

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: Projektový management a inženýring
akademický rok: 2015/2016

Jméno a příjmení diplomanta: Simona Strnadová
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí diplomové práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
Název diplomové práce: Projektový záměr rekonstrukce objektu polikliniky na domov pro seniory
Název diplomové práce v anglickém jazyce: Project plan of Reconstruction of Health Center to Senior House


Rámcový obsah diplomové práce: Popis současného stavu projektu, ocenění nemovitosti.
Analýza trhu, technické a technologické řešení projektu, organizační a provozní zajištění projektu.
Finanční analýza, vyhodnocení.

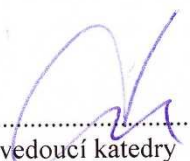
Datum zadání diplomové práce: 01.10.2015 Termín odevzdání: 10.1.2016
(vyplňte poslední den výuky přisl. semestru)

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

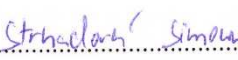
Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou 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: 1.10.2015


.....
diplomant

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

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se DP do databáze KOS.
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)

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Eduarda Hromady, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 5. 1. 2016

.....

Simona Strnadová

Poděkování

Mé poděkování patří zejména panu Ing. Eduardu Hromadovi, Ph.D., a to za odborné rady, pomoc a trpělivost při konzultacích této diplomové práce.

Dále bych ráda poděkovala paní Mgr. Janě Břečkové a panu Zdeňku Holubičkovi z Městského úřadu Litvínov, za poskytnutí některých částí původní projektové dokumentace, a také za čas, který mi věnovali.

Projektový záměr rekonstrukce objektu polikliniky na domov pro seniory

Project plan of Reconstruction of Health Center to Senior House

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vypracováním projektového záměru rekonstrukce a provozování Domova pro seniory. Jedná se o konkrétní projekt umístěný v Litvínově, v Tylově ulici.

V úvodu je popsán důvod výběru tématu, a také za jakým účelem a s jakým cílem je tato diplomová práce zpracována. Práce je rozdělena do sedmi hlavních částí: popis současného stavu projektu, analýza trhu, ocenění nemovitosti, technické a technologické řešení projektu, finanční analýza, hodnocení efektivity pomocí finančních ukazatelů a řízení rizik. Dále je řešeno také organizační a provozní zajištění projektu, socioekonomický přínos a jsou zde popsány i teoretické základy.

Ústřední kapitolou je finanční analýza, ve které jsou stanoveny investiční náklady, náklady potřebné na rekonstrukci objektu, provozní náklady, výnosy v provozní fázi a dále jsou zde sestaveny i výkazy zisku a ztrát, cash flow a rozvaha. V navazující kapitole jsou z těchto výkazů vypočteny finanční ukazatele, ze kterých vyplývá vyhodnocení efektivity a přijatelnosti projektu.

Výsledkem celé práce je vyhodnocení projektového záměru se závěrečným zjištěním, zda lze projekt investorovi doporučit.

Klíčová slova

Analýza trhu, marketingový mix, nákladový způsob ocenění nemovitosti, finanční analýza, finanční ukazatele, analýza rizik.

Abstract

The diploma thesis is focusing on a project plan of refurbishment and operation phase of a Senior House. It is particular project located in a city Litvinov, Tylova Street.

In introduction there is described a reason of selection of this topic and also the particular purpose and aim of this diploma thesis. The thesis is divided into seven parts: description of a current situation of the project, market analysis, property valuation, technical and technological solutions of the project, financial analysis and evaluation of efficiency regarding to financial indexes and risk management. Then there is a description of an organizational and operational structure of the project, socioeconomic benefits and theoretical foundations for these results.

The main part of this thesis is a financial analysis in which are set the investment expenditures, refurbishment expenditures, operational cost, profit in operational phase and calculation of profit and lost statement, cash-flow and balance sheet. In the following chapter, there are calculated financial indexes based on these statement, from which emerge the efficiency and possible acceptance of the project.

The result of the whole thesis is an evaluation of the project plan with the decision that the project is either acceptable or unacceptable.

Key words

Market analysis, market mix, cost method of valuation, financial analysis, financial indexes, risk analysis.

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Popis současného stavu projektu.....	11
2.1	Filosofie projektu.....	11
2.2	Současný stav objektu	12
2.3	Pasportizace nemovitosti	14
2.3.1	Jižní budova (A)	14
2.3.2	Severní budova (B).....	15
2.3.3	Základní výkresy – půdorysy podlaží	16
3	Analýza trhu.....	17
3.1	Analýza poptávky a cílová skupina	17
3.2	Analýza prostředí – konkurence	19
3.3	Marketingová strategie	23
3.4	Marketingový mix (4P)	23
3.4.1	Výrobek (Product).....	23
3.4.2	Cena (Price).....	24
3.4.3	Podpora prodeje (Promotion).....	26
3.4.4	Distribuce (Place).....	26
4	Ocenění nemovitosti	27
5	Technické a technologické řešení projektu.....	35
5.1	Okamžitá opatření – statické zajištění	35
5.1.1	Oprava suterénního nosného zdiva	35
5.1.2	Stabilizace základů u kotelny	36
5.1.3	Oprava nadzemního nosného zdiva.....	36
5.1.4	Zjištění zdroje vlhkosti v kotelně jižní budovy	37
5.1.5	Oprava hydroizolace teras a dešťových svodů.....	38
5.1.6	Kalkulace nákladů na statické zajištění objektu.....	38
5.2	Návrh technického řešení projektu – rekonstrukce	40
6	Organizační a provozní zajištění projektu	44
7	Finanční analýza	46
7.1	Investiční náklady.....	46
7.2	Náklady na rekonstrukci	47
7.3	Náklady v provozní fázi	49
7.4	Výnosy v provozní fázi.....	53
7.5	Výkaz zisku a ztráty	56
7.6	Výkaz cash flow	61

7.7	Rozvaha	66
8	Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu.....	69
8.1	Doba návratnosti.....	69
8.2	Současná hodnota	71
8.3	Čistá současná hodnota.....	72
8.4	Vnitřní výnosové procento	73
8.5	Index ziskovosti	74
8.6	Index rentability.....	74
8.7	Vyhodnocení finančních ukazatelů	75
9	Řízení rizik.....	76
9.1	Identifikace rizik.....	76
9.1.1	Stavebně – technologická a projekční rizika.....	77
9.1.2	Finanční a ekonomická rizika	78
9.1.3	Politická a legislativní rizika	79
9.1.4	Operační rizika	79
9.1.5	Tržní rizika	80
9.2	Metodika hodnocení rizik.....	80
9.3	Vyhodnocení rizik	82
9.4	Nápravná opatření.....	82
9.5	Závěr rizikové analýzy	84
10	Závěr	85
	Zdroje	87
	Přílohy	92



1 Úvod

Obsahem mé diplomové práce je vypracování projektového záměru rekonstrukce bývalé polikliniky v Litvínově na domov pro seniory.

Pro zpracování tohoto záměru jsem se rozhodla zejména proto, že se jedná o reálný projekt, který je zároveň lokalizován v místě mého rodného bydliště.

Důvodem k nutné rekonstrukci je současný nevyhovující stav objektu. Tím je částečně zchátralý, a v současné době nevyužívaný areál staré polikliniky v Litvínově. Objekt, postavený v roce 1926, je památkově chráněn, a tak demolice není možná. Rekonstrukce by byla optimálním řešením jak pro město Litvínov, které má objekt ve vlastnictví, tak pro samotné obyvatele města. Jednou z možností se nabízí rekonstrukce této nemovitosti na domov pro seniory.

Největší přínos by tato rekonstrukce měla pro seniory, kteří se neobejdou bez pomoci jiné fyzické osoby. Vzhledem k demografickému vývoji a prognózám věkového složení obyvatelstva je nedostatek míst v těchto zařízeních celorepublikovým problémem. Odborníci se shodují na názoru, že převis poptávky nad neuspokojivou mírou nabídky služeb péče o seniory nevyřeší stát. V příštích letech se očekává výraznější stárnutí populace a procento seniorů v populaci se bude zvyšovat. Kvůli této skutečnosti se stále zvětšuje počet soukromých středisek.

Projekt by měl zejména sloužit současnému, popřípadě budoucímu vlastníku nemovitosti. Je zaměřen především na ocenění nemovitosti, analýzu trhu, technické a technologické řešení projektu a z toho vyplývající finanční analýzu – celkový přehled průběhu nákladů a výnosů, hodnocení efektivity a udržitelnosti pomocí finančních ukazatelů a také možná rizika spojená s případnou realizací tohoto záměru.

Cílem diplomové práce je vypracování projektového záměru s konečným zjištěním, zda je záměr z pohledu investora vhodný k realizaci, a za jakých podmínek.



2 Popis současného stavu projektu

2.1 Filosofie projektu

Projekt se zabývá rekonstrukcí zchátralého objektu bývalé polikliniky na domov pro seniory. Vzhledem k tomu, že je objekt již delší dobu nevyužívaný, tak by touto rekonstrukcí získal praktické a žádané využití.

Posláním domova pro seniory v Litvínově bude zajištění klidného a důstojného života klientů, kteří vzhledem ke svému stáří a zdravotnímu stavu nemohou žít bez pomoci jiné fyzické osoby ve svém přirozeném prostředí. Měly by zde být poskytovány takové sociální služby, aby klienti zůstali součástí místního společenství a mohli žít běžným životem vzhledem ke svým možnostem. Zařízení bude poskytovat sociální i zdravotní péči pod odborným dohledem i odbornou pomoc.

Projekt uvažuje s kapacitou 62 ubytovacích míst, a to v malometrážních bytových jednotkách – jednolůžkových a dvoulůžkových pokojích. Nezbytnou součástí komplexu bude i přiměřená plocha určená k parkování osobních automobilů – 30 parkovacích míst. Dále se počítá i s revitalizací parku, který navazuje na domov pro seniory, a mohl by tak sloužit pro odpočinek i pro aktivní práci seniorů.

Definice § 49 z.č. 108/2006 Sb., o sociálních službách:

„V domovech pro seniory se poskytují pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby.“ [1]

Služba podle předchozího odstavce obsahuje následující základní činnosti:

- a) poskytnutí ubytování,
- b) poskytnutí stravy,
- c) pomoc při zvládnutí běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- d) pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- e) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- f) sociálně terapeutické činnosti,
- g) aktivizační činnosti,
- h) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí. [1]

Provoz domova seniorů v Litvínově by měl zajišťovat základní nosné činnosti této oblasti služeb, které zároveň budou hlavním zdrojem příjmů pro vlastníka této nemovitosti.



Poskytované služby, které budou zahrnuty v základní ceně:

- ubytování,
- celodenní strava,
- pomoc při zvládnání běžných úkonů při péči o vlastní osobu,
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- sociálně terapeutické činnosti,
- pomoc při uplatňování práv a oprávněných zájmů,
- pomoc při obstarávání osobních záležitostí,
- služby prádelny,
- 24 hodinová zdravotní a ošetrovatelská péče.

Dále se předpokládá, že část klientů si bude připlácet za následující tzv. fakultativní služby:

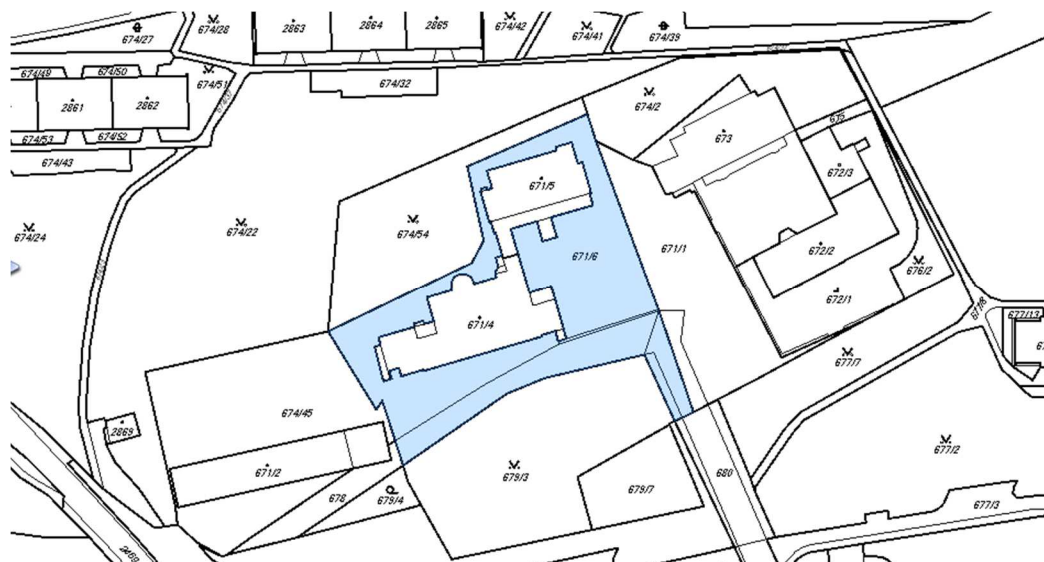
- nákupní služby,
- služby osobního ošetrovatele,
- služby rehabilitačního pracovníka,
- lázeňské procedury,
- kadeřnictví, pedikúra apod.

2.2 Současný stav objektu

Nemovitost se nachází v blízkosti centra města Litvínov a skládá ze dvou budov (severní a jižní), postavené v roce 1926 jako dětská ozdravovna. Později budovy sloužily jako poliklinika. V roce 1958 byla provedena rekonstrukce. Od roku 1989 jsou objekty nepoužívané, mimo provoz.

Obě budovy jsou spojeny krytou spojovací chodbou, jejíž pultová střecha sloužila zároveň jako terasa. Chodba má délku 12,75m a šířku 3,45 m (je podsklepená). Budovy jsou čtyřpodlažní – suterén (v celém půdorysu), přízemí, patro a podkroví. K budovám náleží ještě pozemek o výměře 2 256 m² (parcelní číslo 671/6). Celý areál se nachází v katastrálním území Horní Litvínov (686042), při severním okraji Litvínova. Vlastníkem je město Litvínov.

[2]



Obrázek 1: Výřez z mapy katastru nemovitostí. [3]

Dle statického posudku, který si nechalo město Litvínov vypracovat v prosinci 2014, je stav objektu havarijní. Došlo ke změně statického schéma nosných konstrukcí. Hrozí dílčí, či dokonce celková destrukce objektu. Objekt je dlouhodobě neudržovaný - je otevřený, většinou bez výplní otvorů.



Obrázek 2: Pohled na budovu B.

Zdroj: Vlastní fotodokumentace.

Vnější omítky jsou degradovány, nosné zdivo je narušené - místy i náletovou vegetací. Na objektu byly zjištěny trhliny v obvodových a nosných stěnách.



Obrázek 3: Jižní pohled na budovu A.

Zdroj: Vlastní fotodokumentace.

Střešní plášť byl v minulosti průběžně opravován. V současnosti není patrné významné pronikání vlhkosti střešním pláštěm. Výjimkou jsou ploché střechy teras, přes které srážková voda několika místy proniká. Dešťové svody jsou nefunkční - přivádějí srážkovou vodu přímo k suterénnímu zdivu. [2]

V roce 2006 zde byla vybudována nová elektro přípojka i přípojka vody. Veškeré rozvody jsou v současnosti nefunkční. [4]

2.3 Pasportizace nemovitosti

2.3.1 Jižní budova (A)

Tabulka 1: Jižní budova - základní údaje. [2], [3]

Pozemek	671/4
Půdorysné rozměry budovy	34 x 19,4 m
Výška	19,6 m
Konstrukční výška podlaží	4,0 m
Konstrukční výška suterénu	2,8 m
Konstrukční výška přízemí	3,7 m
Zastavěná plocha	665 m ²
Vlastnické právo	město Litvínov



2.3.2 Severní budova (B)

Tabulka 2: Severní budova - základní údaje. [2], [3]

Pozemek	671/5
Půdorysné rozměry budovy	25,2 x 10,4 m
Výška	16,5 m
Konstrukční výška přízemí	3,6 m
Konstrukční výška ostatních nadzemních podlaží	4,0 m
Konstrukční výška suterénu	3,4 m
Zastavěná plocha	410 m ²
Vlastnické právo	město Litvínov

Základy

Objekt je založen na základových pasech šířky 600/750/1250 mm. Půdorys základového zdiva je součástí přílohy.

Svislé konstrukce

Zdivo je z plných pálených cihel. Nosné stěny jsou zejména podélné, s roztečí cca 2,9 až 7,0 m. Tloušťka nosných zdí je 450 mm s místním zesílením na 600 mm. Příčky jsou převážně zděné, tloušťky 300 mm. Vnější i vnitřní omítky jsou poškozené. Část suterénu, vystupující nad terén, odlišují od nadzemních podlaží velká půlkruhová okna. Všechna okna jsou původní, dřevěná, dvojí – bez výplní, poškozená.

Vodorovné konstrukce

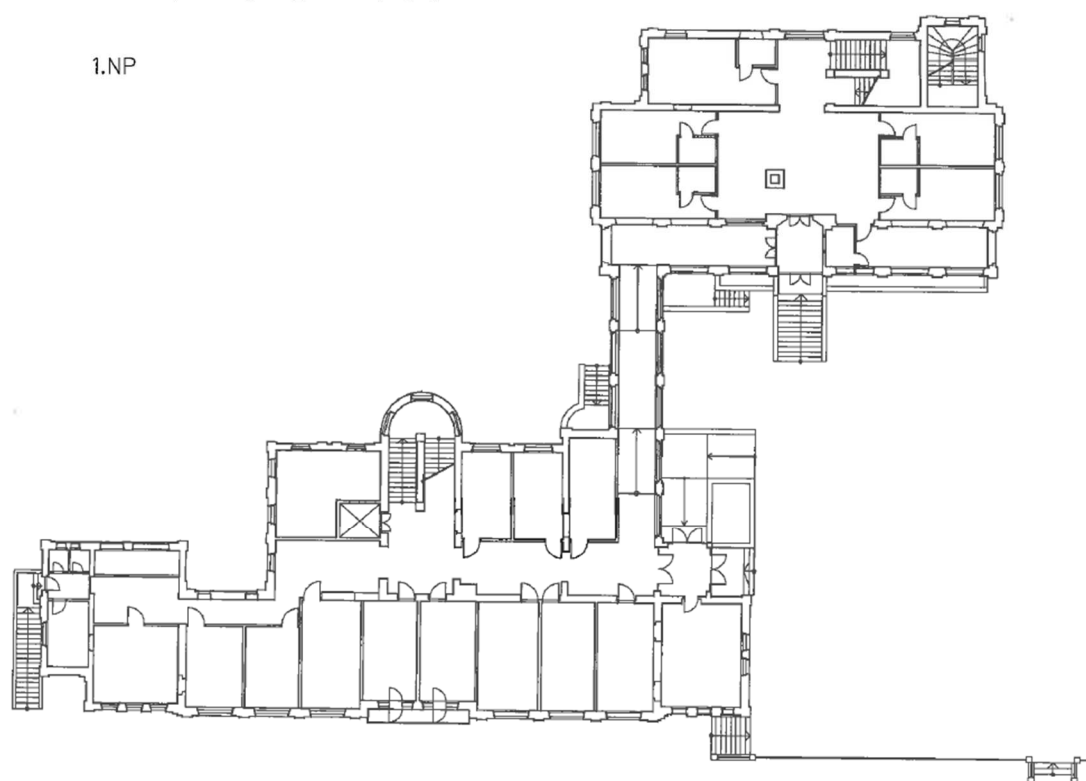
Stropy jsou tvořeny monolitickými železobetonovými deskami s průvlaky a trámy. Podlahy vnitřních komunikací byly z litého trojbarevného teraca, podlahy místností dřevěné a dlaždicové, případně překryty povlakem z PVC – dnes jsou již podlahy bez krytin. Schodiště bylo tvořeno kamennými stupni se zděným zábradlím s povrchovou úpravou z umělého kamene a s ocelovou tyčovou výplní.

Střecha

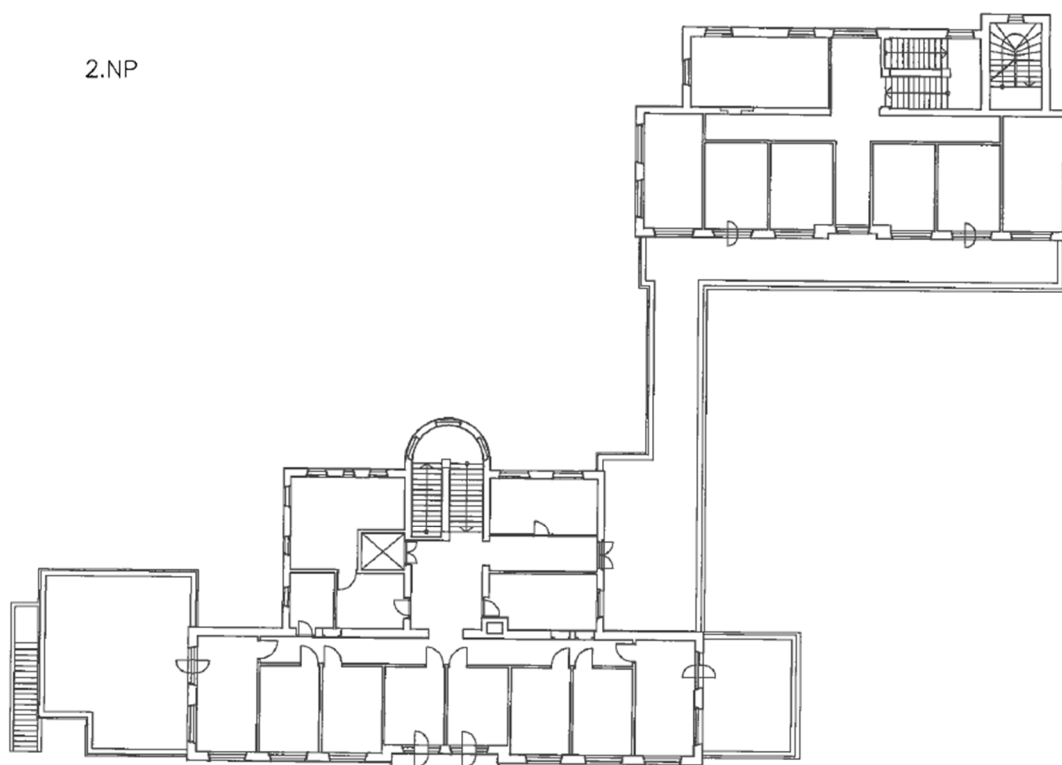
Střecha je valbová s trojúhelníkovými vikýři o sklonu 45°. Krov dřevěný vaznicový – plně a jalové vazby se šikmými vzpěrami. Krytina z azbestocementových šablon, doplněných o pozinkovaný plech.



