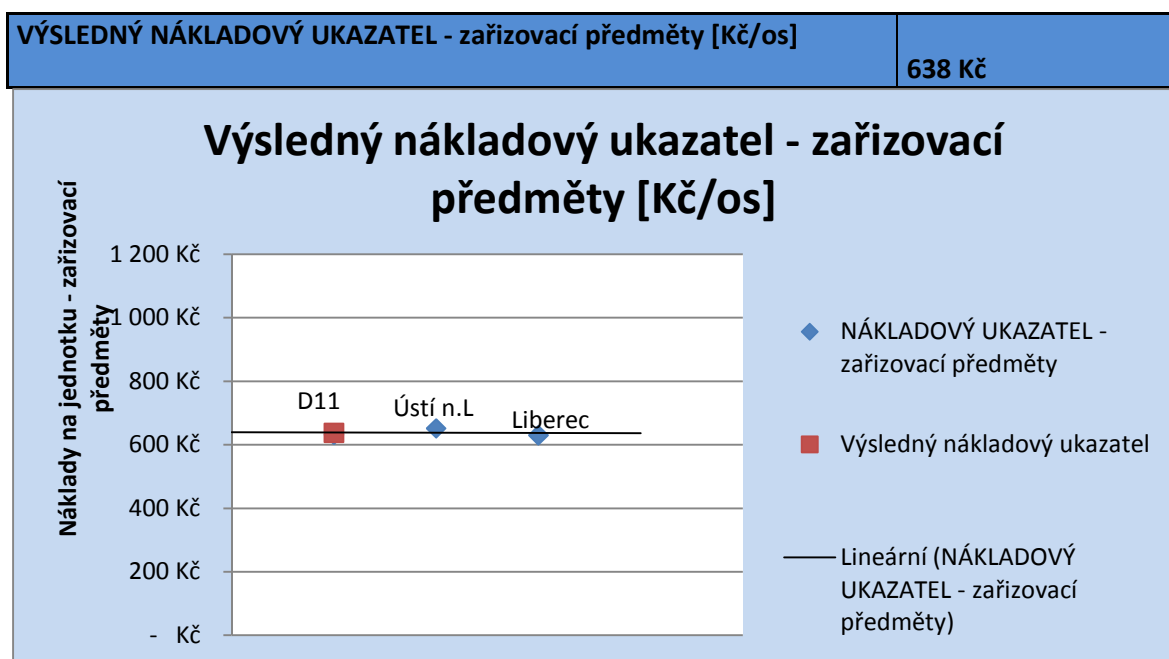
NÁKLADOVÝ UKAZATEL - zařizovací předměty				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
Chodovská	37 932 Kč	osoby	60	632 Kč
Liberec	39 139 Kč	osoby	60	652 Kč
Ústí	37 840 Kč	osoby	60	631 Kč

Tabulka 46 – Nákladový ukazatel – zařizovací předměty (interní zdroj společnosti BK Team)

Komentář:

K výpočtu nákladového ukazatele byly započítány jen zařizovací předměty, které slouží zákazníkům.

V nástroji na stanovení nákladů bude umožňovat započítat do celkových nákladů i ty na nové zařizovací předměty. Měrnou jednotkou, na kterou se náklady vztahují, je kapacita restauračního zařízení. Výsledný nákladový ukazatel je vyčíslen na 638 Kč (viz Graf 20).



Graf 20 – Výsledný nákladový ukazatel – zařizovací předměty (interní zdroj společnosti BK Team)

Před instalací nových zařizovacích předmětů je potřeba stávající demontovat. Výpočet nákladového ukazatele je patrný v následujících Tabulkách 47 a 48:

Náklady na demontáž ZTI				
	MJ	Počet MJ	Jednotkový náklad	Celkový náklad
Chodovská	ks	10	340 Kč	3 400 Kč
Liberec	ks	8	340 Kč	2 720 Kč
Ústí	ks	9	340 Kč	3 060 Kč