2.3.3 Základní výkresy – půdorysy podlaží



Obrázek 4: Půdorys 1.NP. [5]



Obrázek 5: Půdorys 2.NP. [5]



3 Analýza trhu

Analýza trhu, prostředí, poptávky a konkurence jsou významnými aspekty pro koncový výsledek celého projektu. Jelikož lokalitou pro umístění projektového záměru je město Litvínov, tak se tato analýza zaměřuje především na Ústecký kraj, ve kterém se město nachází.

3.1 Analýza poptávky a cílová skupina

Domov pro seniory, který by vznikl realizací záměru rekonstrukce bývalé polikliniky v Litvínově, by mohl být vhodným řešením pro stávající neuspokojivou situaci. Městský úřad v Litvínově eviduje více než 110 žádostí o umístění seniorů do Domovů pro seniory a do Penzionů s pečovatelskou službou. Celková kapacita všech zařízení činí pouze 258 míst, přičemž v současné době jsou všechna plně vytížená – tím je vytvořena mezera na trhu. Žadatelé, kteří jsou nyní na čekací listině (spolu s dalšími seniory, kteří by měli o zařízení zájem), tvoří cílovou skupinu předkládaného záměru.

Demografie regionu

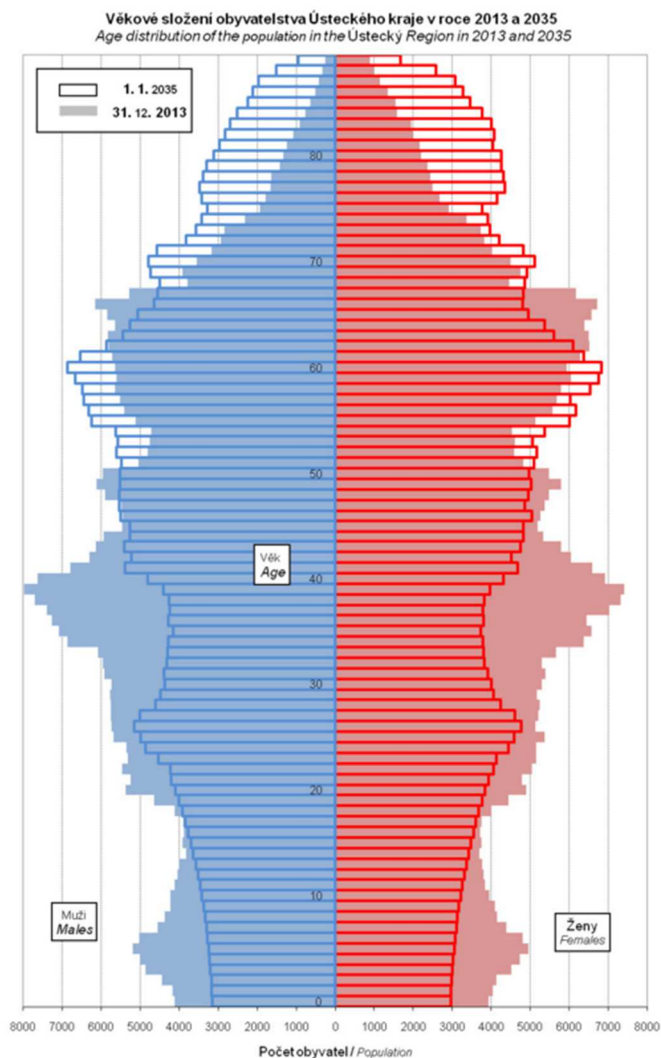
Demografie regionu byla zanalyzována na základě dat z Českého statistického úřadu. Z tabulky níže lze vyčíst, že populace celorepublikově stárne.

Tabulka 3: Podíl obyvatel ve věku 65+ v krajích (%). [6]

Kraj	2003	2005	2008	2010	2011	2012	2013
ČR	13,9	14,2	14,9	15,5	16,2	16,8	17,4
Hl. m. Praha	15,8	15,6	15,8	16,4	17,2	17,6	18,1
Středočeský	14,2	14,1	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3
Jihočeský	13,8	14,1	14,8	15,5	16,2	16,9	17,5
Plzeňský	14,4	14,7	15,2	16,0	16,7	17,3	17,9
Karlovarský	12,3	12,9	13,7	14,4	15,2	16,0	16,8
Ústecký	12,2	12,6	13,3	14,0	14,8	15,7	16,4
Liberecký	12,8	13,1	13,9	14,6	15,4	16,2	17,0
Královéhradecký	14,7	14,9	15,7	16,5	17,1	17,8	18,4
Pardubický	14,2	14,5	15,1	15,7	16,4	17,0	17,5
Vysočina	14,1	14,4	15,2	15,9	16,6	17,2	17,7
Jihomoravský	14,5	14,8	15,5	16,2	16,7	17,3	17,8
Olomoucký	13,8	14,2	15,1	15,8	16,4	17,1	17,7
Zlínský	14,1	14,6	15,5	16,2	16,8	17,3	17,8
Moravskoslezský	12,7	13,3	14,5	15,2	15,8	16,4	17,0



Na grafu 1 je znázorněno věkové složení obyvatelstva Ústeckého kraje v roce 2013 v porovnání s prognózou vývoje v roce 2035. Z této prognózy je zřejmé, že populace v Ústeckém kraji bude stárnout, a podíl starších lidí se bude zvyšovat. [7]

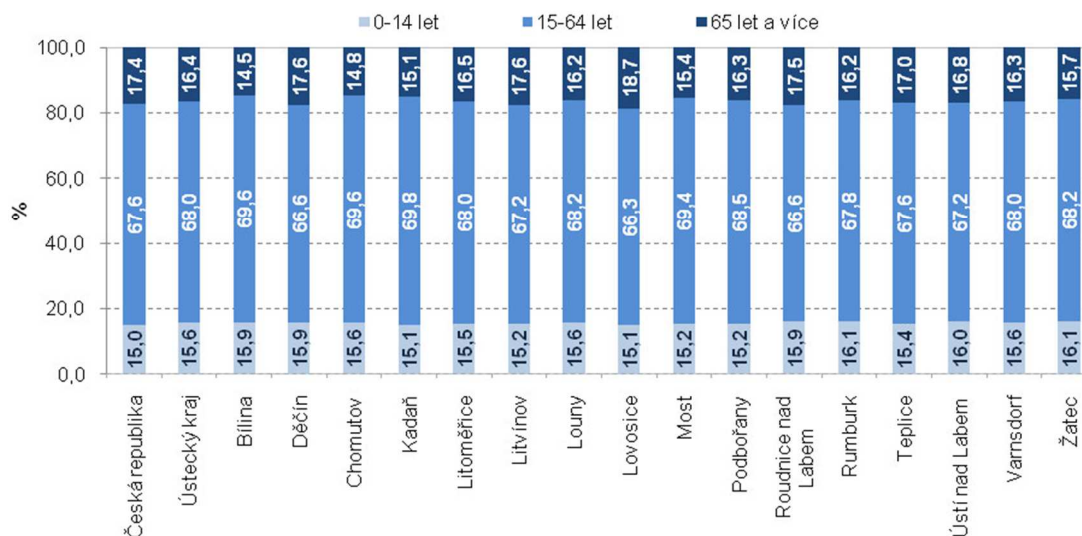


Graf 1: Věkové složení obyvatelstva Ústeckého kraje v roce 2013 a 2035. [7]

Další graf zobrazuje věkové složení obyvatel v konkrétních městech Ústeckého kraje. Z tohoto grafu lze vyčíst, že podíl obyvatel starších 65 let tvořil v Litvínově (k 31. 12. 2013) 17,6 %.



**Věkové složení obyvatel správních obvodů ORP Ústeckého kraje
k 31. 12. 2013**
*Population by age by administrative districts of MEP in the Ústecký region
as at 31 December 2013*



Graf 2: Věkové složení obyvatel správních obvodů ORP Ústeckého kraje k 31. 12. 2013. [8]

Z údajů vyplývajících z Českého statistického úřadu (ČSÚ) byl počet obyvatel v Litvínově (k 1. 1. 2014) 38 331, s průměrným věkem 41,8 let. Počet obyvatel, kterým je 65 let a více, byl tedy 17,6 % z 38 331, což je 6 746 obyvatel. Dle nejnovějších dat ze stránek ČSÚ, zaktualizovaných k datu 1. 1. 2015 se průměrný věk obyvatel v Litvínově zvýšil na 42,1 let.

Vzhledem k těmto statistickým údajům, a také prognózám, se dá předpokládat, že průměrný věk populace se bude nadále zvyšovat, a s tím bude narůstat i počet obyvatel v důchodovém věku.

3.2 Analýza prostředí – konkurence

Nemovitost, určená pro realizaci projektu, se nachází na severním okraji Litvínova, v ulici Tylova. V Litvínově v současné době existuje 5 podobných zařízení, fungující jako domovy pro seniory či penzióny s pečovatelskou službou. Celková kapacita všech těchto zařízení je 258 míst – bližší specifikace viz tabulka níže. První čtyři z těchto zařízení provozuje Krušnohorská poliklinika s.r.o.; Domov pro seniory v Křížatecké ulici (Litvínov-Janov) je provozován příspěvkovou organizací Domovy sociálních služeb Litvínov.



Tabulka 4: Konkurenční domovy pro seniory.

Název	Ulice	Typy bytů	Kapacita (počet lůžek)
Penzion pro seniory s pečovatelskou službou	Vodní	1+1	48
Penzion pro seniory s pečovatelskou službou	U Bílého sloupu	1+1	47
Penzion pro seniory s pečovatelskou službou	Podkrušnohorská	1+1	26
Domov pro seniory Naděje	Žižkova	1+1	20
Domov pro seniory	Křížatecká	1+1, 2+1	117

Zdroj: Osobní konzultace na jednání Krušnohorské polikliniky s.r.o., [9]

Přehled úhrad v obdobných zařízeních v Litvínově

Po vlastním šetření a konzultaci na jednání Krušnohorské polikliniky jsem zjistila, že v penzionech s pečovatelskou službou se ceny nájemného odvíjí od plochy bytů, přičemž ubytování a základní péče v penzionech obsahuje:

- poplatek za ubytování,
- dodávku teplé užitkové vody,
- dodávku studené vody,
- dodávku elektrické energie (společné prostory),
- odpady,
- bezplatné úkony zdravotní sestry,
- úklid společných prostor,
- rozvod STA,
- opravy elektro, voda, vytápění,
- čtvrtletní úklid,
- opravy – běžná údržba,
- 1x za tři roky vymalování,
- pečovatelská služba.



Penzion PKH 1591

Tabulka 5: Přehled úhrad za pobyt - Penzion Podkrušnohorská.

Služba	Měsíční výše úhrady
Ubytování a základní péče	2 844 Kč
Záloha na vytápění	800 Kč
Úhrada za pobyt celkem	3 644 Kč
<i>Plocha bytů: 30 m²</i>	

Zdroj: Osobní konzultace na jednatelství Krušnohorské polikliniky s.r.o.

Penzion Vodní

Tabulka 6: Přehled úhrad za pobyt – Penzion Vodní.

Služba	Měsíční výše úhrady
Ubytování a základní péče	4 057 Kč
Záloha na vytápění	1 000 Kč
Úhrada za pobyt celkem	5 057 Kč
<i>Plocha bytů: 44 m²</i>	

Zdroj: Osobní konzultace na jednatelství Krušnohorské polikliniky s.r.o.

Penzion Bílý sloup

Tabulka 7: Přehled úhrad za pobyt - Penzion Bílý sloup.

Služba	Měsíční výše úhrady
Ubytování a základní péče	3 652 Kč
Záloha na vytápění	800 Kč
Úhrada za pobyt celkem	4 452 Kč
<i>Plocha bytů: 35 m²</i>	

Zdroj: Osobní konzultace na jednatelství Krušnohorské polikliniky s.r.o.



Domov pro seniory Naděje

Krušnohorská poliklinika s.r.o. provozuje Domov pro seniory na základě paragrafu 49, zákona o sociálních službách 108/2006 Sb.

Ubytování zahrnuje topení, teplou a studenou vodu, odvoz odpadů, výtahy, praní a žehlení prádla, stravu, pomoc při osobní hygieně a při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu, aktivizační činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, sociálně terapeutická činnost, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím.

Tabulka 8: Přehled úhrad za stravu a ubytování - Naděje.

Služba	Výše denní úhrady
Ubytování (nájemné) – jednolůžkový byt	160 Kč / den
Ubytování (nájemné) – dvoulůžkový byt	140 Kč / den
Celodenní strava	140 Kč / den
<i>Plocha jednolůžkového bytu: 38 m²</i> <i>Plocha dvoulůžkového bytu: 43 m²</i>	

Zdroj: Osobní konzultace na jednatelství Krušnohorské polikliniky s.r.o.

Domov pro seniory, Křížatecká 16

Příspěvková organizace Domovy sociálních služeb Litvínov provozuje Domov pro seniory na základě paragrafu 49, zákona o sociálních službách 108/2006 Sb.

Forma služby je pobytová, časově neomezená, poskytující tyto základní činnosti: poskytnutí ubytování, poskytnutí stravy, pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, aktivizační činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů při obstarávání osobních záležitostí, zajištění zdravotní péče prostřednictvím zdravotnického zařízení, zajištění ošetrovatelské péče prostřednictvím zaměstnanců, kteří mají odbornou způsobilost k výkonu zdravotnického povolání. [9]



Tabulka 9: Přehled úhrad za stravu a ubytování – Domov pro seniory Křížatecká. [10]

Služba	Výše denní úhrady
Ubytování v jednolůžkovém pokoji	172 Kč / den
Ubytování ve dvoulůžkovém pokoji	145 Kč / den
Celodenní strava	130 Kč / den
<i>Plocha jednolůžkového bytu: 40 m²</i> <i>Plocha dvoulůžkového bytu: 44 m²</i>	

3.3 Marketingová strategie

Marketingová strategie projektového záměru je orientována na cílový trh – ten je na základě předchozí analýzy vymezen. Jedná se především o obyvatele města Litvínov, kteří mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku. Obecným marketingovým cílem je poskytnout požadovanou službu v požadovaném čase a na daném místě, za odpovídající cenu a vhodným způsobem správnému zákazníkovi. Pro potřeby projektového záměru je využito marketingového mixu.

3.4 Marketingový mix (4P)

Základními složkami marketingového mixu jsou: výrobek, cena, podpora prodeje (propagace) a distribuce (místo). Všechny tyto složky jsou vzájemně závislé. Je třeba stanovit jejich optimální kombinaci, která umožní investorovi připravit takovou nabídku, jenž osloví definovanou cílovou skupinu. [11], [12]

3.4.1 Výrobek (Product)

Výrobkem je nabídka nájemních bytů v domovech pro seniory s možností poskytování pečovatelských a dalších služeb. Projekt je určen osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Aby nabídka tohoto zařízení odpovídala potřebám co největšího počtu klientů, bude zde kromě služeb zahrnutých v základní ceně možnost připlatit si další služby (např. nákupy, služby rehabilitačního pracovníka, kadeřnictví atd.). Rozsah poskytovaných služeb bude pouze na dohodě mezi klienty a pečovateli.



Dalším požadavkem, ve kterém se mohou potřeby klientů lišit, je počet lůžek v bytové jednotce. Z tohoto důvodu budou nabízeny malometrážní byty jak jednolůžkové, tak i dvoulůžkové (manželské páry...). V zařízení navíc budou k dispozici i společné prostory – společenské místnosti s televizí, kuchyňka, jídelna, prádelna a sklepy.

Projekt počítá s tím, že ve zrekonstruovaném objektu se bude nacházet 44 jednolůžkových bytů, a 9 dvoulůžkových bytů. Plocha nabízených jednolůžkových bytů bude 21 - 26 m², plocha dvoulůžkových bytů 30 - 40 m².

3.4.2 Cena (Price)

Pro stanovení nájemních cen je třeba zvažovat více faktorů, mezi které patří především výše provozních nákladů a cenová politika konkurenčních zařízení. [11]

Průměrné denní nájemní v konkurenčních zařízeních dosahují výše 154 Kč pro jednolůžkové byty a 143 Kč pro pobyt ve dvoulůžkové bytové jednotce. Po přepočtení nájmů na plochu bytu se ceny pohybují od 115 Kč do 129 Kč za měsíc / m² pro osobu ubytovanou v jednolůžkovém bytě, a od 97 Kč do 99 Kč za měsíc / m² pro osobu sdílející dvoulůžkový byt (viz kapitola 3.2).

Výše provozních nákladů je popsána v kapitole 7. 3, kde se nachází podrobnější výpis a stanovení těchto nákladů. Měsíční náklady spojené s provozováním tohoto zařízení jsou vypočteny na 701 503 Kč, což po přepočtení na jedno lůžko (při celkové kapacitě 62 míst) vychází na 377 Kč / den.

Registrovaní poskytovatelé sociálních služeb (dle zákona o sociálních službách č. 108/2006 Sb.) mají stanovenou maximální možnou výši úhrady, kterou mohou od klientů požadovat. Výše úhrady za poskytování sociálních služeb v domovech pro seniory je uvedena v prováděcí vyhlášce č. 505/2006 Sb., a činí:

- 200 Kč denně celkem za poskytnutí ubytování (ubytování, úklid, praní, drobné opravy ložního a osobního prádla a ošacení, žehlení); včetně provozních nákladů souvisejících s poskytnutím ubytování,
- 160 Kč denně za celodenní stravu (včetně provozních nákladů souvisejících s přípravou stravy). [13]

Tento projekt by vznikl kompletní rekonstrukcí objektu, a tak by nabízené prostory poskytovaly nadstandardní a zcela nové zázemí. Zároveň s touto skutečností se objekt nachází



v docházkové blízkosti centra (blíže než penzion v Podkrušnohorské ulici či Domov pro seniory v Janově).

Plochy nabízených bytů jsou však o něco menší, než u konkurenčních zařízení – u jednolůžkových bytů je plocha v průměru 22 m²; plocha dvoulůžkových bytů je v průměru 34 m².

Vzhledem ke všem těmto skutečnostem: výše nájmu se bude vypočítávat podle plochy bytů; měsíční nájemy jsou stanoveny na 190 Kč / m² za jednolůžkový byt, a 122 Kč / m² za pobyt ve dvoulůžkovém bytě (bez energií). Za největší jednolůžkový byt (plocha 26 m²) tedy bude účtováno 4 940 Kč měsíčně (cca 165 Kč denně); za pobyt v největším dvoulůžkovém bytě (plocha 40 m²) bude účtováno 4 880 Kč měsíčně (cca 163 Kč denně). Dále budou klientům připočítávány zálohy na energie ve výši 1 000 Kč měsíčně za osobu. Celkové částky účtované za pobyt (nájem včetně energií) tak nepřekračují limit daný zákonem.

Za stravu bude vybírán poplatek 160 Kč denně. Dále klienti budou moci využívat tzv. fakultativních služeb – viz ceník níže.

Tabulka 10: Ceník fakultativních služeb.

Služba	Cena služby	
Zajištění poštovních a peněžních služeb na poště	40 Kč	za úkon
Obstarání nákupu a jiných osobních záležitostí	40 Kč	za úkon
Drobné úpravy a opravy na pokoji klienta (např. přimontování poliček)	40 Kč	plus cena materiálu
Využívání vlastního televizního přijímače	30 Kč	měsíčně
Využívání vlastního rozhlasového přijímače	10 Kč	měsíčně
Doprava osobním automobilem	15 Kč	za km + částka za čekací dobu (70 Kč/hod)
Dovoz nákupu a léčiv	20 Kč	za úkon
Koupání	20 Kč	za úkon
Donáška jídla na pokoj	5 Kč	za úkon
Mytí osobního nádobí	5 Kč	za úkon
Doprovod při pobytu venku	10 Kč	za úkon
Denní hygiena	10 Kč	za úkon
Rehabilitační péče, která není poskytována na základě indikace lékaře	2 Kč	za minutu



pokračování tabulky 10

Služba	Cena služby	
Kadeřnické služby	90 Kč	za základní ostříhání
Pedikúra / manikúra	130 Kč	za úkon
Uložení cenností do trezoru na přání klienta	30 Kč	za měsíc
Doprovod na poštu, úřad apod.	50 Kč	za hodinu
Telefonické služby na pevnou linku	4 Kč	za minutu
Telefonické služby na mobil	7 Kč	za minutu
Nadstandardní velký úklid	140 Kč	za hodinu

Zdroj: Inspirace ceníky konkurenčních domovů pro seniory; vlastní práce.

3.4.3 Podpora prodeje (Promotion)

Propagace bude probíhat už v investiční fázi. Poskytovatel bude podepisovat smlouvy s klienty už před koncem rekonstrukce objektu. Informace o celém projektu, poskytovaných službách a jejich cenách budou poskytovány v kanceláři Sociálních služeb v Ústeckém kraji a na Městském úřadě v Litvínově. Pro mladší příbuzenstvo potenciálních klientů budou informace k dispozici i na webových stránkách. Další podpora prodeje bude probíhat pomocí informací podávaných v místním tisku – např. noviny Radnice v Litvínově, týdeník Homér a Mostecký deník.

3.4.4 Distribuce (Place)

Distribucí rozumíme popis distribučních cest, kterými se budou služby dostávat od poskytovatele ke spotřebiteli. V tomto případě se tedy jedná o způsob, kterým budou moci případní klienti získat umístění v domově pro seniory.

Příjem a zpracování žádostí o umístění v domově pro seniory bude provádět pracovník pověřený vlastníkem nemovitosti. Stejně tomu bude i v případě uzavírání nájemních smluv.



4 Ocenění nemovitosti

K tržnímu ocenění nemovitosti slouží tři metody – porovnávací, nákladová a výnosová metoda.

K porovnávací metodě je zapotřebí najít shodné, nebo alespoň podobné objekty v okolí, se kterými by se dal oceňovaný objekt porovnat. Budova staré polikliniky je značně specifický objekt, a tak je nemožné najít inzeráty k prodeji obdobné nemovitosti.

Způsob ocenění výnosovým způsobem vychází z výnosu skutečně dosahovaného z předmětu ocenění, nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění obvykle získat. Vzhledem k havarijnímu stavu, ve kterém se objekt nachází, by však výsledky této metody byly značně zkreslené.

K ocenění této nemovitosti jsem tedy z výše uvedených důvodů zvolila nákladový způsob.

Nákladová metoda

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění, s přihlédnutím k jeho stavu ke dni ocenění.

K určení tržní hodnoty nemovitosti nákladovou metodou je potřeba objekt nejprve zařadit do Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO), spočítat obestavěný prostor, a poté dle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2015 určit reprodukční náklady. Dále k nim bude připočítán náklad na ostatní objekty jako počet procent z nákladů na hlavní stavební objekt. K tomu budou dále připočítány náklady na umístění stavby (NUS), včetně nákladů na pozemek. Nakonec se od celkových reprodukčních nákladů odečte stanovená hodnota opotřebení spolu s funkčními a ekonomickými nedostatky.

Zatřídění objektu do JKSO:

801 – Budovy občanské výstavby

801 – 1 Budovy pro zdravotní péči a služby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

1 | svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků



801 | Budovy občanské výstavby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
801	Budovy občanské výstavby	6 625	5 968	6 950	8 128	6 361	5 445	5 179	6 361	5 641	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	6 741	7 002	7 002		6 610					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	6 826	7 024		9 517	6 631		6 696			
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	5 428	4 582		5 883	5 883	5 361		9 548		
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu	7 482	4 584	8 269	10 371	7 415			6 631		
801.5	Budovy pro tělovýchovu	5 496	5 757	8 507		4 777				7 918	
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	6 201	5 501	6 484		6 223	6 352	3 733	7 600	7 664	
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	6 217	5 628	6 023	6 479	8 444	4 843			5 300	
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	6 466	5 683			6 598			5 293		
801.9	Budovy pro sociální péči	5 955	6 873			5 825	4 777	3 729			

Obrázek 6: Zatřídění objektu dle JKSO. [14]

Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru dle JKSO činí 7 002 Kč.

Výpočet obestavěného prostoru – budova A, budova B a spojovací krček dohromady:

Spodní stavba = 4 125,25 m³

Vrchní stavba = 7 344,67 m³

Zastřešení = 1 385,47 m³

Celkový obestavěný prostor činí 12 855 m³. [4]

Náklady na pozemek

Budovy oceňovaného objektu se rozprostírají na pozemcích s parcelním číslem 671/4 o výměře 665 m², a 671/5 o výměře 410 m². K budovám ještě náleží pozemek s parcelním číslem 671/6 o ploše 2 256 m². Celková plocha pozemků je tedy 3 331 m².

Pro Litvínov není vydána cenová mapa. Pro určení ceny pozemku tedy bylo využito inzerátů realitní kanceláře na prodej pozemků v lokalitě Litvínov. Z nich byla vypočtena průměrná cena za m².



Vybrané vzorky inzerátů na prodej pozemků [15]



Prodej stavební parcely, 1316m²

Litvínov, K Louce

Exkluzivní nabídka velmi pěkného slunného pozemku, určeného k zástavbě rodinného domu. Pozemek je zasítovaný - elektřina, voda, odpady. Nachází se v blízkosti Kauflandu, 3 minuty do centra. Přesto

890.000 Kč (676,- za metr)



Prodej stavební parcely, 1842m²

Litvínov - Horní Litvínov, Horní Jiřetín

Prodej, stavební pozemek, 1842 m², Litvínov - Horní Jiřetín

1.699.000 Kč (922,- za metr)



Prodej stavební parcely, 1134m²

Litvínov - Janov

EVROPA realitní kancelář Vám nabízí k prodeji lukrativní pozemek o celkové výměře 1 134 m², který se nachází v okrajové části obce na rozhraní Hamr - Janov u Litvínova ve velmi zajímavé, klidné...

1.142.500 Kč (1.007,- za metr)



Prodej stavební parcely, 1077m²

Litvínov

Exkluzivní nabídka pěkného pozemku určeného k zástavbě rodinného domu - bungalovu, který se nachází na kraji Litvínova, proti supermarketu Kauflandu, v lokalitě K Louce. Pozemek s plochou 800m² a další

454.000 Kč (422,- za metr)



Prodej stavební parcely, 1134m²

Litvínov - Janov

Prodej, stavební pozemek, 1134 m², Litvínov - Janov

1.134.000 Kč (1.000,- za metr)

Průměrná cena (po odečtení 5% provize realitní kanceláři) vychází na 767 Kč/m².



Reprodukční náklady

Reprodukční náklady jsou náklady, za které by bylo možno v současné době a při použití současných technologií pořídit shodnou stavbu (nebo stavbu shodných parametrů). [16]

K nákladům na hlavní stavební objekt (budovu A, B a spojovací krček) je nutno připočíst ještě náklady na ostatní objekty a venkovní úpravy – obojí je určeno počtem procent z nákladů na hlavní stavební objekt. Po sečtení těchto tří nákladů získáme základní rozpočtové náklady (ZRN). K těm připočteme ještě náklady na umístění stavby (NUS), které činí 4 % ze ZRN. Nakonec ještě připočítáme náklady na pozemek.

Tabulka 11: Reprodukční náklady.

Reprodukční náklady		
Hlavní stavební objekt – budova A, B a spojovací krček	12 855 * 7 002	90 010 710 Kč
Ostatní objekty	3 % z hlavního SO	2 700 321 Kč
Venkovní úpravy	2 % z hlavního SO	1 800 214 Kč
ZRN celkem	94 511 245 Kč	
NUS	4 % ZRN	3 780 450 Kč
Reprodukční náklady (bez pozemku) celkem:		98 291 695 Kč
Pozemek	3 331 * 767	2 554 877 Kč
Reprodukční náklady celkem:		100 846 572 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty.

Opotřebení

Opotřebení je pokles kvality a ceny nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu atp. [17] Stanovuje se z reprodukčních nákladů objektu (bez pozemku). K určení opotřebení bylo využito analytické metody – dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení, a jejich předpokládané životnosti. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce:



$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right) , \quad (1)$$

kde

n... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulce č. 12,

B_i... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 13. [18]

Tabulka 12: Objemové podíly konstrukcí a vybavení podle typů budov. [18]

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	TYP BUDOVY								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Základy včetně zemních prací	0,059	0,072	0,073	0,063	0,074	0,082	0,063	0,061	0,062
2	Svislé konstrukce	0,163	0,218	0,192	0,172	0,184	0,174	0,150	0,153	0,154
3	Stropy	0,082	0,119	0,111	0,082	0,097	0,093	0,082	0,081	0,082
4	Zastřešení mimo krytinu	0,064	0,054	0,062	0,059	0,090	0,073	0,061	0,062	0,062
5	Krytiny střech	0,022	0,020	0,021	0,028	0,029	0,021	0,027	0,029	0,030
6	Klempířské konstrukce	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,006	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,068	0,058	0,069	0,070	0,061	0,069	0,071	0,073	0,071
8	Úpravy vnějších povrchů	0,032	0,031	0,031	0,036	0,034	0,033	0,032	0,033	0,034
9	Vnitřní obklady keramické	0,028	0,028	0,018	0,021	0,019	0,018	0,031	0,032	0,030
10	Schody	0,030	0,023	0,031	0,033	0,027	0,029	0,028	0,027	0,028
11	Dveře	0,041	0,033	0,032	0,039	0,031	0,031	0,038	0,037	0,036
12	Vrata	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Okna	0,062	0,053	0,052	0,057	0,054	0,052	0,059	0,058	0,051
14	Povrch podlah	0,031	0,023	0,022	0,032	0,031	0,032	0,033	0,033	0,031
15	Vytápění	0,052	0,043	0,041	0,052	0,043	0,042	0,049	0,048	0,049
16	Elektroinstalace	0,059	0,052	0,050	0,059	0,052	0,057	0,058	0,059	0,056
17	Bleskosvod	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003
18	Vnitřní vodovod	0,032	0,031	0,022	0,032	0,022	0,032	0,033	0,032	0,031
19	Vnitřní kanalizace	0,031	0,029	0,021	0,031	0,020	0,031	0,032	0,031	0,030
20	Vnitřní plynovod	0,004	0,003	0,003	0,004	0,003	0,002	0,003	0,004	0,003
21	Ohřev teplé vody	0,018	0,016	0,016	0,019	0,019	0,017	0,022	0,020	0,021
22	Vybavení kuchyní	0,017	-	0,018	-	-	-	0,018	0,019	0,017
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,039	0,038	0,034	0,034	0,033	0,030	0,043	0,042	0,043
24	Výtahy	0,014	0,013	0,010	0,014	0,005	0,014	0,014	0,013	0,014
25	Ostatní	0,043	0,034	0,062	0,054	0,063	0,059	0,044	0,044	0,055
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Objemové podíly konstrukcí a vybavení byly vyčteny ze sloupečku pro typ budovy A – Budovy pro zdravotnictví.

Tabulka 13: Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení. [18]

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
1	Základy včetně zemních prací	150 - 200
2	Svislé konstrukce	80 - 200
3	Stropy	80 - 200
4	Zastřešení mimo krytinu	70 - 150
5	Krytiny, střecha	40 - 80
6	Klempířské konstrukce	30 - 80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50 - 80
8	Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
9	Vnitřní obklady keramické	30 - 50
10	Schody	80 - 200
11	Dveře	50 - 80
12	Vrata	30 - 50
13	Okna	50 - 80
14	Povrchy podlah	15 - 80
15	Vytápění	20 - 50
16	Elektroinstalace	25 - 50
17	Bleskosvod	30 - 50
18	Vnitřní vodovod	20 - 50
19	Vnitřní kanalizace	30 - 60
20	Vnitřní plynovod	20 - 50
21	Ohřev teplé vody	20 - 40
22	Vybavení kuchyní	15 - 30
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30 - 60
24	Výtahy	30 - 50
25	Ostatní	- -
26	Instalační prefabrikáty (jádra)	15 - 25

Postup výpočtu opotřebení

K výpočtu opotřebení byly použity hodnoty z tabulek č. 12 a 13. K objemovým podílům konstrukcí a vybavení byly přiřazeny předpokládané životnosti jednotlivých konstrukčních celků. Dále bylo zapotřebí stanovit skutečné stáří konstrukcí – k tomu došlo po konzultaci se současným vlastníkem nemovitosti (město Litvínov), po prohlídce na místě a vzhledem ke známým skutečnostem: rok výstavby 1926, rekonstrukce v roce 1958, konec provozu v roce 1989, nová elektro přípojka a přípojka vody v roce 2006.



Tabulka 14: Výpočet opotřebení analytickou metodou.

Č.pol.	Konstrukce a vybavení	předpokládaná životnost konstrukce C_i	objemový podíl z celku A_i	skutečné stáří kcí a vybavení B_i	opotřebení [%]
1	Základy včetně zemních prací	150	0,059	89	3,50
2	Svislé konstrukce	80	0,163	89	18,13
3	Stropy	80	0,082	89	9,12
4	Zastřešení mimo krytinu	70	0,064	25	2,29
5	Krytiny střech	40	0,022	25	1,38
6	Klempířské konstrukce	30	0,006	25	0,50
7	Úpravy vnitřních povrchů	50	0,068	25	3,40
8	Úpravy vnějších povrchů	30	0,032	25	2,67
9	Vnitřní obklady keramické	30	0,028	25	2,33
10	Schody	80	0,03	89	3,34
11	Dveře	50	0,041	57	4,67
12	Vrata	30	-	-	0,00
13	Okna	50	0,062	57	7,07
14	Povrch podlah	15	0,031	25	5,17
15	Vytápění	20	0,052	35	9,10
16	Elektroinstalace	25	0,059	35	8,26
17	Bleskosvod	30	0,003	57	0,57
18	Vnitřní vodovod	20	0,032	25	4,00
19	Vnitřní kanalizace	30	0,031	25	2,58
20	Vnitřní plynovod	20	0,004	25	0,50
21	Ohřev teplé vody	20	0,018	25	2,25
22	Vybavení kuchyní	15	0	-	0,00
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30	0,039	25	3,25
24	Výtahy	30	0	-	0,00
25	Ostatní - (přípojky atd.)	30	0,074	9	2,22
			1	Opotřebení celkem:	96,30

Zdroj: Konzultace se současným vlastníkem; vlastní výpočty.

Analytickou metodou bylo zjištěno velmi vysoké procento opotřebení. Z čistě ekonomického hlediska by byla efektivním řešením demolice objektu a výstavba nového, který by byl dispozičně lépe řešený pro potřeby a požadavky domova pro seniory, avšak tuto možnost nemohu investorovi navrhnout, jelikož se jedná o chráněný objekt a demolice není možná.

Po procentuálním vyjádření opotřebení, byla tato hodnota vyčíslena finančně, a to z reprodukčních nákladů (bez nákladů na pozemek). Toto opotřebení bylo dále odečteno od celkových reprodukčních nákladů.



Tabulka 15: Výpočet opotřebení.

Opotřebení vypočtené analytickou metodou v %	96,3 %
Opotřebení v Kč	94 654 902 Kč
Hodnota nemovitosti po odečtení opotřebení	6 191 670 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty.

Tabulka 16: Funkční a ekonomické nedostatky.

Funkční nedostatky – nutnost statického zajištění objektu, absence zateplení, nevhodnost dispozičního řešení (30 %)	1 857 501 Kč
Ekonomické nedostatky – 0 %	0 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty.

Věcnou hodnotu nemovitosti získáme odečtením opotřebení, funkčních a ekonomických nedostatků od reprodukčních nákladů.

Věcná hodnota nemovitosti činí 4 334 169 Kč.

5 Technické a technologické řešení projektu

5.1 Okamžitá opatření – statické zajištění

V první řadě (před začátkem samotné rekonstrukce) bude nutné provést okamžitá opatření vedoucí ke statickému zajištění objektu a zastavení rychlé degradace objektu. Poruchy nosných konstrukcí mají exponenciální charakter, oddalování rekonstrukce výrazně zvyšuje náklady na opravu.

Odhadovaná kalkulace nákladů na tyto opravy vychází z výměr a poznatků obsažených ve statickém posudku. Jednotkové ceny agregovaných položek čerpají z ceníků stavebních prací společností RTS, a.s. a ÚRS Praha a.s.

5.1.1 Oprava suterénního nosného zdiva

Suterénní zdivo je značně promáčené, místy je i zhroucené.



Obrázek 7: Ukázka stavu zdiva v suterénu. [2]

Navrhuje se odkopání souvrství u obvodové stěny podél celého objektu do hloubky cca 30 cm pod úroveň podlahy v suterénu. Teprve po odhalení zasypané části zdiva bude možno určit úplný rozsah poškození.

Rozpadlé a vypadané zdivo se postupně přezdí. Při výměně zdiva bude třeba postupovat po částech tak, aby nedošlo k ohrožení stability stěny. Ke zdění se mohou použít nové plné pálené cihly a cementová malta. Spáry u ponechávaného zdiva by se měly pročistit od nesoudržných částí a přespárovat v celém povrchu zdi (rub i líc).



Po opravě zdiva bude třeba zlepšit hydroizolační a tepelně izolační souvrství suterénních zdí. Optimální se jeví asfaltová penetrace zdiva z vnější strany až přes základový pas a přiložení nopové fólie. Nopová fólie se ukončí okapničkou, zapuštěnou pod omítku. K nopové fólii se v případě potřeby dodatečného zateplení z vnějšku přiloží extrudovaný polystyrén a zasype se propustným materiálem (šterkem, šterkopískem). [2]

5.1.2 Stabilizace základů u kotelny

U obvodové stěny jižního objektu je patrný významný pokles základové spáry v prostoru kotelny, který se projevuje trhlinami ve stěně až v patře.



Obrázek 8: Pokles části zdi jižního průčelí kotelny. [2]

Objekt je třeba po celém obvodě odkopat. Následně je třeba stabilizovat základovou spáru nosné obvodové stěny kotelny jižního objektu. Obvodovou stěnu kotelny je třeba doplnit materiálem do podzákladí. Mělo by se provést lokální podbetonování základu, a to z obou stran (vnitřní i vnější) v délce cca 9,0 m. Během provádění výkopů v okolí základů u této části stěny musí být obvodový věnec v úrovni stropu nad suterénem dočasně podepřen roznášecí ocelovou konstrukcí. [2]

5.1.3 Oprava nadzemního nosného zdiva

Je patrný lokální pokles terénu s asfaltovým povrchem u jižního průčelí objektu u bývalé kotelny. Vnější omítky jsou degradovány, nosné zdivo je narušeno – místy i náletovou vegetací.



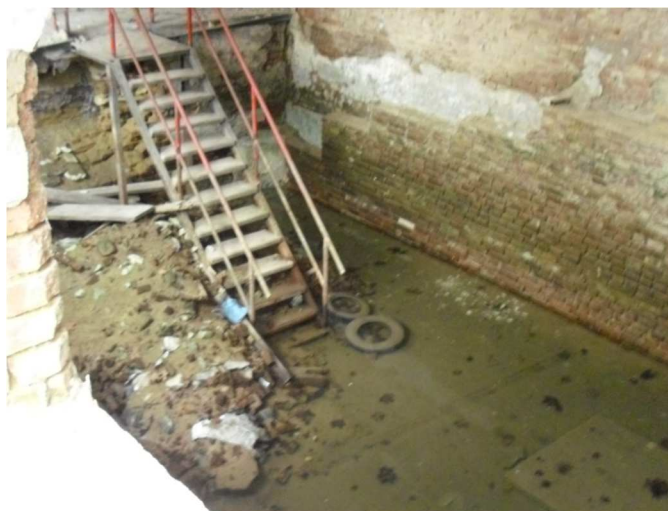
Obrázek 9: Narušená omítka fasády jižního objektu.

Zdroj: Vlastní fotodokumentace.

U nadzemního zdiva je třeba nejprve odstranit náletovou vegetaci a obnovit omítky. Dle statického posudku se optimálním způsobem opravy trhlin jeví vložení ocelové spony délky cca 1,0 m, která se pomocí malty vlepí do drážky vyfrézované do vodorovné spáry – postačí každá druhá spára. Dojde tak k obnovení soudržnosti oddělených částí zdi. Zbylá spára se proškrábne, vyčistí a aplikuje se malta. Slabší trhliny stačí opravit přespárováním do hloubky min. 50 mm maltou s omezeným smršťováním. [2]

5.1.4 Zjištění zdroje vlhkosti v kotelně jižní budovy

V prostoru bývalé kotelny jižního objektu je trvale přítomna voda.



Obrázek 10: Pohled do bývalé kotelny.

Zdroj: Vlastní fotodokumentace.



Je nutné provést chemický rozbor vzorku vody, odebraného z prostoru kotelny, ze kterého bude zjištěno, zda se jedná o vodu pitnou z vodovodního řádu, splaškovou z porušené kanalizace, nebo dešťovou. Následně bude možné najít zdroj přítoku vody, a přijmout nápravné opatření - opravení přívodu vody nebo kanalizace, případně zlepšení hydroizolace suterénu. [2]

5.1.5 Oprava hydroizolace teras a dešťových svodů

Pronikající srážková voda má přímý vliv na nosné konstrukce. Je zapotřebí opravit hydroizolační souvrství. Stávající dešťové svody nejsou funkční; je třeba je obnovit a napojit na dešťovou kanalizaci. Současně je třeba zkontrolovat ležatou kanalizaci v podlaze suterénu a její napojení na splaškovou kanalizaci. [2]



Obrázek 11: Ukázka stavu hydroizolace a dešťových svodů.

Zdroj: Vlastní fotodokumentace.

5.1.6 Kalkulace nákladů na statické zajištění objektu

- Objem nutných výkopů pro opravu suterénního zdiva je 1 194 m³. Předpokládá se ruční výkop.
 - 1 194 m³ x 900 Kč / m³ = 1 074 600 Kč.
- Objem suterénního zdiva pod úrovní terénu je celkem 95 m³ u severní budovy, 132 m³ u jižní budovy a 28 m³ u spojovací chodby. Předpokládá se potřeba přezdění 50 %



zdiva, tj, $(95 + 132 + 28) \times 0,5 = 127,5 \text{ m}^3$. Počítá se s agregovanou cenou 6 000 Kč / m^3 (obsahuje nosné cihelné zdivo CP29 P15 na MC10 při tloušťce zdiva 45 cm, asfaltový nátěr a nopovou fólii včetně materiálu).

○ $127,5 \text{ m}^3 \times 6000 \text{ Kč} / \text{m}^3 = 765\,000 \text{ Kč}$

- Objem výkopů pro stabilizaci základů u obvodové stěny kotelny jižní budovy je cca 154 m^3 . Předpokládá se ruční výkop.

○ $154 \text{ m}^3 \times 900 \text{ Kč} / \text{m}^3 = 138\,600 \text{ Kč}$

- Rozbití a vybetonování podlahové betonové desky tloušťky 0,2 m, v ploše 10 x 2 m, tj. 4 m^3 . Za rozbití betonové mazaniny C25/30 - 1 934 Kč / m^3 ; vylití - 3 330 Kč / m^3 .

○ $4 \text{ m}^3 \times (1\,934 + 3\,330) \text{ Kč} / \text{m}^3 = 21\,056 \text{ Kč}$

- Dočasný základ pro roznášecí ocelovou konstrukci - prostý beton C25/30 do bednění; 4 plošné základy do výšky 0,6 m ($4 \times 1,2 \times 1,0 \times 0,6 = 3 \text{ m}^3$).

○ $3 \text{ m}^3 \times 4\,500 \text{ Kč} / \text{m}^3 = 13\,500 \text{ Kč}$

- Roznášecí ocelová konstrukce - profil U 200; hmotnost použitého materiálu cca 2300 kg. Pro zjištění ceny materiálu bylo provedeno porovnání tří dodavatelů:

○ 1. dodavatel - 23,22 Kč / kg [19],

○ 2. dodavatel - 23,32 Kč / kg [20],

○ 3. dodavatel - 22,61 Kč / kg [21],

○ Průměrná cena materiálu je tedy 23,05 Kč / kg.

○ Dodání a montáž válcovaných nosníků profilu U 200 - 28,11 Kč / kg (dle RTS, a.s.);

○ demontáž kovových konstrukcí s odvozem - 19,3 Kč / kg (dle RTS, a.s.).

- Při celkové agregované ceně 70,5 Kč / kg (výroba, doprava, montáž, demontáž):

○ $2\,300 \text{ kg} \times 70,5 \text{ Kč} / \text{kg} = 162\,150 \text{ Kč}$.

- Dále se předpokládá nutnost použití hydrauliky.

○ Cena: 100 000 Kč.



- Beton pro stabilizaci základů – železobeton C30/37 do bednění $2 \times 9,0 \times 0,6 \times 0,6 = 6,5$ m³.
 - $6,5 \text{ m}^3 \times 5\,500 \text{ Kč} / \text{m}^3 = 35\,800 \text{ Kč}$.
- Výztuž pro stabilizaci základů - pro zjištění ceny materiálu bylo provedeno porovnání nabídek tří dodavatelů; z nich byla vypočtena průměrná cena.
- E6: $295 \text{ m} \times 0,222 \text{ kg} / \text{m} = 66 \text{ kg}$.
 - 22,00 Kč / kg [22],
 - 24,77 Kč / kg [23],
 - 20,18 Kč / kg [24],
 - Průměr: 22,32 Kč / kg.
- R20: $160 \text{ m} \times 2,465 \text{ kg} / \text{m} = 395 \text{ kg}$.
 - 20,42 Kč / kg [22],
 - 20,33 Kč / kg [23],
 - 18,29 Kč / kg [25],
 - Průměr: 19,68 Kč / kg.
- $66 \text{ kg} \times 22,32 \text{ Kč} / \text{kg} + 395 \text{ kg} \times 19,68 \text{ Kč} / \text{kg} = 9\,247 \text{ Kč}$.