Tabulka 47 – Náklady na demontáž ZTI (interní zdroj společnosti BK Team)

Nákladový ukazatel - demontáž ZTI				
	Náklady na demontáž	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/os]
Chodovská	3 400 Kč	osoby	60	57 Kč
Liberec	2 720 Kč	osoby	60	45 Kč
Ústí	3 060 Kč	osoby	60	51 Kč

Tabulka 48 – Nákladový ukazatel – demontáž ZTI (interní zdroj společnosti BK Team)

VÝSLEDNÝ NÁKLADOVÝ UKAZATEL - demontáž ZTI [Kč/os]	51 Kč
---	--------------

Tabulka 49 – Výsledný nákladový ukazatel - demontáž ZTI (interní zdroj společnosti BK Team)

Volný interiér

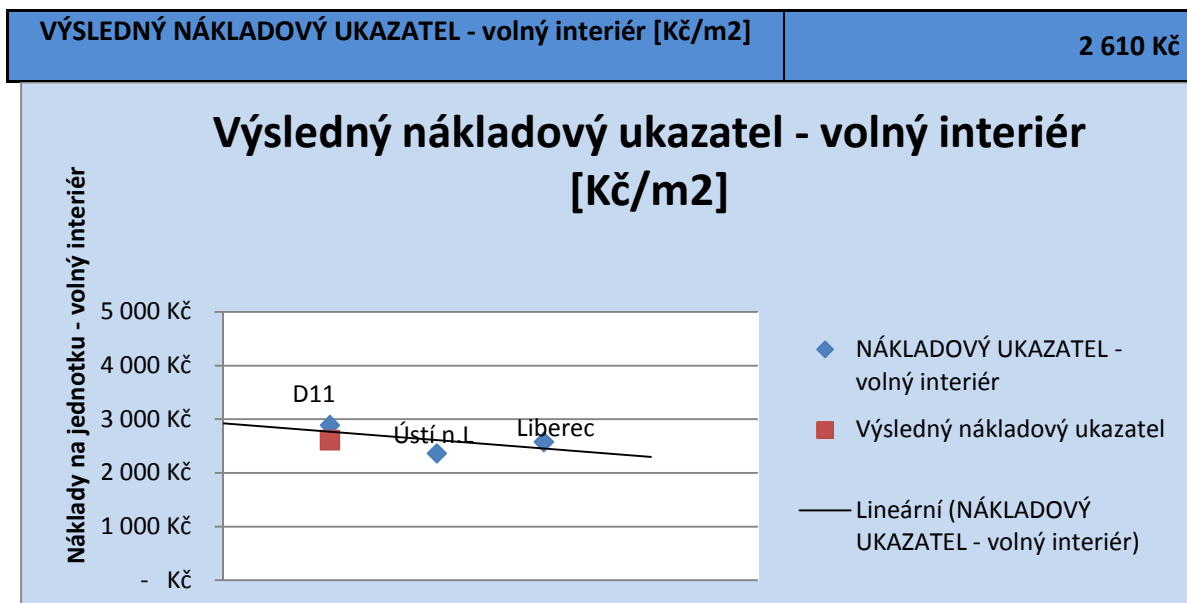
NÁKLADOVÝ UKAZATEL - volný interiér				
	Celkové náklady	MJ	Počet MJ	Nákladový ukazatel [Kč/m2]
D11	257 607 Kč	pp veř.části[m2]	89,15	2 890 Kč
Liberec	192 897 Kč	pp veř.části[m2]	81,63	2 363 Kč
Ústí	332 530 Kč	pp veř.části[m2]	129,04	2 577 Kč

Tabulka 50 – Nákladový ukazatel – volný interiér (interní zdroj společnosti BK Team)

Komentář:

Z celkových nákladů při nové výstavbě byly vyčleněny takové předměty a zařízení, které je možné a hlavně příhodné v průběhu provozní fáze měnit, které dávají provozovně přidanou hodnotu v podobě příjemného vzhledu a hlavně pohodlného užívání. Jedná se jídelní stoly, židle, lavice, paravany, servírovací stoly a podobné truhlářské výrobky.