Celkové náklady na statické zajištění objektu činí **2 319 953 Kč**.

5.2 Návrh technického řešení projektu – rekonstrukce

Technické a konstrukční řešení výrazně ovlivní náklady na rekonstrukci objektu a později také náklady na provoz zařízení. Objekt je památkově chráněn (č. rejstříku 44029/5-5335), a tak podléhá zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Musí být tedy zachován charakter objektu, velikosti oken, základní vnitřní dispozice atp.

Z půdorysů podlaží je zřejmé vnitřní uspořádání, dispozice a velikosti pokojů. Z těchto výkresů vyplývá návrh možných kapacit a dispozičního řešení projektového záměru.

Budovy mají čtyři podlaží - suterén, přízemí, patro a podkroví. Severní a jižní budova je propojena spojovací chodbou, jejíž střecha bude sloužit zároveň jako terasa. Z výkresu druhého nadzemního podlaží je zřejmé, že terasa vzniklá ze střechy spojovací chodby dále přechází v terasu, která vede podél celého jižního okraje budovy B. Celková plocha této



terasy je 144 m². Další terasy se nacházejí po východní a západní straně budovy A. Plochy těchto teras jsou 31,5 m² (východní strana) a 72,7 m² (západní strana).

Na domov pro seniory dále navazuje park, který má rozvolněný charakter a využívá vzrostlých dřevin, které jsou zejména ve formě náletové zeleně. Tento park bude revitalizován. Součástí parku budou i části fungující jako pěstební plochy určené pro seniory.

Vstup bude umožněn následujícími vchody – dva hlavní vstupy; jeden do budovy A, druhý do budovy B. Budova A bude mít navíc kromě hlavního vstupu (z východní strany) ještě jeden zadní vchod (ze západní strany). Po schodišti, vedoucím od zadního vchodu, se bude možné dostat až na terasu 2.NP, odkud bude další přístup do budovy. Vzhledem ke druhu navrženého zařízení bude také nutné v budovách zřídit výtahy. Před hlavními vstupy do budovy se nachází zpevněná plocha, která bude sloužit jak pro parkoviště osobních automobilů (s kapacitou cca 30 parkovacích míst), tak i pro zásobování objektu.

V suterénu se bude nacházet kotelna, sociální zařízení (WC, sprchy), kuchyň, jídelna, prádelna, sušárna, sklad a sklepy. Objekt disponuje anglickými dvorky, a tak je podzemní podlaží alespoň z části osvětleno.

V přízemí budovy je navrženo 16 jednolůžkových bytů, 4 dvoulůžkové byty, zázemí pro lékařskou péči a menší společenská místnost.

Ve druhém nadzemním podlaží se bude nacházet 13 jednolůžkových bytů, 5 dvoulůžkových bytů, větší společenská místnost a kancelář pro vedoucí pracovníky.

V podkroví dispozice umožňuje vznik 15 jednolůžkových bytů.

Velikosti navržených bytů se budou pohybovat v rozmezí 21-26 m² u jednolůžkových bytů, a v rozmezí 30-40 m² u bytů dvoulůžkových – podrobněji viz následující tabulky.



Tabulka 17: Návrh kapacitního a dispozičního řešení.

plocha bytu [m ²]	Počty bytů		
	1.NP	2.NP	podkroví
<i>jednolůžkové</i>			
21	4	5	6
22	10	8	7
25	1		2
26	1		
Jednolůžkových bytů celkem: 44			
<i>dvoulůžkové</i>			
30	1		
32	1	2	
33	1	1	
35		1	
40	1	1	
Dvoulůžkových bytů celkem: 9			

Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 18: Souhrn navržených kapacit objektu.

Podlaží	Počet jednolůžkových bytů	Počet dvoulůžkových bytů	Celkový počet lůžek v podlaží
Suterén	0	0	0
1.NP	16	4	24
2.NP	13	5	23
Podkroví	15	0	15
Počet nabízených míst celkem:			62

Zdroj: Vlastní práce.

Napojení na síť

Výhodou tohoto projektu je blízkost všech potřebných inženýrských sítí - NN, vodovod, plynovod a teplovod. Dle dostupné dokumentace jsou některé z nich i přímo na pozemku (kanalizace – pátevní vedení – ČOV). Předpokládaný návrh je v souladu s platným územním plánem města Litvínov.



Sítě budou řešeny takto:

- kanalizace – napojení na městskou kanalizační síť,
- vodovod – napojení na centrální vodovodní soustavu města,
- elektrická energie – připojení ze stávající sítě ČEZ,
- teplovod – napojení na síť Teplárny Komořany (United Energy).

Plánuje se zřízení výměňkové stanice, jelikož objekt je napojen na teplovod. Je zde i možnost vybudování přípojky plynu – zřízení plynové kotelny, jako náhradní zdroj pro zabezpečení dodávek tepla a teplé vody (avšak není nezbytně nutná).

Bližší specifikace rekonstrukčních prací vyplyne z projektové dokumentace, kterou si vlastník po koupi nemovitosti nechá vypracovat.

6 Organizační a provozní zajištění projektu

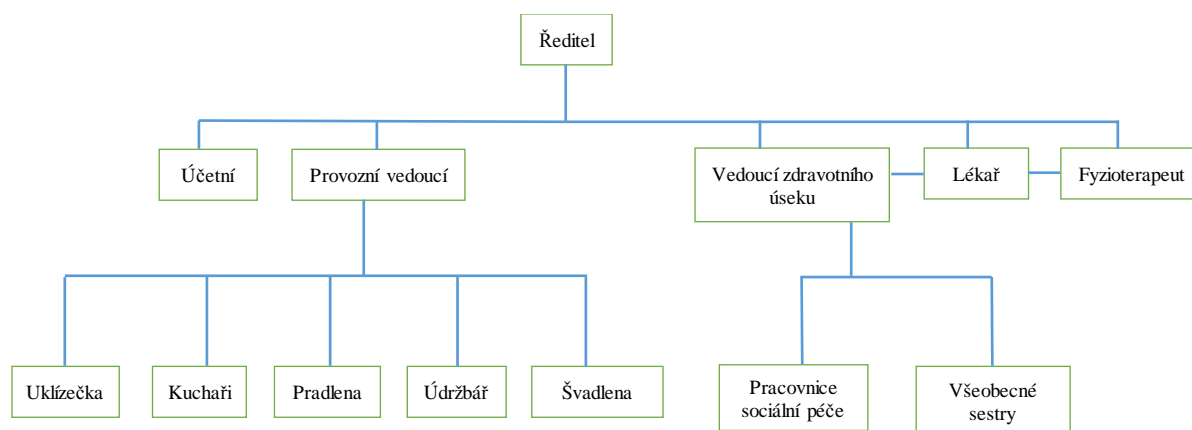
Dle provozních a typologických zásad pro zajištění chodu areálu je vytvořen předpoklad vytvoření 17 pracovních míst – viz tabulka č. 19.

Tabulka 19: Předpoklad pracovních míst.

Popis pracovního místa	Počet osob
Základní provoz komplexu včetně vedení	3
Zdravotnický personál	4
Lékař	1
Pracovnice sociální péče	2
Kuchaři	2
Účetní	1
Úklidový servis	1
Technický servis - údržba	1
Praní, šití a žehlení	2
Celkem: 17 osob	

Zdroj: Vlastní práce.

Organizační schéma pak bude vypadat následovně:



Obrázek 12: Organizační schéma.

Zdroj: Vlastní práce.

U některých pracovních pozic se počítá pouze s částečným pracovním úvazkem – např. lékař pravidelně dva dny v týdnu, fyzioterapeut cca 3 hodiny denně, pomocný kuchař pouze



na přípravu obědů, účetní zhruba třetinový úvazek, údržbář jeden den v týdnu a dále nárazově, uklízečka vždy ráno a odpoledne (2 + 3 hodiny denně), služby švadleny dle potřeby (cca 1 den v týdnu). Osobní náklady jsou vyčísleny ve finanční analýze, v kapitole 7.3.

Pracovní místa a s nimi související organizační schéma platí pouze pro variantu A. Varianta B uvažuje s menším počtem zaměstnanců z důvodu neposkytování 24 - hodinové zdravotní péče – provozovatel by nebyl zaregistrovaným poskytovatelem sociálních služeb jako „domov pro seniory“. Tato druhá varianta tedy uvažuje pouze s 11 pracovními místy. Finanční analýza (kapitola 7) je provedena pro obě dvě varianty.

Mimo služby ubytovací a stravovací budou zajišťovány i další doplňkové služby - ve formě outsourcingu.

Doplňkovými službami jsou např.:

- donáška nákupu do bytu,
- kadeřnictví, pedikúra a manikúra,
- obstaravatelské služby, poštovní a zásilkové služby,
- bankovní služby,
- telekomunikační služby a kabelová televize,
- servisní a opravárenské služby,
- odvoz odpadů,
- revize.



7 Finanční analýza

Finanční analýza a hodnocení projektového záměru zaujímá v technicko - ekonomické studii projektu ústřední postavení. Poskytuje základní informace pro rozhodování o přijetí či zamítnutí projektu. [11]

Výchozími předpoklady této finanční analýzy jsou následující parametry:

- časový rámec finančního modelu – 20 let,
- reálná roční diskontní sazba je 4 % (dle metodiky EU [26]),
- roční míra inflace je 2 %,
- úroková míra bankovního úvěru – 9 % p. a.,
- doba splatnosti bankovního úvěru – 20 let,
- sazba daně z příjmů právnických osob je 19 %.

Dalším předpokladem této analýzy je stabilní ekonomické prostředí a také časový průběh jednotlivých fází projektu – investiční a provozní. Ve svých výpočtech předpokládám, že investor koupí nemovitost již v roce 2016, kdy bezprostředně po odkoupení bude nutné provést statické zajištění objektu. Začátek rekonstrukce předpokládám cca rok poté, a to z důvodu vyřízení všech potřebných povolení. Na rok 2017 je tedy naplánován náklad ve výši 30 % z celkových nákladů na rekonstrukci. Zbývající část těchto nákladů (70 %) je rozdělena na výši 50 % v roce 2018 a 20 % v roce 2019. Začátek provozování zařízení domova pro seniory je plánován na duben 2019. Zároveň se počítá s pouze 70% obsazeností zařízení v prvním roce provozu – v dalších letech již s plnou.

7.1 Investiční náklady

Investičními náklady tohoto projektového záměru jsou náklady na koupi nemovitosti a přilehlého pozemku, jehož současným vlastníkem je město Litvínov. Současně jsem do investičních nákladů zahrnula i náklady na statické zajištění objektu, jelikož bude nutné tyto zásahy provést co nejdříve po odkoupení.

V kapitole 4 bylo za pomoci nákladové metody vyčísleno ocenění nemovitosti včetně pozemku na 4 334 169 Kč.

Kalkulace nákladů na statické zajištění objektu byla stanovena v kapitole 5.1.6 na 2 319 953 Kč.

Investiční náklady celkem činí **6 654 122 Kč**.



7.2 Náklady na rekonstrukci

Po odkoupení nemovitosti bude nutné objekty zrekonstruovat. Jelikož v současné době nejsou zpracovány potřebné podklady k přesnějšímu vyčíslení nákladů, jsou tyto náklady pouze odhadnuty. Předpokládá se zpracování podrobného položkového rozpočtu rekonstrukce po zpracování projektové dokumentace a vytvoření výkazu výměr.

Náklady na rekonstrukci jsou vyčísleny zvlášť pro budovu A a pro budovu B. Náklady na rekonstrukci budovy B jsou podstatně menší (zhruba o jednu třetinu) než na budovu A z důvodu menšího obestavěného prostoru. Zároveň se počítá pouze s jednou strojovnou ústředního topení, která se bude nacházet pouze v budově A.

Dále jsou vyčísleny náklady nutné k zajištění technické infrastruktury – kanalizace, vodovod, oplocení apod.

Nakonec jsou odhadnuty i ostatní vyvolané investice. Tyto investice budou nákladem města Litvínov. Nejsou tedy připočítány do nákladů na rekonstrukci připadajících investorovi.

Tabulka 20: Odhad nákladů na rekonstrukci.

Položka	Náklady
Projektová dokumentace	1 000 000 Kč
Průzkumy, podklady, expertízy, inženýring	500 000 Kč
Budova A	
Hydroizolace	700 000 Kč
Vybourání cihelných příček	80 000 Kč
Oprava podlah	450 000 Kč
Oprava teras	300 000 Kč
Oprava střechy včetně klempířských prvků	950 000 Kč
Výměna všech oken	1 500 000 Kč
Výměna vstupních a vnitřních dveří	1 100 000 Kč
Výtah	1 500 000 Kč
Ústřední topení	1 000 000 Kč
Strojovna ústředního topení	500 000 Kč
Zdravotechnika včetně zařizovacích předmětů	1 200 000 Kč
Elektroinstalace včetně rozvaděčů	1 400 000 Kč
Úprava vstupních a venkovních schodišť	450 000 Kč
Oprava hromosvodů	200 000 Kč
Oplechování vnějších parapetů a fasádových říms	270 000 Kč
Vnitřní omítky včetně malby	420 000 Kč
Vnější omítky včetně zateplení	1 800 000 Kč
Přesuny hmot a skládkovné	750 000 Kč

**Budova B**

Položka	Náklady
Hydroizolace	650 000 Kč
Vybourání cihelných příček	60 000 Kč
Oprava podlah	350 000 Kč
Oprava teras	400 000 Kč
Oprava střechy včetně klempířských prvků	700 000 Kč
Výměna všech oken	800 000 Kč
Výměna vstupních a vnitřních dveří	500 000 Kč
Výtah	1 500 000 Kč
Ústřední topení	700 000 Kč
Strojovna ústředního topení	0 Kč
Zdravotechnika včetně zařizovacích předmětů	500 000 Kč
Elektroinstalace včetně rozvaděčů	1 000 000 Kč
Úprava vstupních a venkovních schodišť	180 000 Kč
Oprava hromosvodů	190 000 Kč
Oplechování vnějších parapetů a fasádových říms	200 000 Kč
Vnitřní omítky včetně malby	300 000 Kč
Vnější omítka včetně zateplení	1 300 000 Kč
Přesuny hmot a skládkovné	530 000 Kč
VRN 5 %	1 296 500 Kč

Technická infrastruktura

Kanalizace	450 000 Kč
Vodovod	300 000 Kč
Sadové úpravy	1 000 000 Kč
Oplocení	500 000 Kč
Mobiliář - lavičky, odpadkové koše, informační tabule apod.	900 000 Kč
Rezerva 10 %	3 037 650 Kč
Náklady na rekonstrukci celkem:	33 414 150 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 21: Ostatní vyvolané investice.

Položka	Náklady
Přípojka NN	500 000 Kč
Terénní úpravy parteru	700 000 Kč
Přípojka ÚT	1 000 000 Kč
Veřejné osvětlení	400 000 Kč
Ostatní vyvolané investice celkem:	2 600 000 Kč

Zdroj: Vlastní práce.



7.3 Náklady v provozní fázi

Provozní náklady se skládají z následujících položek:

- osobní náklady,
- energie,
- materiál,
- potraviny,
- opravy,
- pojištění,
- údržba,
- služby,
- daň z nemovitosti,
- revize.

Nejvyšší položkou provozních nákladů jsou osobní náklady. Tyto náklady vycházejí z organizační struktury (kap. 6). K předpokládaným hrubým mzdám jsou dopočteny odvody na sociální a zdravotní pojištění – zdravotní pojištění ve výši 9 % z hrubé mzdy a sociální pojištění ve výši 25 % z hrubé mzdy.

Tabulka 22: Odhad osobních nákladů v běžném roce.

Pozice	Hrubá měsíční mzda	Sociální pojištění	Zdravotní pojištění	Celkem měsíčně	Ročně
Ředitel	30 000 Kč	7 500 Kč	2 700 Kč	40 200 Kč	482 400 Kč
Provozní vedoucí	25 000 Kč	6 250 Kč	2 250 Kč	33 500 Kč	402 000 Kč
Vedoucí zdravotního úseku	25 000 Kč	6 250 Kč	2 250 Kč	33 500 Kč	402 000 Kč
Lékař	15 000 Kč	3 750 Kč	1 350 Kč	20 100 Kč	241 200 Kč
Všeobecná sestra	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč
Všeobecná sestra	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč
Všeobecná sestra	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč
Sociální pracovnice	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč
Sociální pracovnice	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč
Fyzioterapeut	8 000 Kč	2 000 Kč	720 Kč	10 720 Kč	128 640 Kč
Kuchař	14 000 Kč	3 500 Kč	1 260 Kč	18 760 Kč	225 120 Kč
Pomocný kuchař	8 000 Kč	2 000 Kč	720 Kč	10 720 Kč	128 640 Kč
Účetní	7 000 Kč	1 750 Kč	630 Kč	9 380 Kč	112 560 Kč
Údržbář	5 000 Kč	1 250 Kč	450 Kč	6 700 Kč	80 400 Kč
Pradlena	12 000 Kč	3 000 Kč	1 080 Kč	16 080 Kč	192 960 Kč
Švadlena	2 500 Kč	625 Kč	225 Kč	3 350 Kč	40 200 Kč
Uklízečka	7 000 Kč	1 750 Kč	630 Kč	9 380 Kč	112 560 Kč
			Celkem:	319 590 Kč	3 835 080 Kč

Zdroj: Vlastní práce.



V prvním roce provozování (2019) však budou osobní náklady nižší o náklady na 1 všeobecnou sestru a 1 sociální pracovníci z důvodu předpokladu pouze 70% obsazenosti zařízení. Dále se celkové roční osobní náklady v prvním roce provozu sníží o 1/4, jelikož začátek provozování je odhadnut až na měsíc duben.

Tabulka 23: Odhad osobních nákladů v 1. roce provozování (70% obsazenost).

Pozice	Hrubá měsíční mzda	Sociální pojištění	Zdravotní pojištění	Celkem měsíčně	Ročně	V 1. roce provozu (3/4 roku)
Ředitel	30 000 Kč	7 500 Kč	2 700 Kč	40 200 Kč	482 400 Kč	361 800 Kč
Provozní vedoucí	25 000 Kč	6 250 Kč	2 250 Kč	33 500 Kč	402 000 Kč	301 500 Kč
Vedoucí zdravotního úseku	25 000 Kč	6 250 Kč	2 250 Kč	33 500 Kč	402 000 Kč	301 500 Kč
Lékař	15 000 Kč	3 750 Kč	1 350 Kč	20 100 Kč	241 200 Kč	180 900 Kč
Všeobecná sestra	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč	192 960 Kč
Všeobecná sestra	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč	192 960 Kč
Sociální pracovníce	16 000 Kč	4 000 Kč	1 440 Kč	21 440 Kč	257 280 Kč	192 960 Kč
Fyzioterapeut	8 000 Kč	2 000 Kč	720 Kč	10 720 Kč	128 640 Kč	96 480 Kč
Kuchař	14 000 Kč	3 500 Kč	1 260 Kč	18 760 Kč	225 120 Kč	168 840 Kč
Pomocný kuchař	8 000 Kč	2 000 Kč	720 Kč	10 720 Kč	128 640 Kč	96 480 Kč
Účetní	7 000 Kč	1 750 Kč	630 Kč	9 380 Kč	112 560 Kč	84 420 Kč
Údržbář	5 000 Kč	1 250 Kč	450 Kč	6 700 Kč	80 400 Kč	60 300 Kč
Pradlena	12 000 Kč	3 000 Kč	1 080 Kč	16 080 Kč	192 960 Kč	144 720 Kč
Švadlena	2 500 Kč	625 Kč	225 Kč	3 350 Kč	40 200 Kč	30 150 Kč
Uklízečka	7 000 Kč	1 750 Kč	630 Kč	9 380 Kč	112 560 Kč	84 420 Kč
					Celkem:	2 490 390 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Náklady na spotřebu energií (elektrická energie, teplo...) si budou uživatelé bytů hradit sami dle skutečné spotřeby (zálohy na energie jsou vyčísleny ve výši 1 000 Kč na osobu). Náklady na spotřebu energií ve společných prostorech budou také rozpočítány mezi nájemníky. Proto jsou tyto náklady zahrnuty do provozních nákladů investora ve stejné výši jako tržby od klientů ve formě přijatých záloh na energie. V 1. roce provozu se počítá pouze se 70 % obsazeností (což odpovídá 43 klientům). Měsíční náklady na energie v roce 2019 tedy budou 43 000 Kč; v dalších letech 62 000 Kč.

Do nákladů na materiál jsou zahrnuty zejména náklady na spotřební materiál, hygienické, prací a čisticí prostředky. Tyto náklady jsou odhadnuty na 100 000 Kč měsíčně – 1,2 mil. Ročně při plné obsazenosti zařízení.

Z důvodu poskytování celodenní stravy je nutné do provozních nákladů zahrnout i náklady na potraviny k přípravě jídel. Denní náklady jsou vyčísleny na 95 Kč na osobu (bez



práce kuchařů – ta je vyčíslena v osobních nákladech). Celkem jsou tedy tyto náklady stanoveny na 176 700 Kč měsíčně, což činí 2,120 mil. ročně.

Dalšími provozními náklady jsou náklady na opravy. Tyto náklady bude hradit sám investor ve formě příspěvků do fondu oprav. Měsíční příspěvky do fondu oprav jsou stanoveny na 20 Kč / m² podlahové plochy bytů. Za měsíc dosáhnou tyto příspěvky výše 25 460 Kč, ročně 305 520 Kč. Jelikož se počítá s úplnou rekonstrukcí objektu, předpokládá se, že několik prvních let nebude potřeba žádného většího zásahu. Příspěvky do fondu oprav tedy budou započítávány až po pěti letech od začátku provozování zařízení.

Dále byly do provozních nákladů zahrnuty i náklady na pojištění. Předpokládá se náklad pro investora ve výši 25 000 Kč ročně.

Pro pravidelnou údržbu a provoz bude Domov pro seniory zaměstnávat údržbáře na částečný úvazek, a dále dle potřeby nárazově. Osobní náklady na práci údržbáře jsou vyčísleny na 5 000 Kč měsíčně. Náklady na drobnou údržbu jsou odhadnuty na 10 000 Kč měsíčně. V prvním roce provozu se neuvažuje plná obsazenost, a tak i náklady na údržbu jsou uvažovány nižší, než v následujících letech (7 000 Kč měsíčně).