Celkové náklady byly vztaženy k podlahové ploše veřejné části provozoven, jak je patrné v Tabulce 50. Výsledný nákladový ukazatel pak byl vyčíslen na 2610 Kč/m² (viz Graf 21).



Graf 21 – Výsledný nákladový ukazatel – volný interiér (interní zdroj společnosti BK Team)

5.7 Nástroj pro stanovení nákladů na rekonstrukci

Stručný popis nástroje

Nástroj na stanovení nákladů na rekonstrukci provozoven Burger King bude sloužit investorovi ke zvolení správné struktury rekonstrukce vzhledem k jeho finančním možnostem a ve finále ke správnému investičnímu rozhodnutí. Tento jednoduchý nástroj je sestaven v programu Microsoft Office Excel 2007 při snaze co nejjednoduššího ovládání pro uživatele. Jediným dalším požadavkem na uživatele, kromě vlastnictví zmíněného programu, bude schválení podpory maker. Na uživatele není vyžadována hlubší znalost výpočetní techniky.

Postup práce s nástrojem

Po otevření nástroje přivítá uživatele úvodní stránka, která má za úkol ho stručně seznámit s programem a v několika krocích nastínit postup při stanovování nákladů na rekonstrukci, jak je možné vidět v Tabulce 51.

NÁSTROJ PRO STANOVENÍ NÁKLADŮ NA REKONSTRUKCI	
1. POPIS	
Vážený uživateli, otevřel jste nástroj, který Vám pomůže stanovit náklady na rekonstrukci restauračních zařízení vycházejících z konceptů Burger King. Tento program byl sestaven na základě vypracovaných nákladových ukazatelů, které vycházejí z reálných projektů, reálných nabídkových cen dodavatelů. Postupujte, prosím, dle instrukcí uvedených v bodě 2.	
2. MANUÁL UŽÍVÁNÍ	
Při práci s programem postupujte v následujících krocích:	
1.) Pro evidenci Vašeho záměru vyplňte, prosím, vstupní kartu.	
2.) Na Kartě nákladů vyplňte, prosím, tabulku vstupních hodnot.	
3.) Na kartě nákladů určete zaškrtnutím políček rozsah rekonstrukce.	
4.) U položek "Interiérové dveře", "Obklady", "Malby" a "Tapety" bude v případě kladného zaškrtnutí požadován doplňující údaj, který, prosím, vyplňte.	
5.) V horní části okna karty nákladů budete mít neustálou kontrolu nad celkovými náklady za zvolený rozsah rekonstrukce.	
6.) Na kartě shrnutí překontrolujte vložené údaje a výši investičních nákladů a vyexportujte tabulku nebo vytiskněte.	

Tabulka 51 – Úvodní strana nástroje pro stanovení nákladů na rekonstrukci (zdroj autor)

S odkazem na manuál užívání, v kroku 1 je uživatel vyzván k vyplnění vstupní karty. Ta má následující podobu (Obrázek 12):

VSTUPNÍ KARTA	
Koncept	<input type="radio"/> BURGER KING
	<input checked="" type="radio"/> JINÝ
Název konceptu	
Adresa provozovny:	
Způsob užívání	----- ▾
V provozu od:	
Termín realizace:	

Obrázek 11 – Vstupní karta nástroje pro stanovení nákladů na rekonstrukci (zdroj autor)

Uživateli má posloužit zejména pro evidenci svých projektů, přednostně mu je nabízen koncept Burger King a má na výběr u způsobu užívání mezi „vlastnictvím“, „pronájemem“, „jiný způsob“.

Stěžejní část nástroje se nachází stejně jako nástroje pro stanovení nákladů celkové výstavby v kartě nákladů. Hned na úvod je uživatel vyzván dle manuálu k vyplnění tabulky vstupních hodnot, která má jednoduchou podobu:

TABULKA VSTUPNÍCH HODNOT		
PP (podlahová plocha)	200	m2
kapacita provozovny	60	osob
CELKOVÉ NÁKLADY		- Kč

Tabulka 52 – Tabulka vstupních hodnot (zdroj autor)

Smyslem celého nástroje, aby poskytl investorovi důležité informace o nákladech na základě triviálních a snadno zjistitelných informacích. Proto je i samotná tabulka vstupních hodnot vystavena na základech jednoduchosti a přehlednosti. Součástí tabulky vstupních hodnot, která bude uživatele provázet po celou dobu určování rozsahu rekonstrukce, je i řádek s celkovými náklady, které budou záviset právě na zvolení objemu prací. V tuto chvíli, kdy uživatel zatím nenavolil nic k renovaci, jsou pochopitelně náklady nulové.

Samotné zadávání rozsahu rekonstrukce má opět triviální podobu, kdy uživatel jednoduše zaškrťává u jednotlivých oddílů možnost ANO, pokud chce daný prvek renovovat, nebo v opačném případě NE. Schéma zadávání je patrné na obrázku 12:

Prosím, vyplňte vstupní hodnoty a zadejte rozsah rekonstrukce	VSTUPNÍ HODNOTY		
	PP	200	m2
	kapacita provozovny	60	osob
CELKOVÉ NÁKLADY		- Kč	

INTERIÉROVÉ DVEŘE	DVEŘE <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE
DLAŽBA	DLAŽBA <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE
OBKLADY	OBKLADY <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE
MALBY	MALBY <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE
TAPETY	TAPETY <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE
ZTI	ZTI <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE
NÁBYTEK	NÁBYTEK <input type="radio"/> ANO <input checked="" type="radio"/> NE

Obrázek 12 – Karta nákladů – zadávací pole (zdroj autor)

Při zaškrtnutí „ANO“ např. u dlažby nástroj přičte k prozatímním nákladům náklady spojené s nově zadaným požadavkem. Uživatel má po celou dobu kontrolu nad výpočty, jak lze vidět v Tabulce 53 a tam, kde je nutné zadat dodatečný údaj, je na to upozorněn sdělením v modrém poli.

INTERIÉROVÉ DVEŘE		<input type="checkbox"/> výměna jen veřejných dveří
Měrná jednotka	m2	prosím, zaškrtněte nebo nechte prázdné
Počet měrných jednotek	200	
Počet kusů veřejných dveří		zadat počet dveří veřejné části
Nákladový ukazatel [Kč/m2]	440 Kč	
Celkový náklad	88 053 Kč	

DLAŽBY	
Měrná jednotka	pp veřejné části [m2]
Počet měrných jednotek	80
Nákladový ukazatel - dlažby [Kč/m2]	6 773 Kč
Nákladový ukazatel - demontáž dlažeb [Kč/m2]	77 Kč
Celkový náklad	548 041 Kč

OBKLADY		<input type="checkbox"/> výměna jen veřejné části
Měrná jednotka	m2	prosím, zaškrtněte nebo nechte prázdné
Počet měrných jednotek	200	
Počet m2 obkládaných stěn		zadat počet m2 obkládaných stěn
Nákladový ukazatel - obklady [Kč/m2]	796 Kč	
Nákladový ukazatel - demontáž obkladů [Kč/m2]	52 Kč	
Celkový náklad	169 485 Kč	

MALBY	
Měrná jednotka	m2
Počet měrných jednotek	200
Nákladový ukazatel - malby [Kč/m2]	304 Kč
Nákladový ukazatel - škrábání malby [Kč/m2]	57 Kč
Celkový náklad	72 168 Kč

prosím, zaškrtněte nebo nechte prázdné

OŠKRÁBÁNÍ STARÉ MALBY

TAPETY	
Měrná jednotka	m2
Počet měrných jednotek	0
Jednotkový náklad - tapetování [Kč/m2]	170 Kč
Jednotkový náklad - strhnutí tapet [Kč/m2]	20 Kč
Celkový náklad	- Kč