Základní služby (ubytování, úklid, praní, drobné opravy ložního a osobního prádla a ošacení, žehlení) mají klienti zahrnuty v platbě za ubytování. Domov pro seniory disponuje vlastní prádelnou a sušárnou – mzdové náklady na pradelnu a švadlenu jsou zahrnuty již v osobních nákladech. Stejně je tomu i v případě úklidu. Další služby dle požadavků si klienti připlácí sami dle ceníku fakultativních služeb – za tyto služby platí pouze skutečné náklady. Náklady na služby (mimo odvoz odpadů) tedy nejsou zahrnuty v provozních nákladech investora. Náklady na odvoz odpadů jsou stanoveny na 500 Kč za osobu na rok, což je celkem 31 000 Kč ročně při plné obsazenosti. V prvním roce provozu se počítá s cca 43 klienty, a proto v tomto roce bude náklad na odpady nižší.

Daň z nemovitosti se vyměřuje každým rokem, a tvoří ji daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Pro výpočet daně z pozemků je třeba znát výměru a druh pozemku; pro výpočet daně ze staveb a jednotek se zadává druh stavby, zastavěná plocha a počet nadzemních podlaží. Daň z nemovitosti pro tento projekt byla vypočítána pomocí „Kalkulátoru daně z nemovitých věcí“ na: 452 Kč za nezastavěný pozemek (okolo objektů, 2 256 m²), 215 Kč za zastavěný pozemek a 12 363 Kč za stavby. Celkem tedy daň z nemovitosti činí 13 030 Kč ročně. [27]

Náklady na revize elektrických zařízení, hasicích přístrojů, hromosvodů, výtahů a dalších zařízení podle norem ČSN jsou odhadnuty na 2 000 Kč měsíčně. Základní pravidelná revize elektrických zařízení se provádí každých 5 let, pravidelnou revizi hromosvodu provádí



revizní technik každé 4 roky, u hasicích přístrojů se provádí každý rok kontrola provozuschopnosti a dále každých 5 let probíhají periodické zkoušky, odborná zkouška výtahů určená k přepravě osob se provádí každé 3 roky apod. [28]

V tabulce 24 je vyčíslen souhrn provozních nákladů při plné obsazenosti zařízení bez započítání vlivu inflace.

Tabulka 24: Souhrn provozních nákladů při plné obsazenosti.

Položka	Měsíční náklady	Roční náklady
Osobní náklady	319 590 Kč	3 835 080 Kč
Energie	62 000 Kč	744 000 Kč
Spotřební a zdravotnický materiál	100 000 Kč	1 200 000 Kč
Potraviny	176 700 Kč	2 120 400 Kč
Fond oprav	25 460 Kč	305 520 Kč
Pojištění	2 083 Kč	25 000 Kč
Odpady	2 583 Kč	31 000 Kč
Údržba	10 000 Kč	120 000 Kč
Daň z nemovitosti	1 086 Kč	13 030 Kč
Revize	2 000 Kč	24 000 Kč
Provozní náklady celkem (s opravami)	701 503 Kč	8 418 030 Kč
Provozní náklady celkem (bez oprav)	676 043 Kč	8 112 510 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Je však potřeba vzít v úvahu i předpoklad finanční analýzy - 2% roční míru inflace. Jelikož začátek provozu je datován na rok 2019, přičemž koupě nemovitosti je v roce 2016 („rok nula“ – investiční rok), je třeba zohlednit k provozním nákladům již v prvním roce provozu inflaci, a to vynásobením nákladů činitelem $1,02^3$; v dalším roce (2020) $1,02^4$ atp.

V prvním roce začátku provozování zařízení domova pro seniory budou provozní náklady nižší než v dalších letech (z důvodu předpokladu pouze 70% obsazenosti); zároveň je odhad začátku provozu až v dubnu 2019, tím pádem jsou tyto náklady započítány pouze pro $\frac{3}{4}$ roku. Provozní náklady v prvním roce pak budou vypadat následovně (viz tabulka 25).



Tabulka 25: Provozní náklady v 1. roce provozování.

Položka	Měsíční náklady	Roční náklady (9 měsíců provozu)
Osobní náklady	276 710 Kč	2 490 390 Kč
Energie	43 000 Kč	387 000 Kč
Spotřební a zdravotnický materiál	70 000 Kč	630 000 Kč
Potraviny	122 550 Kč	1 102 950 Kč
Pojištění	2 083 Kč	18 750 Kč
Odpady	1 792 Kč	16 125 Kč
Údržba	7 000 Kč	63 000 Kč
Daň z nemovitosti	1 086 Kč	13 030 Kč
Revize	2 000 Kč	24 000 Kč
Provozní náklady v 1.roce provozování se zanedbáním inflace	526 221 Kč	6 314 650 Kč
Provozní náklady v 1.roce provozování s vlivem inflace	558 430 Kč	6 701 157 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Průběh provozních nákladů, po dobu prvních deseti let projektu, je znázorněn v tabulce níže. Po pátém roce provozu jsou celkové provozní náklady vyšší o příspěvky do fondu oprav.

Tabulka 26: Průběh provozních nákladů v letech 2016 – 2025.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Roky	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Provozní náklady bez inflace	0	0	0	6 314 650	8 112 510	8 112 510	8 112 510	8 112 510	8 418 030	8 418 030
Se započítáním inflace	0	0	0	6 701 157	8 781 242	8 956 867	9 136 004	9 318 724	9 863 064	10 060 325

Zdroj: Vlastní práce.

7.4 Výnosy v provozní fázi

Výnosy vznikající provozováním domova pro seniory budou tvořeny dvěma základními složkami – tržbami od klientů a státním příspěvkem na péči.

Tržby od klientů se skládají z nájemného, z plateb za poskytování celodenní stravy a ze záloh na energie. Měsíční nájemné je stanoveno na 190 Kč / m² za jednolůžkový byt a 122 Kč / m² za pobyt ve dvojlůžkovém bytě. Celková plocha všech nabízených jednolůžkových bytů je 966 m² a dvojlůžkových bytů 307 m². Je počítáno také s možným výpadkem nájemného ve výši 5 %. Kromě samotného nájemného budou vybírány zálohy na energie ve výši 1 000 Kč



na osobu. Za poskytování celodenní stravy bude vybírán poplatek ve výši 160 Kč na osobu / den. Tržby od klientů při plné obsazenosti (bez vlivu inflace) jsou znázorněny v následující tabulce.

Tabulka 27: Tržby od klientů v běžném roce (plná obsazenost).

Poplatek	Popis služby	Celkem při plné obsazenosti	
190 Kč	za m ² v jednolůžkovém bytě	183 540 Kč měsíčně	2 202 480 Kč ročně
122 Kč	za m ² ve dvoulůžkovém bytě	74 908 Kč měsíčně	898 896 Kč ročně
1 000 Kč	na osobu za energie	62 000 Kč měsíčně	744 000 Kč ročně
160 Kč	denně na osobu za celodenní stravu	297 600 Kč měsíčně	3 571 200 Kč ročně
Tržby od klientů (bez výpadku nájemného):			7 416 576 Kč ročně
Výpadek nájemného (5 %):			155 069 Kč ročně
Tržby od klientů celkem (se zanedbáním inflace):			7 261 507 Kč ročně

Zdroj: Vlastní práce.

Státní příspěvek na péči se poskytuje osobám, které jsou závislé na péči jiné osoby. Tento příspěvek, po uzavření písemné smlouvy o poskytování sociálních služeb s klientem, připadá dané organizaci. Jeho výše je dána vyhláškou č. 505/2006 Sb., a závisí na stupni závislosti seniora na jiné osobě. Stupeň závislosti zhodnotí posudkový lékař v místě bydliště seniora.

Výše příspěvku podle stupňů závislosti je:

- 800 Kč měsíčně při stupni I (lehká závislost),
- 4 000 Kč měsíčně při stupni II (středně těžká závislost),
- 8 000 Kč měsíčně při stupni III (těžká závislost),
- 12 000 Kč měsíčně při stupni IV (úplná závislost). [13]

Nelze předem určit, kolik klientů bude v jakém stupni závislosti. Výše možných příspěvků na péči je proto odhadnuta následovně:

Tabulka 28: Odhad výše státních příspěvků na péči v běžném roce (plná obsazenost).

Stupeň závislosti	Měsíční výše státního příspěvku	Počet klientů	Měsíčně	Ročně
I	800 Kč	35	28 000 Kč	336 000 Kč
II	4 000 Kč	13	52 000 Kč	624 000 Kč
III	8 000 Kč	9	72 000 Kč	864 000 Kč
IV	12 000 Kč	5	60 000 Kč	720 000 Kč
Výše státních příspěvků (se zanedbáním inflace) celkem:			2 544 000 Kč	

Zdroj: Vlastní práce.



Celkové výnosy v provozní fázi (při plné obsazenosti zařízení) činí **9 805 507 Kč** ročně (se zanedbáním inflace).

V prvním roce je však uvažována pouze 70% obsazenost, a navíc se předpokládá provoz pouze po dobu devíti měsíců (začátek provozu duben 2019). Výnosy v prvním roce provozní fáze pak budou dosahovat výše **5 459 927 Kč** s vlivem 2% roční míry inflace (podrobněji viz tabulky 29, 30 a 31).

Tabulka 29: Tržby od klientů v 1. roce provozu (70% obsazenost).

Poplatek	Popis služby	Celkem v 1. roce provozu (70% obsazenost)	
		Měsíční tržby	V 1. roce (3/4 roku 2019)
190 Kč	za m ² v jednolůžkovém bytě	128 478 Kč	1 156 302 Kč
122 Kč	za m ² ve dvoulůžkovém bytě	52 436 Kč	471 920 Kč
1 000 Kč	na osobu za energie	43 000 Kč	387 000 Kč
160 Kč	denně na osobu za celodenní stravu	206 400 Kč	1 857 600 Kč
Tržby od klientů v 1. roce provozu (bez výpadku nájemného):			3 872 822 Kč
Výpadek nájemného (5 %):			81 411 Kč
Tržby od klientů v 1. roce provozu se zanedbáním inflace:			3 791 411 Kč
Tržby od klientů v 1. roce provozu s vlivem inflace celkem:			4 023 476 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 30: Výše státních příspěvků v 1. roce provozu (70% obsazenost).

Stupeň závislosti	Měsíční výše státního příspěvku	Počet klientů	Měsíčně	1. rok provozu (3/4 roku)
I	800 Kč	23	18 400 Kč	165 600 Kč
II	4 000 Kč	10	40 000 Kč	360 000 Kč
III	8 000 Kč	7	56 000 Kč	504 000 Kč
IV	12 000 Kč	3	36 000 Kč	324 000 Kč
Výše státních příspěvků v 1. roce provozu se zanedbáním inflace:				1 353 600 Kč
Výše státních příspěvků v 1. roce provozu s vlivem inflace:				1 436 451 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Průběh provozních výnosů v prvních deseti letech projektu je znázorněn v tabulce 31.



Tabulka 31: Průběh provozních výnosů v letech 2016 – 2025.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Roky	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby od klientů	0	0	0	3 791 411	7 261 507	7 261 507	7 261 507	7 261 507	7 261 507	7 261 507
Státní příspěvky	0	0	0	1 353 600	2 544 000	2 544 000	2 544 000	2 544 000	2 544 000	2 544 000
Celkem bez vlivu inflace	0	0	0	5 145 011	9 805 507	9 805 507	9 805 507	9 805 507	9 805 507	9 805 507
Celkem s vlivem inflace	0	0	0	5 459 927	10 613 796	10 826 072	11 042 594	11 263 446	11 488 714	11 718 489

Zdroj: Vlastní práce.

7.5 Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty je písemný přehled o výnosech, nákladech a výsledku hospodaření za určité období. Informace z výkazu zisku a ztráty jsou významným podkladem pro hodnocení ziskovosti. [29]

V tomto projektu je plán průběhu nákladů a výnosů určen pro fázi provozní, tj. na období 2019 – 2038. Nejsou zde tedy zahrnuty investiční náklady ani náklady na rekonstrukci objektu.

Předpokládá se, že investor nebude mít dostatek vlastních finančních zdrojů na pokrytí všech počátečních nákladů. Je tedy nutné počítat s bankovním úvěrem, a tím pádem zahrnout do výkazu i náklady na úroky z tohoto úvěru. Varianta počítá s vlastními náklady ve výši investičních nákladů. Další náklady spojené s rekonstrukcí objektu budou hrazeny bankovním úvěrem. Celková výše úvěru tedy činí 33 414 150 Kč (= výše rekonstrukčních nákladů), úroková sazba je 9 % p. a., doba splácení úvěru je 20 let; uvažují se konstantní splátky úvěru. Jelikož provoz zařízení začne až v průběhu roku 2019, umořování úvěru započne až rokem 2020. Čerpání úvěru bude postupné, vždy podle výše rekonstrukčních nákladů v daném roce. V roce 2018 a 2019 budou vznikat úroky z úvěru, které bude investor hradit z vlastních zdrojů.

**Tabulka 32: Přehled splátek bankovního úvěru.**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Roky	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zůstatek	0	10 024 245	26 731 320	33 414 150	32 761 021	32 049 111	31 273 128	30 427 308	29 505 363	28 500 443	27 405 081	26 211 136
Splátka		0	902 182	2 405 819	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402
Úrok		0	902 182	2 405 819	3 007 274	2 948 492	2 884 420	2 814 582	2 738 458	2 655 483	2 565 040	2 466 457
Úmor		0	0	0	653 129	711 910	775 982	845 821	921 945	1 004 920	1 095 362	1 193 945

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
24 909 735	23 491 209	21 945 016	20 259 665	18 422 632	16 420 267	14 237 689	11 858 678	9 265 557	6 439 055	3 358 167	0
3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402
2 359 002	2 241 876	2 114 209	1 975 051	1 823 370	1 658 037	1 477 824	1 281 392	1 067 281	833 900	579 515	302 235
1 301 400	1 418 526	1 546 194	1 685 351	1 837 033	2 002 365	2 182 578	2 379 010	2 593 121	2 826 502	3 080 887	3 358 167

Zdroj: Vlastní práce.

Dále jsou vyčísleny i odpisy. Objekt spadá do V. odpisové skupiny, s dobou odpisování 30 let. Roční odpisová sazba v prvním roce odpisování je 1,4 %, v dalších letech 3,4 %. Odpisovat se začne až po technickém zhodnocení nemovitosti (rekonstrukci) - po uvedení do užívání. Odpisy hmotného majetku jsou vypočítány metodou rovnoměrného odpisování.

Tabulka 33: Odpisování pro prvních pět let provozu (2019 – 2023).

	2019	2020	2021	2022	2023
	0	1	2	3	4
Roční odpis	0 Kč	560 956 Kč	1 362 321 Kč	1 362 321 Kč	1 362 321 Kč
Oprávkvy	0 Kč	560 956 Kč	1 923 277 Kč	3 285 598 Kč	4 647 920 Kč
Zůstatková cena	40 068 272 Kč	39 507 316 Kč	38 144 995 Kč	36 782 674 Kč	35 420 352 Kč

Zdroj: Vlastní práce.

Abychom dostali čistý hospodářský výsledek, je nutné od hrubého hospodářského výsledku ještě odečíst daň z příjmů právnické osoby ve výši 19 %.

Z výkazu zisku a ztráty (tabulka 35) je zřejmé, že hrubý hospodářský výsledek je ve sledovaném období kladný až ve 20. roce provozu (2038). Daň z příjmů právnických osob však bude nulová po celé sledované období. V předcházejících 5 letech (před dosažením zisku) bylo dosaženo ztráty, a tak došlo k odečtu daňové ztráty od základu daně (v souladu se zákonem č. 586 / 1992 Sb., o daních z příjmů).



Kumulovaná ztráta dosáhne ve dvacátém roce provozování výše 34 819 826 Kč. Projekt za těchto podmínek hodnotím jako nevhodný k realizaci, jelikož požadovaným stavem je dosažení kumulovaného zisku.

Jak již bylo naznačeno v kapitole 6, finanční analýza byla provedena i pro druhou variantu – variantu B. Tato varianta má vyšší výnosy z tržeb od klientů, jelikož není limitována zákonem; zároveň však nemá nárok na státní příspěvky na péči, protože není zaregistrovaným poskytovatelem sociálních služeb. Provozní náklady jsou nižší zejména v části osobních nákladů, jelikož není potřeba takového množství pracovních sil – není nutná 24 hodinová zdravotní péče. Výkaz zisku a ztráty pro variantu B je v tabulce 36.

Hrubý hospodářský výsledek varianty B se dostává do kladných hodnot již v roce 2027. Daň z příjmů právnických osob však bude nulová až do roku 2030, a to z důvodu odpočtu daňové ztráty od základu daně, která je možná po dobu nejvýše pěti následujících zdaňovacích období dle zákona č. 586 / 1992 Sb., o daních z příjmů. Výpočet možného odpočtu daňové ztráty byl proveden na daňovém portálu Finanční správy České republiky. Ukázka výpočtu pro první rok s kladným hospodářským výsledkem (rok 2027) je v tabulce 34.

Tabulka 34: Ukázka výpočtu odečtu daňové ztráty od základu daně (pro variantu B). [30]

E. Odečet daňové ztráty od základu daně podle § 34 odst. 1 až 3 zákona ⁵⁾ nebo snížení základu daně podílového fondu o záporný rozdíl mezi jeho příjmy a výdaji podle § 20 odst. 3 zákona					
Řádek	Zdaňovací období nebo období, za které se podává daňové přiznání, v němž daňová ztráta vznikla od - do	Celková výše daňové ztráty vyměřené nebo přiznávané za období uvedené ve sl. 1	Část daňové ztráty ze sl. 2 odečtená v předcházejících zdaňovacích obdobích	Část daňové ztráty ze sl. 2 odečtená v daném zdaňovacím období	Část daňové ztráty ze sl. 2 kterou lze odečíst v následujících zdaňovacích obdobích
0	1 (?)	2 (?)	3	4	5
1	<input checked="" type="checkbox"/> 2022 ... 2022 ...	346 879	0	18 451	328 428
2	<input checked="" type="checkbox"/> 2023 ... 2023 ...	199 043	0	0	199 043
3	<input checked="" type="checkbox"/> 2024 ... 2024 ...	401 328	0	0	401 328
4	<input checked="" type="checkbox"/> 2025 ... 2025 ...	244 364	0	0	244 364
5	<input checked="" type="checkbox"/> 2026 ... 2026 ...	78 452	0	0	78 452
6	<input checked="" type="checkbox"/>				
7	<input checked="" type="checkbox"/>				
8	<input checked="" type="checkbox"/>				
9	Celkem			18 451	1 251 615

Tabulka 35: Výkaz zisku a ztráty – varianta A.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Výkaz zisku a ztráty</i>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A. Tržby od klientů	0	4 023 476	7 860 089	8 017 291	8 177 637	8 341 189	8 508 013	8 678 173	8 851 737	9 028 771	9 209 347
B. Státní příspěvky	0	1 436 451	2 753 707	2 808 782	2 864 957	2 922 256	2 980 701	3 040 315	3 101 122	3 163 144	3 226 407
C. Provozní náklady	0	6 701 157	8 781 242	8 956 867	9 136 004	9 318 724	9 863 064	10 060 325	10 261 532	10 466 762	10 676 097
D. Úroky z bankovního úvěru	902 182	2 405 819	3 007 274	2 948 492	2 884 420	2 814 582	2 738 458	2 655 483	2 565 040	2 466 457	2 359 002
E. Odpisy	0	560 956	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321
F. Hrubý hospodářský výsledek	-902 182	-4 208 005	-2 537 040	-2 441 607	-2 340 151	-2 232 181	-2 475 128	-2 359 640	-2 236 034	-2 103 625	-1 961 667
G. Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Čistý hospodářský výsledek	-902 182	-4 208 005	-2 537 040	-2 441 607	-2 340 151	-2 232 181	-2 475 128	-2 359 640	-2 236 034	-2 103 625	-1 961 667
I. Nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Kumulovaný nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K. Ztráta v běžném roce	902 182	4 208 005	2 537 040	2 441 607	2 340 151	2 232 181	2 475 128	2 359 640	2 236 034	2 103 625	1 961 667
L. Kumulovaná ztráta	902 182	5 110 187	7 647 227	10 088 834	12 428 986	14 661 167	17 136 295	19 495 935	21 731 969	23 835 594	25 797 261

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<i>Výkaz zisku a ztráty</i>	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A. Tržby od klientů	9 393 534	9 581 405	9 773 033	9 968 493	10 167 863	10 371 220	10 578 645	10 790 218	11 006 022	11 226 143
B. Státní příspěvky	3 290 935	3 356 754	3 423 889	3 492 367	3 562 214	3 633 458	3 706 128	3 780 250	3 855 855	3 932 972
C. Provozní náklady	10 889 619	11 107 412	11 329 560	11 556 151	11 787 274	12 023 020	12 263 480	12 508 750	12 758 925	13 014 103
D. Úroky z bankovního úvěru	2 241 876	2 114 209	1 975 051	1 823 370	1 658 037	1 477 824	1 281 392	1 067 281	833 900	579 515
E. Odpisy	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321
F. Hrubý hospodářský výsledek	-1 809 348	-1 645 783	-1 470 011	-1 280 982	-1 077 555	-858 486	-622 421	-367 884	-93 269	203 175
G. Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Čistý hospodářský výsledek	-1 809 348	-1 645 783	-1 470 011	-1 280 982	-1 077 555	-858 486	-622 421	-367 884	-93 269	203 175
I. Nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Kumulovaný nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K. Ztráta v běžném roce	1 809 348	1 645 783	1 470 011	1 280 982	1 077 555	858 486	622 421	367 884	93 269	0
L. Kumulovaná ztráta	27 606 609	29 252 392	30 722 403	32 003 386	33 080 941	33 939 427	34 561 848	34 929 732	35 023 001	34 819 826

Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 36: Výkaz zisku a ztráty – varianta B.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Výkaz zisku a ztráty</i>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A. Tržby od klientů	0	6 550 972	10 562 845	10 774 102	10 989 584	11 209 376	11 433 563	11 662 234	11 895 479	12 133 389	12 376 056
B. Státní příspěvky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Provozní náklady	0	5 318 955	6 814 419	6 950 708	7 089 722	7 231 516	7 734 112	7 888 794	8 046 570	8 207 501	8 371 651
D. Úroky z bankovního úvěru	902 182	2 405 819	3 007 274	2 948 492	2 884 420	2 814 582	2 738 458	2 655 483	2 565 040	2 466 457	2 359 002
E. Odpisy	0	560 956	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321
F. Hrubý hospodářský výsledek	-902 182	-1 734 758	-621 169	-487 419	-346 879	-199 043	-401 328	-244 364	-78 452	97 109	283 082
G. Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Čistý hospodářský výsledek	-902 182	-1 734 758	-621 169	-487 419	-346 879	-199 043	-401 328	-244 364	-78 452	97 109	283 082
I. Nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Kumulovaný nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K. Ztráta v běžném roce	902 182	1 734 758	621 169	487 419	346 879	199 043	401 328	244 364	78 452	0	0
L. Kumulovaná ztráta	902 182	2 636 940	3 258 109	3 745 528	4 092 407	4 291 450	4 692 778	4 937 141	5 015 594	4 918 485	4 635 403

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<i>Výkaz zisku a ztráty</i>	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A. Tržby od klientů	12 623 578	12 876 049	13 133 570	13 396 241	13 664 166	13 937 450	14 216 199	14 500 523	14 790 533	15 086 344
B. Státní příspěvky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Provozní náklady	8 539 084	8 709 866	8 884 063	9 061 745	9 242 980	9 427 839	9 616 396	9 808 724	10 004 898	10 204 996
D. Úroky z bankovního úvěru	2 241 876	2 114 209	1 975 051	1 823 370	1 658 037	1 477 824	1 281 392	1 067 281	833 900	579 515
E. Odpisy	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321	1 362 321
F. Hrubý hospodářský výsledek	480 296	689 653	912 134	1 148 806	1 400 829	1 669 465	1 956 089	2 262 196	2 589 413	2 939 511
G. Daň z příjmů	0	0	94 853	218 273	266 157	317 198	371 657	429 817	491 989	558 507
H. Čistý hospodářský výsledek	480 296	689 653	817 281	930 533	1 134 671	1 352 267	1 584 432	1 832 379	2 097 425	2 381 004
I. Nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Kumulovaný nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K. Ztráta v běžném roce	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L. Kumulovaná ztráta	4 155 108	3 465 455	2 648 174	1 717 641	582 970	-769 297	-2 353 729	-4 186 108	-6 283 533	-8 664 537

Zdroj: Vlastní práce.