ZADAT PLOCHU

ZTI	
Měrná jednotka	osoby
Počet měrných jednotek	60
Nákladový ukazatel - ZTI [Kč/os]	638 Kč
Nákladový ukazatel - demontáž ZTI [Kč/os]	51 Kč
Celkový náklad	41 364 Kč

VOLNÝ INTERIÉR	
Měrná jednotka	pp veř. části [m2]
Počet měrných jednotek	200
Nákladový ukazatel [Kč/m2]	2 610 Kč
Celkový náklad	521 974 Kč

Tabulka 53 - Karta nákladů (zdroj autor)

Jak je vidět v manuálu v bodě 4, uživatel nástroje je vyzván při zaškrtnutí možnosti „ANO“ u interiérových dveří, maleb a tapet k dalšímu zadání hodnot. U dveří je uživateli nabídnuta možnost výměny jen dveří ve veřejné části provozovny. V tom případě musí zadat přesný počet dveří k výměně.

U maleb je nabídnuta možnost připočítání nákladů spojených se škrábáním maleb, u tapet je nutné přímo zadat plochu určenou k tapetování.

V posledním kroku uživatel v kartě shrnutí zkontroluje vyplněné údaje, celkové náklady a tabulku vyexportuje, vytiskne. Karta shrnutí má tuto podobu:

SHRNUTÍ	
Koncept	<input checked="" type="radio"/> BURGER KING <input type="radio"/> JINÝ
Adresa provozovny:	nám. TGM, 531 08, Opava
Způsob užívání	pronájem
V provozu od:	5/2014
Termín realizace:	5/2016
Odhad nákladů	997 936 Kč

Obrázek 13 – Karta shrnutí (zdroj autor)

Závěr

DP si kládla za cíl **vytvořit a ověřit nákladové ukazatele** investičních nákladů pro výstavbové projekty v oblasti gastronomie. V diplomové práci byla ověřena závislost na více měrných jednotkách pomocí regresních křivek a stanoveno, která měrná jednotka nejlépe (s nejmenšími odchylkami) charakterizuje závislost investičních nákladů. V některých případech pro specifické náklady nebylo možné nákladový ukazatel z realizovaných staveb stanovit a pro oceňovací nástroj byla použita data stanovená kvalifikovaným odhadem autora diplomové práce (např. u renovací tapet). Případně oceňovací nástroj umožňuje individuální odhad nákladů (např. u projektových a průzkumných prací).

Vytvořené ukazatele byly použity jako podklad pro kvalifikované sestavení **oceňovacího nástroje**, který jednoduchým a rychlým způsobem stanovuje investiční náklad stavebních gastronomických provozů. Bylo přistoupeno ke zpracování dvou modulů zjištění investičních prostředků, a to modulu nově vznikajících gastronomických provozoven typu Burger King, a to speciálně pro vestavby již existujících budov, a modulu pro obnovu již zastaralých ale provozně úspěšných provozoven téhož typu. Pro modul, který by umožnil ocenění novostaveb, nebylo při zpracování práce dostatek podkladů

Nástroje byly navrženy pro co nejjednodušší ovládání z pohledu uživatele a přitom s co nejvyšší vypovídající hodnotou.

6. Použité zdroje

Literatura

- 1) Schneiderová Heralová, R., Kremlová, L., Střelcová, I. Kalkulace a nabídky 2, 1. dotisk Praha: ČVUT 2008, 206 s. ISBN 978-80-01-04091-1
- 2) Tománková, J., Čápová, D. Řízení projektů ve výstavbě, 1. vydání Praha: ČVUT 2012, 193 s. ISBN 978-80-01-05163-4
- 3) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- 4) ČSN 73 4055 – Výpočet obestavěného prostoru pozemní stavebních objektů
- 5) Vyhláška č. 268/2009 Sb.
- 6) Dolanský, V., Měkota, V., Němec V. Projektový management, 1. vydání Praha: Grada Publishing 1996, 376 s. ISBN 80-7169-287-5
- 7) Němec, V. Projektový management, 1. vydání Praha: Grada Publishing 2002, 184 s. ISBN 80-247-0392-0
- 8) Leloup, J. M.: La Franchise Droit et Pratique. Paris: Delmas 1991. ISBN 2-225-82339-
- 9) Hisrich, R. D., Peters, M.P. Založení a řízení nového podniku, 1. vydání Praha: Victoria Publishing 1996, 501 s. ISBN 80-85865-07-6

Internetové zdroje

- 10) DESIGN Buildings, [online], 2013, [cit. 2014-12-12]. Dostupné z www.designingbuildings.co.uk/wiki/Shell_and_core
- 11) DVOŘÁK, Václav, technický a stavební dozor [online], [cit. 2014-11-11]. Dostupné z <http://www.dozor-stavebni.cz/faq.html>
- 12) BURGER KING, [online], [cit. 2014-11-11]. Dostupné z www.burgerking.com.my/?ch=bk_my_en <http://www.bkteam.cz/development-zobjuQL.html>
- 13) STAVEBNÍ STANDARDY, [online], [cit. 2014-11-11]. Dostupné z www.stavebnistandardy.cz
- 14) BK TEAM, [online], [cit. 2014-11-11]. Dostupné z www.bkteam.cz/development-zobjuQL.html http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm
- 15) Verlag Dashöfer, cenové mapy

Ostatní zdroje

16) Interní zdroje společnosti BK Team (2014)

7. Přehled obrázků

Obrázek 1 – Restaurace Drive Thru BK Chodovská (zdroj autor).....	22
Obrázek 2 – Food Court BK Chodov (interní zdroj společnosti BK Team).....	23
Obrázek 3 – schéma výpočtu nákladových ukazatelů (zdroj autor).....	25
Obrázek 4 – BK – D11 (zdroj http://bkteam.cz 11.9.2014)	26
Obrázek 5 – BK – Ústí nad Labem.....	27
Obrázek 6 – BK – Liberec	28
Obrázek 7 – Pylon (zdroj http://www.garyssigns.com/2010/08/burger-king/ 4.11.2014) ..	40
Obrázek 8 – zmrzlinovač Taylor C606 (zdroj http://www.elecind.co.za/commercial/softserve/combo_machine.html 4.11.2014)	40
Obrázek 9 – Vstupní karta nástroje na stanovení celkových investičních nákladů (zdroj autor).....	48
Obrázek 10 – Obvodové stěny – BK D11 (zdroj http://www.bkteam.cz/restaurace-KtzHlkq.html 28.10.2014).....	62
Obrázek 11 – Vstupní karta nástroje pro stanovení nákladů na rekonstrukci (zdroj autor)	69
Obrázek 12 – Karta nákladů – zadávací pole (zdroj autor)	70
Obrázek 13 – Karta shrnutí (zdroj autor).....	71

8. Přehled tabulek

Tabulka 1 – Drive Thru – Technické připojení médií (interní zdroj společnosti BK team).....	22
Tabulka 2 – Food Court – Technické připojení médií (interní zdroj společnosti BK Team)	24
Tabulka 3 – restaurace Momento – Technické připojení médií (interní zdroj společnosti BK Team)	24
Tabulka 4 – BK – D11 – Základní charakteristiky.....	26
Tabulka 5 – BK – D11 – Rozčlenění investičních nákladů (interní zdroje společnosti BK Team).....	26
Tabulka 6 – BK – Ústí nad Labem – Základní.....	27
Tabulka 7 – BK – Ústí nad Labem – Rozčlenění investičních nákladů (interní zdroje společnosti BK Team)	27
Tabulka 8 – BK – Liberec – Základní	28