7.6 Výkaz cash flow

Přehled o peněžních tocích (výkaz cash flow) slouží k posouzení zdrojů příjmů a výdajů. Celkový peněžní tok projektu je výsledkem všech kladných a záporných peněžních toků za dané účetní období. Výkaz sleduje toky z investiční i provozní fáze projektu. [31]

Kumulované cash flow zobrazuje celkový reálný stav peněžních prostředků. Pokud se cash flow dostane do záporných hodnot, mohou nastat finanční problémy. Snahou investora je tedy kladné kumulované cash flow po celou dobu životnosti projektu.

Na straně příjmů jsou vlastní finanční zdroje, cizí finanční zdroje (bankovní úvěr a státní příspěvky) a tržby od klientů. Na straně výdajů se nacházejí celkové investiční výdaje, výdaje na rekonstrukci, provozní výdaje, splátky bankovního úvěru a daň z příjmů právnických osob.

Cílem investora je dosahování kladného kumulovaného cash flow. Za běžných okolností toho docílí tím, že stanoví dostatečně vysoké nájemy, které budou pokrývat provozní náklady. Jelikož v projektu se počítá s tím, že investor bude zaregistrovaným poskytovatelem sociálních služeb, tak jsou výše nájmů omezeny zákonem.

V tomto projektu je navíc velmi vysoká počáteční investice. Koupě nemovitosti včetně statického zajištění je hrazena z vlastních zdrojů; výdaje spojené s rekonstrukcí objektů jsou pokryty bankovním úvěrem. Začátek provozu zařízení bude až v roce 2019 – úroky z úvěru vzniklé v roce 2018 a 2019 budou hrazeny z vlastních zdrojů. V investiční fázi je tedy saldo cash flow nulové.

V provozní fázi se saldo cash flow dostává do záporných hodnot. Provozní výdaje spolu se splátkami bankovního úvěru převyšují příjmy ze státních příspěvků a tržeb z nájmů. Saldo cash flow bude v kladných hodnotách až v roce 2040 a to díky splacení bankovního úvěru.

Z důvodu záporných hodnot cash flow v celém sledovaném období bylo vypočteno cash flow ještě pro druhou variantu – tato varianta by platila v případě, že by se jednalo o podnikatelský subjekt, který by nebyl zaregistrován jako poskytovatel sociálních služeb pod názvem „Domov pro seniory“. V tomto případě by zařízení nedostávalo žádné příjmy ze státních příspěvků na péči, ale provozovatel by si mohl určit cenu za nájem tržním způsobem – nebyl by limitován zákonem. Zároveň by se snížily provozní výdaje, a to z důvodu nižších osobních výdajů – odpadá nutnost 24 hodinové zdravotní péče, a tím pádem není potřeba takového množství zdravotnického personálu. Tato tržní varianta je označena jako varianta B. Cena za měsíční nájem v této variantě je 300 Kč / m² v jednolůžkovém bytě a 210 Kč / m² ve dvoulůžkovém bytě. Za celodenní stravu je počítáno s poplatkem ve výši 190 Kč na osobu / den.

Tabulka 37: Výkaz cash flow - varianta A.

CF - varianta A	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A Příjmy:												
A.1 Finanční zdroje	6 654 122	10 024 245	17 609 257	10 525 100	2 753 707	2 808 782	2 864 957	2 922 256	2 980 701	3 040 315	3 101 122	3 163 144
A.1.1 Vlastní zdroje	6 654 122	0	902 182	2 405 819								
A.1.2 Cizí zdroje	0	10 024 245	16 707 075	8 119 281	2 753 707	2 808 782	2 864 957	2 922 256	2 980 701	3 040 315	3 101 122	3 163 144
A.1.2.1 Státní příspěvky	0	0	0	1 436 451	2 753 707	2 808 782	2 864 957	2 922 256	2 980 701	3 040 315	3 101 122	3 163 144
A.1.2.2 Bankovní úvěr	0	10 024 245	16 707 075	6 682 830	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2 Tržby od klientů	0	0	0	4 023 476	7 860 089	8 017 291	8 177 637	8 341 189	8 508 013	8 678 173	8 851 737	9 028 771
PŘÍJMY CELKEM	6 654 122	10 024 245	17 609 257	14 548 576	10 613 796	10 826 072	11 042 594	11 263 446	11 488 714	11 718 489	11 952 859	12 191 916
B Výdaje:												
B.1 Investiční výdaje	6 654 122											
B.2 Rekonstrukce objektů	0	10 024 245	16 707 075	6 682 830								
B.3 Provozní výdaje	0	0	0	6 701 157	8 781 242	8 956 867	9 136 004	9 318 724	9 863 064	10 060 325	10 261 532	10 466 762
B.4 Finanční výdaje	0	0	902 182	2 405 819	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402
B.4.1 Úroky z bankovního úvěru	0	0	902 182	2 405 819	3 007 274	2 948 492	2 884 420	2 814 582	2 738 458	2 655 483	2 565 040	2 466 457
B.4.2 Úmor bankovního úvěru	0	0	0	0	653 129	711 910	775 982	845 821	921 945	1 004 920	1 095 362	1 193 945
B.5 Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VÝDAJE CELKEM	6 654 122	10 024 245	17 609 257	15 789 806	12 441 644	12 617 269	12 796 406	12 979 126	13 523 466	13 720 727	13 921 934	14 127 165
C. SALDO CASH FLOW	0	0	0	-1 241 230	-1 827 848	-1 791 197	-1 753 813	-1 715 681	-2 034 752	-2 002 239	-1 969 075	-1 935 249
D. KUMULOVANÉ CASH FLOW	0	0	0	-1 241 230	-3 069 077	-4 860 274	-6 614 087	-8 329 767	-10 364 519	-12 366 758	-14 335 833	-16 271 082

CF - varianta A	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A Příjmy:											
A.1 Finanční zdroje	3 226 407	3 290 935	3 356 754	3 423 889	3 492 367	3 562 214	3 633 458	3 706 128	3 780 250	3 855 855	3 932 972
A.1.1 Vlastní zdroje											
A.1.2 Cizí zdroje	3 226 407	3 290 935	3 356 754	3 423 889	3 492 367	3 562 214	3 633 458	3 706 128	3 780 250	3 855 855	3 932 972
A.1.2.1 Státní příspěvky	3 226 407	3 290 935	3 356 754	3 423 889	3 492 367	3 562 214	3 633 458	3 706 128	3 780 250	3 855 855	3 932 972
A.1.2.2 Bankovní úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2 Tržby od klientů	9 209 347	9 393 534	9 581 405	9 773 033	9 968 493	10 167 863	10 371 220	10 578 645	10 790 218	11 006 022	11 226 143
PŘÍJMY CELKEM	12 435 754	12 684 469	12 938 159	13 196 922	13 460 860	13 730 077	14 004 679	14 284 772	14 570 468	14 861 877	15 159 115
B Výdaje:											
B.1 Investiční výdaje											
B.2 Rekonstrukce objektů											
B.3 Provozní výdaje	10 676 097	10 889 619	11 107 412	11 329 560	11 556 151	11 787 274	12 023 020	12 263 480	12 508 750	12 758 925	13 014 103
B.4 Finanční výdaje	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402
B.4.1 Úroky z bankovního úvěru	2 359 002	2 241 876	2 114 209	1 975 051	1 823 370	1 658 037	1 477 824	1 281 392	1 067 281	833 900	579 515
B.4.2 Úmor bankovního úvěru	1 301 400	1 418 526	1 546 194	1 685 351	1 837 033	2 002 365	2 182 578	2 379 010	2 593 121	2 826 502	3 080 887
B.5 Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VÝDAJE CELKEM	14 336 500	14 550 022	14 767 814	14 989 962	15 216 554	15 447 677	15 683 422	15 923 883	16 169 152	16 419 327	16 674 506
C. SALDO CASH FLOW	-1 900 746	-1 865 553	-1 829 656	-1 793 041	-1 755 693	-1 717 599	-1 678 743	-1 639 110	-1 598 684	-1 557 450	-1 515 391
D. KUMULOVANÉ CASH FLOW	-18 171 828	-20 037 380	-21 867 036	-23 660 077	-25 415 770	-27 133 370	-28 812 113	-30 451 223	-32 049 907	-33 607 357	-35 122 748

Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 38: Výkaz cash flow – varianta B.

CF - varianta B	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A Příjmy:												
A.1 Finanční zdroje	6 654 122	10 024 245	17 609 257	9 088 649	0	0	0	0	0	0	0	0
A.1.1 Vlastní zdroje	6 654 122	0	902 182	2 405 819								
A.1.2 Cizí zdroje	0	10 024 245	16 707 075	6 682 830	0	0	0	0	0	0	0	0
A.1.2.2 Bankovní úvěr	0	10 024 245	16 707 075	6 682 830	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2 Tržby od klientů	0	0	0	6 550 972	10 562 845	10 774 102	10 989 584	11 209 376	11 433 563	11 662 234	11 895 479	12 133 389
PŘÍJMY CELKEM	6 654 122	10 024 245	17 609 257	15 639 621	10 562 845	10 774 102	10 989 584	11 209 376	11 433 563	11 662 234	11 895 479	12 133 389
B Výdaje:												
B.1 Investiční výdaje	6 654 122											
B.2 Rekonstrukce objektů	0	10 024 245	16 707 075	6 682 830								
B.3 Provozní výdaje	0	0	0	5 318 955	6 814 419	6 950 708	7 089 722	7 231 516	7 734 112	7 888 794	8 046 570	8 207 501
B.4 Finanční výdaje	0	0	902 182	2 405 819	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402
B.4.1 Úroky z bankovního úvěru	0	0	902 182	2 405 819	3 007 274	2 948 492	2 884 420	2 814 582	2 738 458	2 655 483	2 565 040	2 466 457
B.4.2 Úmor bankovního úvěru	0	0	0	0	653 129	711 910	775 982	845 821	921 945	1 004 920	1 095 362	1 193 945
B.5 Daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VÝDAJE CELKEM	6 654 122	10 024 245	17 609 257	14 407 604	10 474 822	10 611 110	10 750 124	10 891 919	11 394 514	11 549 196	11 706 972	11 867 904
C. SALDO CASH FLOW	0	0	0	1 232 017	88 023	162 992	239 460	317 457	39 049	113 038	188 507	265 485
D. KUMULOVANÉ CASH FLOW	0	0	0	1 232 017	1 320 040	1 483 032	1 722 492	2 039 949	2 078 998	2 192 036	2 380 543	2 646 028

CF - varianta B	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A Příjmy:											
A.1 Finanční zdroje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.1 1 Vlastní zdroje											
A.1 2 Cizí zdroje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.1.2.2 Bankovní úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2 Tržby od klientů	12 376 056	12 623 578	12 876 049	13 133 570	13 396 241	13 664 166	13 937 450	14 216 199	14 500 523	14 790 533	15 086 344
PŘÍJMY CELKEM	12 376 056	12 623 578	12 876 049	13 133 570	13 396 241	13 664 166	13 937 450	14 216 199	14 500 523	14 790 533	15 086 344
B Výdaje:											
B.1 Investiční výdaje											
B.2 Rekonstrukce objektů											
B.3 Provozní výdaje	8 371 651	8 539 084	8 709 866	8 884 063	9 061 745	9 242 980	9 427 839	9 616 396	9 808 724	10 004 898	10 204 996
B.4 Finanční výdaje	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402	3 660 402
B.4.1 Úroky z bankovního úvěru	2 359 002	2 241 876	2 114 209	1 975 051	1 823 370	1 658 037	1 477 824	1 281 392	1 067 281	833 900	579 515
B.4.2 Úmor bankovního úvěru	1 301 400	1 418 526	1 546 194	1 685 351	1 837 033	2 002 365	2 182 578	2 379 010	2 593 121	2 826 502	3 080 887
B.5 Daň z příjmů	0	0	0	94 853	218 273	266 157	317 198	371 657	429 817	491 989	558 507
VÝDAJE CELKEM	12 032 054	12 199 487	12 370 268	12 639 319	12 940 420	13 169 539	13 405 440	13 648 455	13 898 944	14 157 289	14 423 906
C. SALDO CASH FLOW	344 003	424 091	505 781	494 251	455 821	494 627	532 010	567 743	601 579	633 244	662 438
D. KUMULOVANÉ CASH FLOW	2 990 030	3 414 121	3 919 902	4 414 153	4 869 974	5 364 601	5 896 611	6 464 354	7 065 933	7 699 177	8 361 615

Zdroj: Vlastní práce.



Ve variantě B vychází saldo cash flow již od počátku provozní fáze kladné. Kumulované cash flow dosáhne na konci sledovaného období, tj. v roce 2038, výše 8,362 mil. Kč.

7.7 Rozvaha

Posledním účetním výkazem je rozvaha. Do rozvahy vstupují údaje jak z výkazu zisku a ztráty (výsledek hospodaření za účetní období se projeví ve vlastním kapitálu), tak i z výkazu cash flow (konečný stav peněz výkazu cash flow se projeví v oběžných aktivech rozvahy).

Rozvaha podává věrný obraz tří základních oblastí – majetková situace, zdroje financování a finanční situace. [29]

Jak již bylo odůvodněno v předešlé kapitole, z důvodu záporných hodnot cash flow byla vypočtena ještě druhá varianta řešení tohoto projektu, a to varianta tržní, ve které by provozovatel nebyl zaregistrován jako poskytovatel sociálních služeb pod názvem „Domov pro seniory“, a nepodléhal by tak zákonu o sociálních službách. Pro tuto druhou variantu (varianta B) byla také sestavena rozvaha – viz tabulka 40.

Tabulka 39: Rozvaha – varianta A.

ROZVAHA - varianta A	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. Aktiva												
A.1 Stálá aktiva	6 654 122	16 678 367	33 385 442	39 507 316	38 144 995	36 782 674	35 420 352	34 058 031	32 695 710	31 333 389	29 971 067	28 608 746
A.1.1 Investice	6 654 122	16 678 367	33 385 442	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272
A.1.2 Kumulované odpisy		0	0	560 956	1 923 277	3 285 598	4 647 920	6 010 241	7 372 562	8 734 883	10 097 205	11 459 526
A.2 Oběžná aktiva	0	0	0	-1 241 230	-3 069 077	-4 860 274	-6 614 087	-8 329 767	-10 364 519	-12 366 758	-14 335 833	-16 271 082
A.2.1 Běžná aktiva z provozního kapitálu		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2.2 Kumulované cash flow		0	0	-1 241 230	-3 069 077	-4 860 274	-6 614 087	-8 329 767	-10 364 519	-12 366 758	-14 335 833	-16 271 082
A.3 Kumulovaná ztráta	0	0	902 182	5 110 187	7 647 227	10 088 834	12 428 986	14 661 167	17 136 295	19 495 935	21 731 969	23 835 594
Aktiva celkem	6 654 122	16 678 367	34 287 624	43 376 273	42 723 144	42 011 234	41 235 251	40 389 431	39 467 486	38 462 566	37 367 204	36 173 259
B. Pasiva												
B.1 Vlastní kapitál	6 654 122	6 654 122	7 556 304	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.1 Základní kapitál	6 654 122	6 654 122	7 556 304	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.2 Kumulovaný nerozdělený zisk			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Cizí zdroje	0	10 024 245	26 731 320	33 414 150	32 761 021	32 049 111	31 273 128	30 427 308	29 505 363	28 500 443	27 405 081	26 211 136
B.2.1 Dlouhodobé závazky	0	10 024 245	26 731 320	33 414 150	32 761 021	32 049 111	31 273 128	30 427 308	29 505 363	28 500 443	27 405 081	26 211 136
B.2.2 Krátkodobé závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	6 654 122	16 678 367	34 287 624	43 376 273	42 723 144	42 011 234	41 235 251	40 389 431	39 467 486	38 462 566	37 367 204	36 173 259

ROZVAHA - varianta A	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A. Aktiva											
A.1 Stálá aktiva	27 246 425	25 884 104	24 521 782	23 159 461	21 797 140	20 434 819	19 072 497	17 710 176	16 347 855	14 985 534	13 623 212
A.1.1 Investice	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272
A.1.2 Kumulované odpisy	12 821 847	14 184 168	15 546 490	16 908 811	18 271 132	19 633 453	20 995 775	22 358 096	23 720 417	25 082 738	26 445 060
A.2 Oběžná aktiva	-18 171 828	-20 037 380	-21 867 036	-23 660 077	-25 415 770	-27 133 370	-28 812 113	-30 451 223	-32 049 907	-33 607 357	-35 122 748
A.2.1 Běžná aktiva z provozního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2.2 Kumulované cash flow	-18 171 828	-20 037 380	-21 867 036	-23 660 077	-25 415 770	-27 133 370	-28 812 113	-30 451 223	-32 049 907	-33 607 357	-35 122 748
A.3 Kumulovaná ztráta	25 797 261	27 606 609	29 252 392	30 722 403	32 003 386	33 080 941	33 939 427	34 561 848	34 929 732	35 023 001	34 819 826
Aktiva celkem	34 871 859	33 453 332	31 907 139	30 221 788	28 384 755	26 382 390	24 199 812	21 820 801	19 227 680	16 401 178	13 320 290
B. Pasiva											
B.1 Vlastní kapitál	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.1 Základní kapitál	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.2 Kumulovaný nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Cizí zdroje	24 909 735	23 491 209	21 945 016	20 259 665	18 422 632	16 420 267	14 237 689	11 858 678	9 265 557	6 439 055	3 358 167
B.2.1 Dlouhodobé závazky	24 909 735	23 491 209	21 945 016	20 259 665	18 422 632	16 420 267	14 237 689	11 858 678	9 265 557	6 439 055	3 358 167
B.2.2 Krátkodobé závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	34 871 859	33 453 332	31 907 139	30 221 788	28 384 755	26 382 390	24 199 812	21 820 801	19 227 680	16 401 178	13 320 290

Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 40: Rozvaha – varianta B.

ROZVAHA - varianta B	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. Aktiva												
A.1 Stálá aktiva	6 654 122	16 678 367	33 385 442	39 507 316	38 144 995	36 782 674	35 420 352	34 058 031	32 695 710	31 333 389	29 971 067	28 608 746
A.1.1 Investice	6 654 122	16 678 367	33 385 442	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272
A.1.2 Kumulované odpisy		0	0	560 956	1 923 277	3 285 598	4 647 920	6 010 241	7 372 562	8 734 883	10 097 205	11 459 526
A.2 Oběžná aktiva	0	0	0	1 232 017	1 320 040	1 483 032	1 722 492	2 039 949	2 078 998	2 192 036	2 380 543	2 646 028
A.2.1 Běžná aktiva z provozního kapitálu		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2.2 Kumulované cash flow		0	0	1 232 017	1 320 040	1 483 032	1 722 492	2 039 949	2 078 998	2 192 036	2 380 543	2 646 028
A.3 Kumulovaná ztráta	0	0	902 182	2 636 940	3 258 109	3 745 528	4 092 407	4 291 450	4 692 778	4 937 141	5 015 594	4 918 485
Aktiva celkem	6 654 122	16 678 367	34 287 624	43 376 273	42 723 144	42 011 234	41 235 251	40 389 431	39 467 486	38 462 566	37 367 204	36 173 259
B. Pasiva												
B.1 Vlastní kapitál	6 654 122	6 654 122	7 556 304	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.1 Základní kapitál	6 654 122	6 654 122	7 556 304	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.2 Kumulovaný nerozdělený zisk			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Cizí zdroje	0	10 024 245	26 731 320	33 414 150	32 761 021	32 049 111	31 273 128	30 427 308	29 505 363	28 500 443	27 405 081	26 211 136
B.2.1 Dlouhodobé závazky	0	10 024 245	26 731 320	33 414 150	32 761 021	32 049 111	31 273 128	30 427 308	29 505 363	28 500 443	27 405 081	26 211 136
B.2.2 Krátkodobé závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	6 654 122	16 678 367	34 287 624	43 376 273	42 723 144	42 011 234	41 235 251	40 389 431	39 467 486	38 462 566	37 367 204	36 173 259

ROZVAHA - varianta B	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
A. Aktiva											
A.1 Stálá aktiva	27 246 425	25 884 104	24 521 782	23 159 461	21 797 140	20 434 819	19 072 497	17 710 176	16 347 855	14 985 534	13 623 212
A.1.1 Investice	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272	40 068 272
A.1.2 Kumulované odpisy	12 821 847	14 184 168	15 546 490	16 908 811	18 271 132	19 633 453	20 995 775	22 358 096	23 720 417	25 082 738	26 445 060
A.2 Oběžná aktiva	2 990 030	3 414 121	3 919 902	4 414 153	4 869 974	5 364 601	5 896 611	6 464 354	7 065 933	7 699 177	8 361 615
A.2.1 Běžná aktiva z provozního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.2.2 Kumulované cash flow	2 990 030	3 414 121	3 919 902	4 414 153	4 869 974	5 364 601	5 896 611	6 464 354	7 065 933	7 699 177	8 361 615
A.3 Kumulovaná ztráta	4 635 403	4 155 108	3 465 455	2 648 174	1 717 641	582 970	-769 297	-2 353 729	-4 186 108	-6 283 533	-8 664 537
Aktiva celkem	34 871 859	33 453 332	31 907 139	30 221 788	28 384 755	26 382 390	24 199 812	21 820 801	19 227 680	16 401 178	13 320 290
B. Pasiva											
B.1 Vlastní kapitál	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.1 Základní kapitál	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123	9 962 123
B.1.2 Kumulovaný nerozdělený zisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Cizí zdroje	24 909 735	23 491 209	21 945 016	20 259 665	18 422 632	16 420 267	14 237 689	11 858 678	9 265 557	6 439 055	3 358 167
B.2.1 Dlouhodobé závazky	24 909 735	23 491 209	21 945 016	20 259 665	18 422 632	16 420 267	14 237 689	11 858 678	9 265 557	6 439 055	3 358 167
B.2.2 Krátkodobé závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	34 871 859	33 453 332	31 907 139	30 221 788	28 384 755	26 382 390	24 199 812	21 820 801	19 227 680	16 401 178	13 320 290

Zdroj: Vlastní práce.