Tabulka 9 – BK – Liberec – Rozčlenění investičních nákladů (interní zdroje společnosti BK Team)	28
Tabulka 10 – Nákladový ukazatel – stavební práce I (interní zdroje společnosti BK Team)	30
Tabulka 11 – Nákladový ukazatel – stavební práce II (interní zdroj společnosti BK Team)	31
Tabulka 12 – Nákladový ukazatel – technologické zázemí kuchyně I (interní zdroje společnosti BK Team)	32
Tabulka 13 – Nákladový ukazatel – technologické zázemí kuchyně II (interní zdroj společnosti BK Team)	33
Tabulka 14 – Nákladový ukazatel – restaurační systémy Micros - kasy (interní zdroje společnosti BK Team)	34
Tabulka 15 – Nákladový ukazatel – chladicí a mrazicí boxy I (interní zdroje společnosti BK Team)	35
Tabulka 16 – Nákladový ukazatel – chladicí a mrazicí boxy II (interní zdroj společnosti BK Team)	36
Tabulka 17 – Nákladový ukazatel – interiér I (interní zdroje společnosti BK Team).....	37
Tabulka 18 – Nákladový ukazatel – interiér II (interní zdroj společnosti BK Team).....	38
Tabulka 19 – Nákladový ukazatel – menuboard (interní zdroj společnosti BK Team)	39
Tabulka 20 – Nákladový ukazatel – odborné služby (interní zdroje společnosti BK Team)	42
Tabulka 21 – Nákladový ukazatel – projektové a průzkumné práce (interní zdroje společnosti BK Team)	43
Tabulka 22 – Náklad na projektové a průzkumné práce dle honorář. řádu (zdroj http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm 11.11.2014)	44
Tabulka 23 – Náklady na mzdy před provozem (interní zdroje společnosti BK Team).....	44
Tabulka 24 – Průměrná cena nájemného nebytových prostor (Verlag Dashöfer, cenové mapy)	46
Tabulka 25 – Nákladový ukazatel – cestovné BK (interní zdroje společnosti BK Team)..	47
Tabulka 26 – Úvodní list s manuálem používání (zdroj autor)	48
Tabulka 27 – Tabulka vstupních hodnot (zdroj autor)	49
Tabulka 28 – Oddíly nástroje pro stanovení investičních nákladů (zdroj autor)	53
Tabulka 29 – Tabulka shrnutí (zdroj autor).....	53
Tabulka 30 – Rekapitulace celkových investičních nákladů (zdroj autor).....	54

Tabulka 31 – Nákladový ukazatel – interiérové dveře (interní zdroj společnosti BK Team)	56
Tabulka 32 – Nákladový ukazatel – dlažby (interní zdroj společnosti BK Team)	57
Tabulka 33 – Náklady na demontáž dlažeb (interní zdroj společnosti BK Team)	58
Tabulka 34 – Nákladový ukazatel – demontáž dlažeb (interní zdroj společnosti BK Team)	59
Tabulka 35 – Výsledný nákladový ukazatel – demontáž dlažeb (interní zdroj společnosti BK Team)	59
Tabulka 36 – Nákladový ukazatel – obklady I (interní zdroj společnosti BK Team)	59
Tabulka 37 – Náklady na demontáž obkladů (interní zdroj společnosti BK Team)	60
Tabulka 38 – Nákladový ukazatel – demontáž obkladů (interní zdroj společnosti)	60
Tabulka 39 – Výsledný nákladový ukazatel – demontáž obkladů (interní zdroj společnosti BK Team)	61
Tabulka 40 – Nákladový ukazatel – obklady II (interní zdroj společnosti BK Team)	61
Tabulka 41 – Nákladový ukazatel – malby (interní zdroj společnosti BK Team)	62
Tabulka 42 – Náklady na oškrábání malby (interní zdroj společnosti BK Team)	63
Tabulka 43 – Nákladový ukazatel – škrábání maleb (interní zdroj společnosti BK Team)	63
Tabulka 44 – Výsledný nákladový ukazatel – škrábání maleb (interní zdroj společnosti BK Team)	63
Tabulka 45 – Nákladový ukazatel - tapety (interní zdroj společnosti BK Team)	64
Tabulka 46 – Nákladový ukazatel – zařizovací předměty (interní zdroj společnosti BK Team)	65
Tabulka 47 – Náklady na demontáž ZTI (interní zdroj společnosti BK Team)	66
Tabulka 48 – Nákladový ukazatel – demontáž ZTI (interní zdroj společnosti BK Team)	66
Tabulka 49 – Výsledný nákladový ukazatel - demontáž ZTI (interní zdroj společnosti BK Team)	66
Tabulka 50 – Nákladový ukazatel – volný interiér (interní zdroj společnosti BK Team)	66
Tabulka 51 – Úvodní strana nástroje pro stanovení nákladů na rekonstrukci (zdroj autor)	68
Tabulka 52 – Tabulka vstupních hodnot (zdroj autor)	69
Tabulka 53 - Karta nákladů (zdroj autor)	71

9. Přehled grafů

Graf 1 – Rekapitulace projektů (interní zdroje společnosti BK Team)	29
---	----

Graf 2 – Náklady na stavební práce (interní zdroje společnosti BK Team).....	30
Graf 3 – Výsledný nákladový ukazatel – stavební práce (interní zdroje společnosti BK Team).....	31
Graf 4 – Výsledný nákladový ukazatel – tech. zázemí kuchyně I (interní zdroje společnosti BK Team)	32
Graf 5 – Nákladový ukazatel – technologické zázemí kuchyně II (interní zdroj společnosti BK Team)	33
Graf 6 – Výsledný nákladový ukazatel – restaurační systémy Micros - kasy (interní zdroje společnosti BK Team)	34
Graf 7 – Výsledný nákladový ukazatel – chladicí a mrazicí boxy I (interní zdroje společnosti BK Team)	35
Graf 8 – Nákladový ukazatel – chladicí a mrazicí boxy II (interní zdroj společnosti BK Team).....	36
Graf 9 – Výsledný nákladový ukazatel – interiér I (interní zdroje společnosti BK Team).	37
Graf 10 – Nákladový ukazatel – interiér II (interní zdroj společnosti BK Team).....	38
Graf 11 – Výsledný nákladový ukazatel – menuboard (interní zdroje společnosti BK Team)	39
Graf 12 – Výsledný nákladový ukazatel – odborné služby (interní zdroje společnosti BK Team).....	42
Graf 13 – Výsledný nákladový ukazatel – projektové a průzkumné práce (interní zdroje společnosti).....	43
Graf 14 – Výsledný nákladový ukazatel – cestovné BK (interní zdroje společnosti BK Team).....	47
Graf 15 – Výsledný nákladový ukazatel – interiérové dveře (interní zdroj společnosti BK Team).....	56
Graf 16 – Výsledný nákladový ukazatel – dlažby (interní zdroj společnosti BK Team)....	58
Graf 17 – Výsledný nákladový ukazatel – obklady (interní zdroj společnosti BK Team)..	60
Graf 18 – Výsledný nákladový ukazatel – malby (interní zdroj společnosti BK Team)	62
Graf 19 – Nákladové ukazatele – tapety (interní zdroj společnosti BK Team).....	64
Graf 20 – Výsledný nákladový ukazatel – zařizovací předměty (interní zdroj společnosti BK Team)	65
Graf 21 – Výsledný nákladový ukazatel – volný interiér (interní zdroj společnosti BK Team).....	67

Abecední seznam zkratk

BK	Burger King
CZK	Česká koruna
ČSD	Československé dráhy
ČR	Česká republika
DP	Diplomová práce
DPH	Daň z přidané hodnoty
IT	Informační technologie
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
JLV	Jídelní a lůžkové vozy
LCD	Liquid crystal display
MJ	Měrná jednotka
NUS	Náklady na umístění stavby
OP	Obestavěný prostor
PD	Projektová dokumentace
PP	Podlahová plocha
ÚR	Územní rozhodnutí
USD	Americký dolar
VZT	Vzduchotechnika
ZRN	Základní rozpočtové náklady