8 Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Rozhodování o investici je typické tím, že jde o dlouhodobé rozhodování, kde je nezbytné uvažovat s faktorem času, rizikem změn po dobu přípravy i realizace projektu. Investici považujeme za výhodnou, pokud přebytek peněžních příjmů nad výdaji uhradí amortizaci a přiměřené zúročení vloženého kapitálu. Cílem investičního projektu by mělo být zajištění výnosnosti – rentability. [32]

Pro hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu bylo využito několika metod – doby návratnosti, diskontované doby návratnosti, současné hodnoty, čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta, indexu ziskovosti a indexu rentability.

Pro výpočty bylo nutné sestavit plán cash flow. Na straně výdajové se nachází počáteční investice (koupě objektu), výdaje spojené s rekonstrukcí objektu a dále provozní výdaje nezbytné pro chod a provoz zařízení. Na straně příjmů jsou tržby od klientů. Podrobněji v kapitole 7.6.

Jak již bylo popsáno v předešlé kapitole, zvolená varianta projektu vyšla se záporným cash flow v celé délce životnosti projektu. Z tohoto důvodu byla vypočtena ještě druhá možnost řešení projektu - tržní varianta, ve které by provozovatel nebyl zaregistrován jako poskytovatel sociálních služeb, a výši nájmu by tak mohl určit tržním způsobem. Zároveň s tím došlo i ke snížení osobních výdajů, jelikož nebude zapotřebí takové množství zdravotnického personálu – není nutná 24 - hodinová zdravotní péče.

Výpočet ukazatelů (včetně vyhodnocení) pro posouzení efektivity projektu je proveden pro tuto druhou (tržní) variantu projektu. V závěrečném souhrnném vyhodnocení všech ukazatelů je pro porovnání přidáno i vyhodnocení první varianty.

8.1 Doba návratnosti

Doba návratnosti představuje počet let, za který se kapitálový výdaj splatí peněžními příjmy z investic. Prostá doba návratnosti je statická metoda posuzování investic, která nepracuje s faktorem času - předpokládá konstantní průběh cash flow. Lze ji vyjádřit následovně:

$$I = \sum_{n=1}^{PP} P_n \quad (2)$$



kde: I... kapitálový výdaj,
 P_n... peněžní příjem,
 n... jednotlivá léta životnosti,
 PP... doba návratnosti (Payback Period).

Naproti tomu metoda diskontované doby návratnosti pracuje s tzv. diskontním faktorem, který v sobě zahrnuje faktor času (časovou hodnotu peněz), a tedy respektuje vývoj a dynamiku cash flow. Diskontovanou dobu návratnosti vyjádříme použitím odůročitele:

$$I = \sum_{n=1}^{DPP} P_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n} \quad (3)$$

kde: I... kapitálový výdaj diskontovaný,
 P_n... peněžní příjem,
 n... jednotlivá léta životnosti,
 DPP... diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period),
 i... úroková sazba (mezní cena kapitálu). [32]

Vyhodnocení doby návratnosti

Investice, která vykazuje kratší dobu úhrady je považována za příznivější z důvodu zvýšení reálného dosažení očekávané výnosnosti (tzn. likviditu), a zároveň zvyšuje bezpečnost investice. [32]

Pokud je doba návratnosti nižší nebo rovna době životnosti, je investiční projekt přijatelný; v opačném případě se dá projekt interpretovat jako nepřijatelný.

Vypočtená doba návratnosti je 14 let. Tato doba je nižší, než je stanovená životnost projektu (20 let). Diskontovaná doba návratnosti je ještě o rok kratší než prostá doba návratnosti; její délka je 13 let. Z pohledu doby návratnosti se tedy dá projekt vyhodnotit jako přijatelný.



8.2 Současná hodnota

Současná hodnota je součtem všech budoucích toků cash flow vyplývajících z investice, převedených na jejich současnou hodnotu. Převod na současnou hodnotu probíhá za pomoci diskontování budoucích toků. [33] Tento ukazatel tedy zohledňuje časovou hodnotu peněz.

Vzorec pro výpočet současné hodnoty je následující:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (5)$$

kde: CF_t ... hotovostní tok v roce t ,

PV ... současná hodnota všech hotovostních toků,

r ... diskontní sazba,

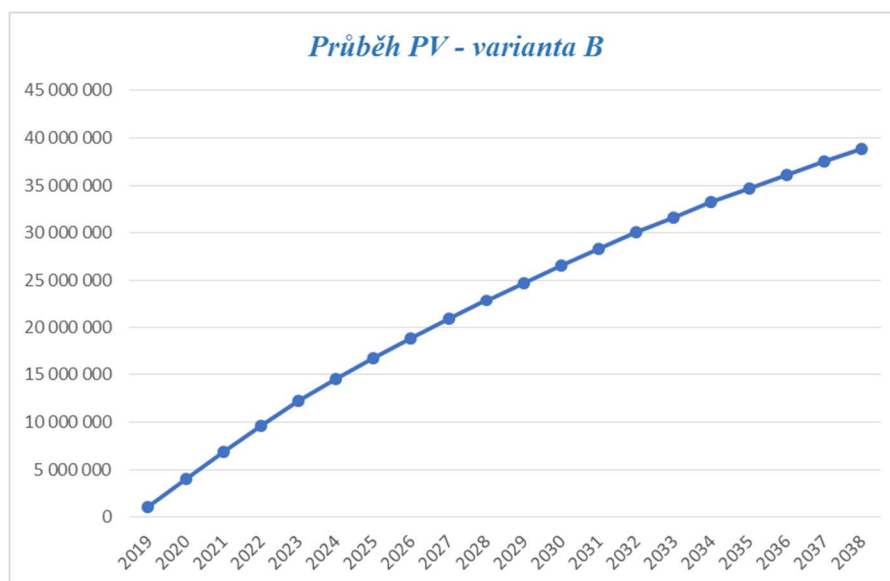
t ... jednotlivá léta životnosti,

n ... poslední hodnocené období - doba životnosti. [33]

Vyhodnocení současné hodnoty

Projekt lze považovat za přijatelný v případě, že současná hodnota převyšuje, nebo je rovna, hodnotě investice.

V tomto případě je současná hodnota rovna 38 884 405 Kč. Investiční výdaje činí 40 068 272 Kč, což přesahuje výši současné hodnoty. Z tohoto důvodu je investiční projekt nepřijatelný. Průběh současné hodnoty je znázorněn na grafu níže.



Graf 3: Průběh současné hodnoty.

Zdroj: Vlastní práce.

8.3 Čistá současná hodnota

Dalším důležitým hlediskem při plánování investic je i výnosnost vložených prostředků. Čistá současná hodnota (Net Present Value) vyjadřuje v absolutní výši rozdíl mezi diskontovanou (současnou) hodnotou peněžních příjmů z investic a aktualizovanou hodnotou kapitálových výdajů vynaložených na investici. [32]

Matematicky ji lze vyjádřit jako:

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (5)$$

- kde: C_t ... peněžní příjmy,
 I ... kapitálový výdaj,
 i ... úroková míra,
 t ... jednotlivá léta životnosti,
 n ... doba životnosti. [12]



Vyhodnocení čisté současné hodnoty

Projekt lze vyhodnotit jako přijatelný, pokud je ukazatel čisté současné hodnoty větší nebo roven nule. Čím vyšší je hodnota NPV, tím je projekt vhodnější.

Čistá současná hodnota vyšla -1 183 867 Kč. Je to způsobeno velmi vysokou počáteční investicí (40 068 272 Kč). Investice je ztrátová; projekt je za těchto okolností nepřijatelný.

8.4 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return) lze definovat jako takovou úrokovou míru, při které se současná hodnota peněžních příjmů z investice rovná současné hodnotě kapitálových výdajů na investice. Z matematického hlediska je vnitřní míra výnosu čistou současnou hodnotou s takovou úrokovou mírou, při které je NPV rovna nule. [32]

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1 + IRR)^t} \quad (6)$$

kde: C_t ... peněžní příjmy,
 I ... kapitálový výdaj,
 IRR ... vnitřní výnosové procento,
 t ... jednotlivá léta životnosti,
 n ... doba životnosti. [12]

Vyhodnocení IRR

Projekt je přijatelný, pokud je ukazatel IRR větší než předpokládaná diskontní sazba. Předpokládaná diskontní sazba v tomto projektu je 4 %.

Vypočtené vnitřní výnosové procento je rovno 4,66 %. Z tohoto hlediska je projekt přijatelný.



8.5 Index ziskovosti

Index ziskovosti (Profitability Index) je definován jako poměr příjmů a diskontovaných investičních výdajů. Představuje poměr mezi současnou hodnotou budoucích hotovostních toků z projektu a vstupní investicí.

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}}{I} \quad (7)$$

kde: C_t ... peněžní příjmy,
 I ... kapitálový výdaj,
 i ... úroková míra,
 t ... jednotlivá léta životnosti,
 n ... doba životnosti. [12]

Vyhodnocení indexu ziskovosti

Aby byl projekt přijatelný, musí diskontované příjmy převýšit výdaje. Jinými slovy musí platit, že $PI > 1$. [12]

Jelikož index ziskovosti vyšel 0,97, tak lze projekt vyhodnotit jako nevhodný k realizaci.

8.6 Index rentability

Index rentability je podíl čisté současné hodnoty na investičních výdajích. Jinak řečeno se jedná o procento ziskovosti investice měřené čistou současnou hodnotou. Vypočteme ho jako: NPV / I , kde NPV je čistá současná hodnota a I je výše investičních výdajů. [33]

Vyhodnocení indexu rentability

Abychom mohli projekt vyhodnotit jako přijatelný, index rentability musí být větší nebo roven nule. V opačném případě projekt není vhodný k realizaci.

V tomto projektu vyšel index rentability -0,03, a tak není možné projekt doporučit k realizaci.



8.7 Vyhodnocení finančních ukazatelů

I přesto, že bylo popsáno vyhodnocení ukazatelů druhé (tržní, výnosnější) varianty, tak kromě doby návratnosti a vnitřního výnosového procenta vyšly všechny ukazatele negativně. Projekt tedy není možné doporučit k realizaci. Druhá varianta řešení projektu by byla výnosná pouze za předpokladu, že by byla nižší počáteční investice – nižší výdaje na koupi nemovitosti, či nižší výdaje na rekonstrukci.

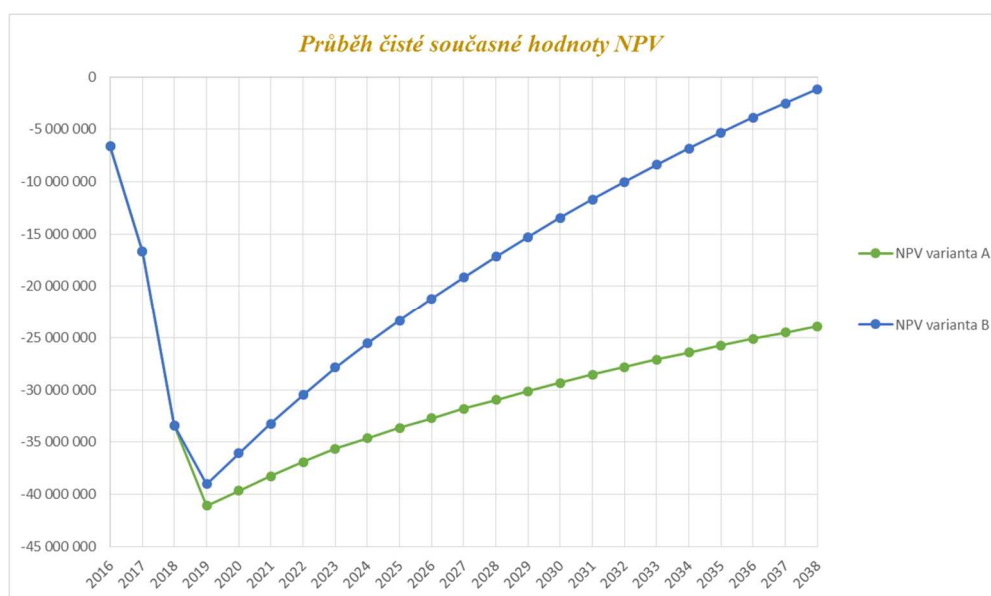
U první varianty řešení projektu vyšly negativně všechny finanční ukazatele.

Pro porovnání varianty A s variantou B je v tabulce 41 souhrn vyhodnocení všech finančních ukazatelů. Na grafu 4 je znázorněn průběh čisté současné hodnoty obou variant. Varianta A je limitována zákonem o sociálních službách, u varianty B je počítáno s tržní cenou nájemného.

Tabulka 41: Souhrn vyhodnocení finančních ukazatelů obou variant.

Finanční ukazatele	Doba návratnosti (PP)	Diskontovaná doba návratnosti (DPP)	Současná hodnota (PV)	Čistá současná hodnota (NPV)	Vnitřní výnosové procento (IRR)	Index ziskovosti (PI)	Index rentability (NPV/I)
Varianta A	25 let	23 let	16 146 315	-23 921 957	-3,17%	-0,51	-0,60
Varianta B	14 let	13 let	38 884 405	-1 183 867	4,66%	0,97	-0,03

Zdroj: Vlastní práce.



Graf 4: Průběh čisté současné hodnoty.

Zdroj: Vlastní práce.



9 Řízení rizik

Rozhodování o realizaci určitých aktivit zatížených rizikem vyžaduje zhodnotit rizika spojená s těmito aktivitami vzhledem k určitým kritériím spojených s přijatelností či nepřijatelností rizika. Riziko a nejistota představují klíčové faktory ovlivňující budoucí výsledky projektu. Tyto faktory je třeba zvažovat a integrovat do přípravy projektů, jejich hodnocení a rozhodování o přijetí či zamítnutí. Je tedy vyžadováno:

- identifikovat rizika a nejistoty, které ovlivňují výsledky projektů, a posoudit jejich význam;
- stanovit a zhodnotit dopady těchto rizik a nejistot na budoucí výsledky projektu (určit velikost rizika a posoudit jeho přijatelnost či nepřijatelnost);
- zvažovat možná opatření na zmenšení rizika z hlediska nákladů i rozsahu tohoto snížení.

Analýza rizika, jeho hodnocení, příprava, výběr a realizace opatření na snížení rizika představují klíčové fáze managementu rizika. [34]

9.1 Identifikace rizik

Tento projektový záměr by měl sloužit zejména potenciálnímu investorovi. Z tohoto důvodu budou určena pouze rizika pro investora; rizika pro další subjekty nebudou uvažována.

Rizika jsem rozdělila do následujících kategorií:

- stavebně – technologická a projekční rizika,
- finanční a ekonomická rizika,
- politická a legislativní rizika,
- operační rizika,
- tržní rizika.



9.1.1 Stavebně – technologická a projekční rizika

Riziko projektové dokumentace

Chybná projektová dokumentace, která neodpovídá požadavkům investora, či nevyhovuje zákonným předpisům a normám. Důsledkem může být změna projektu, zpoždění začátku realizace projektu oproti časovému plánu a s tím související finanční ztráta.

Riziko dodavatele

Riziko spočívá ve špatném výběru dodavatele. Dodavatel nesplní očekávání ať už z hlediska kvality, spolehlivosti či termínů dokončení. Následkem tak může být nutnost stavebních oprav či změn, prodloužení termínu dokončení a vyšší finanční prostředky oproti plánu.

Smluvní riziko

Špatně sepsaná smlouva o dílo (s projektantem či dodavatelem) může přinést mnoho problémů. Spory mohou nastat například ohledně fakturace, termínů dokončení stavebních prací či provedené práce neodpovídající požadavkům na kvalitu. Dalším rizikem mohou být také změny projektu nad rámec stávajících smluv. Důsledkem může být prodloužení projektu či finanční ztráta.

Riziko plánovaných stavebních nákladů

Špatně stanovený finanční plán může mít za následek velké finanční ztráty projektu. Jelikož se jedná o rekonstrukci, a nikoliv o novostavbu, je toto riziko vyšší z důvodu možných skrytých vícenákladů objevených až v průběhu realizace stavebních prací. Dalším důvodem chybných plánovaných nákladů může být nekvalitní projektová dokumentace či chyba rozpočtáře.

Riziko znečištění prostředí

Během výstavby může dojít ke znečištění či kontaminaci lokality zaviněné dodavatelem stavebních prací či veřejným sektorem. Důsledkem tohoto rizika může být prodloužení stavebních prací, znemožnění provozu zařízení a z toho vyplývající finanční ztráta.



Riziko rozvodných sítí

Riziko vyplývá z chybného plánu rozvodných sítí. Dodatečné zjištění případné nutnosti přeložek sítí a s tím související vyšší náklady.

Riziko nezískání stavebního povolení

Důvodem pro nezískání stavebního povolení může být chybně vypracovaná žádost či projektová dokumentace. To může způsobit prodloužení jednání, oddálení zisku stavebního povolení a s tím související oddálení začátku stavebních prací.

Riziko chybné technologie

Riziko je důsledkem použití chybné technologie. Může být způsobeno výběrem technologicky zastaralých strojů či použitím nekvalitních materiálů. Důsledkem může být skrytá vada objevená až v průběhu životnosti projektu. Tyto vady obvykle způsobí poškození zařízení, prodloužení projektu (nutnost oprav), či finanční ztráty projektu.

9.1.2 Finanční a ekonomická rizika

Riziko likvidity

Likvidita vyplývá z momentální schopnosti uhradit splatné závazky. Riziko spočívá v dočasném nedostatku finančních prostředků nutných k dodržení závazků vůči dodavatelům, subdodavatelům či veřejnému sektoru. Výsledkem může být pozastavení, prodloužení či úplné zrušení projektu.

Riziko změny úrokové sazby

Riziko je způsobeno změnou úrokových sazeb. Důsledkem může být prodloužení projektu či finanční ztráta.

Riziko inflace

Výše plateb může ztratit svou hodnotu z důvodu vyšší míry inflace, než je v předpokladu. Důsledkem tak může být finanční ztráta či prodloužení projektu.



9.1.3 Politická a legislativní rizika

Riziko změny daňové legislativy

Změna daňové legislativy se může dotknout celého soukromého a veřejného sektoru ČR, nebo pouze určitých projektů. Tato změna může způsobit zvýšení nákladů projektu.

Riziko změny norem či zákonů

Tohoto projektu se týkají zejména dva zákony - zákon o sociálních službách 108/2006 Sb., a zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Změnou těchto zákonů, či případně zavedením nových norem týkajících se projektu, může dojít k výraznému ovlivnění nákladů projektu.

Riziko změny členství v nadnárodních celcích

Z důvodu případné možnosti využití dotací Evropské unie je členství naší země důležitým faktorem. Výsledkem tohoto rizika mohou být nižší předpokládané příjmy projektu.

9.1.4 Operační rizika

Riziko špatně odhadnutých provozních nákladů

Toto riziko se projeví až v provozní fázi projektu, kdy může dojít k nesouladu mezi plánovanými finančními vstupy a skutečnými provozními náklady. Důsledkem může být snížení kvality poskytovaných služeb či zvýšení provozních nákladů.

Riziko životnosti konstrukcí a vybavení

Riziko vyplývá ze špatného odhadu životnosti konstrukcí a vybavení. Pokud je životnost nižší, než byla odhadována, je nutné provést potřebné zásahy (opravy, údržba), aby došlo k uvedení do stavu, který odpovídá požadavkům klientů. To může způsobit vícenáklady či snížení kvality poskytovaných služeb.

Riziko nedostatku kvalifikovaných pracovních sil

Riziko vyplývá ze špatné dostupnosti kvalifikovaných pracovních sil v lokalitě projektu. Nedostatek lidských zdrojů je v lokalitě Ústeckého kraje nízkým rizikem z důvodu vysoké nezaměstnanosti, avšak riziko nedostatku kvalifikovaných pracovníků může být rizikem vyšším.



Riziko krádeže nebo poškození stavby

K tomuto riziku může dojít jak během výstavby, tak během provozování projektu. Může dojít ke znehodnocení či poškození stavby / zařízení, či úplnému odcizení majetku. Následkem je finanční ztráta.

9.1.5 Tržní rizika

Riziko nízké poptávky

Riziko nízké poptávky může být důsledkem špatné analýzy trhu či změnou poptávky po službě během provozování projektu. Nedostatek klientů by způsobil nedostatečné příjmy projektu, a tím pádem finanční ztrátu.

Riziko konkurence

Rizikem může být vznik nových konkurenčních zařízení v okolí, nebo zvýhodnění konkurenčního projektu, a tím způsobený pokles poptávky po nabízených službách tohoto projektu. Důsledkem je finanční ztráta projektu.

[35]

9.2 Metodika hodnocení rizik

K ohodnocení rizik je použito metody RPN – tzv. index priority rizika (Risk Priority Number).

$$RPN = Sv \cdot Lk \cdot Dt , \quad (7)$$

kde:

Sv.....závažnost nebezpečí (severity),

Lk.....pravděpodobná možnost realizace nebezpečí (likelihood),

Dt.....zjistitelnost poruchy (detection). [36]

Zjistitelnost poruchy Dt je uvažována vždy rovna 1, proto se v tabulce nevyskytuje. Pro ohodnocení rizik metodou RPN bylo použito následující hodnotící stupnice:



Tabulka 42: Metodika hodnocení rizik – hodnotící stupnice.

Body	Sv – závažnost nebezpečí (velikost škody)	Lk – pravděpodobnost realizace nebezpečí
1	Nepodstatné následky	Vysoce nepravděpodobné (0 - 24 %)
2	Následky se dají zvládnout za použití pouze malých finančních prostředků	Nízká pravděpodobnost (25 – 49 %)
3	Náprava škody vyžaduje použití rozpočtové rezervy projektu	Střední pravděpodobnost (50 – 74 %)
4	Následky mohou způsobit ohrožení celého projektu	Vysoká pravděpodobnost (75 – 100 %)

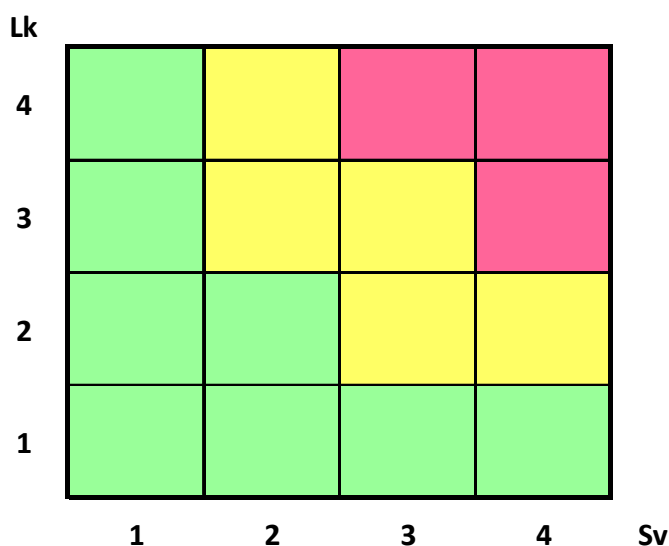
Zdroj: Vlastní práce.

Tabulka 43: Stupnice hodnocení významnosti rizika.

Míra rizika	Rozsah stupnice
0 - 4	Nízký stupeň rizika ohrožení projektu
5 - 9	Střední stupeň rizika ohrožení projektu
10 - 16	Vysoký stupeň rizika ohrožení projektu

Zdroj: Vlastní práce.

Významnost rizika je graficky znázorněna pomocí matice na obrázku níže. Barevná políčka odpovídají barvám dle stupnice míry rizika z tabulky 43.



Obrázek 13: Matice rizik.

Zdroj: Vlastní práce.



9.3 Vyhodnocení rizik

Tabulka 44: Vyhodnocení rizik.

Číslo rizika	Riziko	Sv závažnost nebezpečí	Lk pravděpodobnost realizace	RPN - míra rizika
1	Riziko projektové dokumentace	3	3	9
2	Riziko dodavatele	2	3	6
3	Smluvní riziko	3	2	6
4	Riziko plánovaných stavebních nákladů	4	3	12
5	Riziko znečištění prostředí	3	1	3
6	Riziko rozvodných sítí	3	2	6
7	Riziko nezískání stavebního povolení	4	2	8
8	Riziko chybné technologie	3	2	6
9	Riziko likvidity	4	2	8
10	Riziko změny úrokové sazby	3	2	6
11	Riziko inflace	3	2	6
12	Riziko změny daňové legislativy	3	2	6
13	Riziko změny norem či zákonů	4	2	8
14	Riziko změny členství v nadnárodních celcích	2	2	4
15	Riziko špatně odhadnutých provozních nákladů	4	3	12
16	Riziko životnosti konstrukcí a vybavení	2	3	6
17	Riziko nedostatku kvalifikovaných pracovních sil	4	2	8
18	Riziko krádeže nebo poškození stavby	2	2	4
19	Riziko nízké poptávky	4	1	4
20	Riziko konkurence	3	2	6

Zdroj: Vlastní práce.

9.4 Nápravná opatření

Rizika lze eliminovat nebo alespoň snížit pomocí přijetí vhodných nápravných opatření. V následující tabulce je návrh kvalitativní metody řízení možných rizik projektu.



Tabulka 45: Nápravná opatření rizik.

Riziko	Opatření
Riziko projektové dokumentace	Důkladný výběr zpracovatele projektové dokumentace. Důležitými faktory při výběru je délka praxe a reference.
Riziko dodavatele	Pečlivý výběr dodavatelů; důraz na kvalitní výběrové řízení a stanovení všech důležitých požadavků a kritérií do zadávací dokumentace.
Smluvní riziko	Pečlivé sepsání smlouvy o dílo se spoluprací právníků a odborníků v oboru.
Riziko plánovaných stavebních nákladů	Zkušený kalkulant; smluvně ošetřené nejvyšší ceny za dodávky stavebních prací.
Riziko znečištění prostředí	Provedení expertních odhadů případných zdrojů rizika. Preventivní ošetření lokality.
Riziko rozvodných sítí	Provedení průzkumů a expertíz lokality.
Riziko nezískání stavebního povolení	Dodržování zákonných lhůt a podmínek.
Riziko chybné technologie	Důraz na smluvní ošetření se všemi dodavateli služeb i stavebních prací.
Riziko likvidity	Zhodnocení kreditního ratingu všech dodavatelů i subdodavatelů.
Riziko změny úrokové sazby	Smluvní ošetření - fixace.
Riziko inflace	Sledování a predikce změn.
Riziko změny daňové legislativy	Nelze přímo ovlivnit ani řídit; možnost sledování prohlášení vlády a politických záměrů.
Riziko změny norem či zákonů	Nelze přímo ovlivnit ani řídit; možnost sledování prohlášení vlády a politických záměrů.
Riziko změny členství v nadnárodních celcích	Nelze přímo ovlivnit ani řídit; možnost sledování prohlášení vlády a politických záměrů.
Riziko špatně odhadnutých provozních nákladů	Smluvní ošetření s dodavateli služeb. Mít rezervu pro nepředvídané výdaje.
Riziko životnosti konstrukcí a vybavení	Provedení odhadů odborníky. Smluvní ošetření.
Riziko nedostatku kvalifikovaných pracovních sil	Specifikace požadavků na pracovní místa. Odpovídající finanční ohodnocení.
Riziko krádeže nebo poškození stavby	Sjednání pojištění; zabezpečení objektu, namátkové kontroly. Opatřeno zákonem.
Riziko nízké poptávky	Důkladné provedení expertíz a odhadů poptávky v dané lokalitě v předinvestiční fázi projektu. Neustálé zvyšování kvality nabízených služeb.
Riziko konkurence	Znalost konkurence v okolí i znalost budoucích záměrů. Nabízet kvalitní služby a snažit se o neustálé zlepšování; marketing.

Zdroj: Vlastní práce. [35]



9.5 Závěr rizikové analýzy

V analýze rizik bylo identifikováno a vyhodnoceno 20 rizik. Čtyři rizika byla vyhodnocena jako rizika s nízkým stupněm ohrožení projektu, 14 rizik spadá do kategorie se středním stupněm ohrožení projektu a 2 rizika mají vysoký stupeň ohrožení projektu.

Nejvýznamnějšími riziky jsou riziko chybně naplánovaných stavebních nákladů a riziko špatně odhadnutých provozních nákladů, a to příčinou nekvalitní projektové dokumentace, chybou lidského faktoru – nezkušený rozpočtář či nepředvídanými provozními výdaji.

Dalšími významnými riziky jsou riziko chyby v projektové dokumentaci, nezískání stavebního povolení, likvidita, změna norem či zákonů a riziko nedostatku kvalifikovaných pracovních sil.

Investor by se měl zejména soustředit na důkladný výběr zpracovatele projektové dokumentace, rozpočtáře nákladů celkové rekonstrukce a také kalkulanta provozních nákladů. Dále bude důležité pečlivé výběrové řízení dodavatelů stavebních prací a správně sestavené smlouvy o dílo, jak se všemi dodavateli stavebních prací, tak i s dodavateli služeb v provozní fázi projektu.

Vyhodnocení rizik pomocí matice rizik je znázorněno na následujícím obrázku.

Lk						
4						
3		2,16	1	4,15		
2		14,18	3,6,8,10,1 1,12,20	7,9,13,17		
1			5	19		
		1	2	3	4	Sv

Obrázek 14: Vyhodnocení rizik pomocí matice.

Zdroj: Vlastní práce.



10 Závěr

Tato diplomová práce by měla sloužit současnému, případně budoucímu vlastníku nemovitosti. Jejím cílem bylo vypracování projektového záměru se závěrečným zjištěním, zda je záměr vhodný k realizaci, a za jakých podmínek.

V analýze trhu bylo zjištěno, že Domov pro seniory, který by vznikl realizací tohoto záměru, by mohl být vhodným řešením pro stávající neuspokojivou situaci - Městský úřad v Litvínově eviduje více než 110 žádostí o umístění seniorů do Domovů pro seniory a do Penzionů s pečovatelskou službou. Demografický vývoj, statistické údaje a prognózy ukazují na to, že průměrný věk populace se bude nadále zvyšovat, a s tím bude narůstat i počet obyvatel v důchodovém věku.

V kapitole ocenění nemovitosti byla zjištěna současná hodnota nemovitosti s ohledem na její opotřebení. Věcná hodnota nemovitosti, vyplývající z tohoto ocenění, činí 4 334 169 Kč.

Náklady nutné ke statickému zajištění objektu byly vyčísleny na 2 319 953 Kč.

Dále byly odhadnuty náklady nutné k rekonstrukci objektů. Tyto náklady dosahují výše 33 414 150 Kč.

Celkové počáteční náklady, které by investor musel vynaložit za účelem provozování Domova pro seniory, dosahují hodnoty 40 068 272 Kč.

Dále byly vypočteny provozní náklady a výnosy. Náklady jsou odhadnuty na 8 418 030 Kč ročně (při plné obsazenosti). Provozní výnosy se skládají z tržeb od klientů a ze státních příspěvků na péči. Celkem jsou provozní výnosy vypočteny na 9 805 507 Kč ročně. Z důvodu předpokladu nutnosti bankovního úvěru však provozní náklady v součtu s úroky převyšují provozní výnosy. Z tohoto důvodu byla vypočtena i varianta druhá (tržní), která by platila za předpokladu, že by nedošlo k zaregistrování provozu jako poskytovatele sociálních služeb Domova pro seniory, a tím pádem by tržby za nájem a poplatky za celodenní stravu nebyly limitovány zákonem. V této druhé variantě byly vypočteny roční provozní náklady na 6 600 990 Kč (zejména z důvodu nižších osobních nákladů), a provozní výnosy činí 9 758 436 Kč.

V kapitole hodnocení efektivity byly vyhodnoceny ekonomické ukazatele pro obě varianty řešení projektu. Vyhodnocením těchto ukazatelů bylo zjištěno, že z pohledu investora projekt není vhodný k realizaci.

V rizikové analýze byla identifikována možná rizika projektu, která byla ohodnocena a dále k nim byla navržena nápravná opatření. Nejvýznamnějšími riziky je riziko chybně naplánovaných stavebních nákladů a riziko špatně odhadnutých provozních nákladů. Z tohoto



důvodu by se měl investor soustředit zejména na důkladný výběr zpracovatele projektové dokumentace, rozpočtáře nákladů celkové rekonstrukce a také kalkulanta provozních nákladů.

Výsledky finanční analýzy a s nimi související výsledky výpočtu ekonomických ukazatelů nejsou pozitivní. Projekt byl vyhodnocen jako nepřijatelný pro investora. Dochází zde k výraznému nepoměru mezi pořizovací cenou a náklady na rekonstrukci, které jsou mnohonásobně vyšší. Nabízela by se varianta demolice objektu a poté nové výstavby, avšak objekt je památkově chráněn, a tak podléhá zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Demolice tedy není možná.

Ze socioekonomického hlediska by rekonstrukce tohoto objektu byla přínosem. Jedná se o veřejně prospěšný projekt - seniorů ve městě i v okolí přibývá. Dalším důvodem k rekonstrukci je také současný vzhled chátrajících objektů. Nemovitost je památkově chráněná, a tak je vhodná rekonstrukce, která zachová charakter objektu, jediným možným řešením.

Z pohledu finanční analýzy je projekt pro potenciálního investora nevhodný k realizaci. Současným vlastníkem nemovitosti je však město Litvínov, které by se mělo starat jak o potřeby obyvatel, tak i o vzhled centra města.



Zdroje

- [1] Zákon o sociálních službách: č. 108/2006 Sb. [online]. [cit. 2015-06-11]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-108>
- [2] DOLANSKÝ, Pavel. DOPAC, spol. s.r.o. *Statický posudek*. Most, 2014.
- [3] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- [4] RACEK, Jiří. *Znalecký posudek č. 43/2503/2009*. Most, 2009.
- [5] ŠKVRNA. *Dokumentace z roku 1957*. Most, 1957.
- [6] Vývoj obyvatelstva České republiky. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2015-09-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-obyvatelstva-ceske-republiky-2013-ajtghnb5q2>
- [7] Statistická ročenka Ústeckého kraje - 2014: Věkové složení obyvatelstva Ústeckého kraje v roce 2013 a 2035. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2015-10-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/25639520/33008514g06.jpg/004b1f7a-269f-4230-8bf5-80dca3398189?version=1.2>
- [8] Statistická ročenka Ústeckého kraje - 2014: Věkové složení obyvatel správních obvodů ORP Ústeckého kraje k 31. 12. 2013. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2015-10-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/25639520/33008514g21.jpg/be952cc7-759a-4139-9bcd-4fd5dfc10ab6?version=1.2&t=1421402229297>
- [9] Informace pro zájemce o službu Domov pro seniory. *Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace* [online]. [cit. 2015-11-02]. Dostupné z: <http://www.dsslitvinov.cz/nase-sluzby/domov-pro-seniory/informace-o-sluzbe/informace-pro-zajemce-o-sluzbu.html>
- [10] Ceník služeb v Domově pro seniory. *Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace* [online]. [cit. 2015-11-02]. Dostupné z: <http://www.dsslitvinov.cz/data/files/201509012757.pdf>
- [11] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005, 356 s. Expert (Grada). ISBN 80-247-0939-2.
- [12] PROSTĚJOVSKÁ, Zita a Václav LIŠKA. *Investování pro stavaře*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007, 84 s. ISBN 978-80-86946-35-1.



- [13] Sociální legislativa: Vyhlášky. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. [cit. 2015-11-05]. Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/11911/vyhlaska_505-2006.pdf
- [14] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2015. *České stavební standardy* [online]. 2015 [cit. 2015-10-13]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2015.html
- [15] Severočeské reality. *Severočeské reality* [online]. [cit. 2015-10-13]. Dostupné z: <http://severo.ceskereality.cz/>
- [16] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí: Věcná hodnota (nákladová metoda)* [online]. [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: http://www.stavarka.com/DRead/Dokumenty/Ocenovani_I/Ocenovani_4-nakladova_web.pdf
- [17] KUPILÍK, Václav. *Závady a životnost staveb*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999, 282 s. ISBN 80-716-9581-5.
- [18] Vyhláška č. 199/2014 Sb.: oceňovací vyhláška. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2014/vyhlaska-c-199-2014-sb-19343>
- [19] Ocelové nosníky UPE. *KONDOR hutní materiály* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.kondor.cz/ocelove-nosice-upe/c-1626/>
- [20] Ocel profilová - válcovaná za tepla. *Ferona Velkoobchod hutním materiálem* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.ferona.cz/cze/maloprodejny/praha.php>
- [21] U profily. *KARI - SÍŤE - ROXORY.CZ* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.kari-site-roxory.cz/hutni-material/eshop/5-1-U-profil-y/0/5/120-U-profil-200-S235JR>
- [22] Ocel betonářská rovná. *KONDOR hutní materiály* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.kondor.cz/ocel-betonarska-rovna/c-1461/>
- [23] Betonářská ocel, síť a příslušenství. *Ferona Velkoobchod hutním materiálem* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.ferona.cz/cze/maloprodejny/praha.php>
- [24] Roxory. *KARI-SÍŤE-ROXORY* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.kari-site-roxory.cz/hutni-material/eshop/3-1-Roxory>
- [25] Prodej žebírkové betonářské oceli - roxorů. *DEMI OCEL s.r.o.* [online]. [cit. 2015-11-27]. Dostupné z: <http://www.demiocel.cz/produkty-skladem/zebirkova-betonarska-ocel-roxory.html>



- [26] Metodické doporučení pro projekty vytvářející příjmy v programovém období 2014-2020. *Evropské strukturální a investiční fondy* [online]. [cit. 2015-12-01]. Dostupné z: http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/bb6d5c73-9345-42e1-920c-5566626c1087/01_P1_MD-projekty-generujici-prijmy_k-vydani.pdf?ext=.pdf
- [27] Kalkulátor daně z nemovitých věcí. *Finance.cz* [online]. Finance media a.s. [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>
- [28] *Pravidelné revize a kontroly technických zařízení v bytových domech* [online]. [cit. 2015-11-25]. Dostupné z: <http://www.revizekontroly.cz/ostatni/item/pravidelne-revize-a-kontroly-technicky-zarizeni-v-bytovych-domech>
- [29] RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2011, 143 s. Finance. ISBN 978-80-247-3916-8.
- [30] Elektronická podání - daň z příjmů právnických osob. *Daňový portál: Elektronické služby Finanční správy České republiky* [online]. [cit. 2015-12-16]. Dostupné z: https://adisepo.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_epo/epo2/form/form_uvod.faces
- [31] MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza obchodních a státních organizací: praktické příklady a použití*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 155 s. Finanční řízení. ISBN 80-247-1558-9.
- [32] MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 77 s. Finanční řízení. ISBN 80-247-1557-0.
- [33] SIEBER, Patrik. *Analýza nákladů a přínosů: metodická příručka* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004 [cit. 2015-12-17]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/>
- [34] FOTR, Jiří a Jiří HNILICA. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 299 s. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5104-7.
- [35] *Katalog rizik PPP projektů* [online]. Ministerstvo financí České republiky [cit. 2015-12-02]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/metodiky/2011/metodika--rizeni-rizik-v-projektech-ppp-9542>
- [36] TICHÝ, Milík. *Ovládání rizika: analýza a management*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2006, xxvi, 396 s. Beckova edice ekonomie. ISBN 80-7179-415-5.
- [37] HROCH a HILSE. *Výkresová dokumentace*. Praha - Vinohrady, 1927.



Seznam obrázků

Obrázek 1: Výřez z mapy katastru nemovitostí.	13
Obrázek 2: Pohled na budovu B.	13
Obrázek 3: Jižní pohled na budovu A.	14
Obrázek 4: Půdorys 1.NP.	16
Obrázek 5: Půdorys 2.NP.	16
Obrázek 6: Zatřídění objektu dle JKSO.	28
Obrázek 7: Ukázka stavu zdiva v suterénu.	35
Obrázek 8: Pokles části zdi jižního průčelí kotelny.	36
Obrázek 9: Narušená omítka fasády jižního objektu.	37
Obrázek 10: Pohled do bývalé kotelny.	37
Obrázek 11: Ukázka stavu hydroizolace a dešťových svodů.	38
Obrázek 12: Organizační schéma.	44
Obrázek 13: Matice rizik.	81
Obrázek 14: Vyhodnocení rizik pomocí matice.	84

Seznam grafů

Graf 1: Věkové složení obyvatelstva Ústeckého kraje v roce 2013 a 2035.	18
Graf 2: Věkové složení obyvatel správních obvodů ORP Ústeckého kraje k 31. 12. 2013.	19
Graf 3: Průběh současné hodnoty.	72
Graf 4: Průběh čisté současné hodnoty.	75

Seznam tabulek

Tabulka 1: Jižní budova - základní údaje.	14
Tabulka 2: Severní budova - základní údaje.	15
Tabulka 3: Podíl obyvatel ve věku 65+ v krajích (%).	17
Tabulka 4: Konkurenční domovy pro seniory.	20
Tabulka 5: Přehled úhrad za pobyt - Penzion Podkrušnohorská.	21
Tabulka 6: Přehled úhrad za pobyt – Penzion Vodní.	21
Tabulka 7: Přehled úhrad za pobyt - Penzion Bílý sloup.	21
Tabulka 8: Přehled úhrad za stravu a ubytování - Naděje.	22
Tabulka 9: Přehled úhrad za stravu a ubytování – Domov pro seniory Křížatecká.	23
Tabulka 10: Ceník fakultativních služeb.	25
Tabulka 11: Reprodukční náklady.	30
Tabulka 12: Objemové podíly konstrukcí a vybavení podle typů budov.	31
Tabulka 13: Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení.	32
Tabulka 14: Výpočet opotřebení analytickou metodou.	33
Tabulka 15: Výpočet opotřebení.	34
Tabulka 16: Funkční a ekonomické nedostatky.	34
Tabulka 17: Návrh kapacitního a dispozičního řešení.	42
Tabulka 18: Souhrn navržených kapacit objektu.	42
Tabulka 19: Předpoklad pracovních míst.	44
Tabulka 20: Odhad nákladů na rekonstrukci.	47
Tabulka 21: Ostatní vyvolané investice.	48
Tabulka 22: Odhad osobních nákladů v běžném roce.	49
Tabulka 23: Odhad osobních nákladů v 1. roce provozování (70% obsazenost).	50
Tabulka 24: Souhrn provozních nákladů při plné obsazenosti.	52
Tabulka 25: Provozní náklady v 1. roce provozování.	53



Tabulka 26: Průběh provozních nákladů v letech 2016 – 2025.	53
Tabulka 27: Tržby od klientů v běžném roce (plná obsazenost).....	54
Tabulka 28: Odhad výše státních příspěvků na péči v běžném roce (plná obsazenost).....	54
Tabulka 29: Tržby od klientů v 1. roce provozu (70% obsazenost).....	55
Tabulka 30: Výše státních příspěvků v 1. roce provozu (70% obsazenost).....	55
Tabulka 31: Průběh provozních výnosů v letech 2016 – 2025.	56
Tabulka 32: Přehled splátek bankovního úvěru.	57
Tabulka 33: Odpisování pro prvních pět let provozu (2019 – 2023).	57
Tabulka 34: Ukázka výpočtu odečtu daňové ztráty od základu daně (pro variantu B).....	58
Tabulka 35: Výkaz zisku a ztráty – varianta A.	59
Tabulka 36: Výkaz zisku a ztráty – varianta B.	60
Tabulka 37: Výkaz cash flow - varianta A.....	62
Tabulka 38: Výkaz cash flow – varianta B.	64
Tabulka 39: Rozvaha – varianta A.	67
Tabulka 40: Rozvaha – varianta B.	68
Tabulka 41: Souhrn vyhodnocení finančních ukazatelů obou variant.	75
Tabulka 42: Metodika hodnocení rizik – hodnotící stupnice.	81
Tabulka 43: Stupnice hodnocení významnosti rizika.....	81
Tabulka 44: Vyhodnocení rizik.	82
Tabulka 45: Nápravná opatření rizik.	83

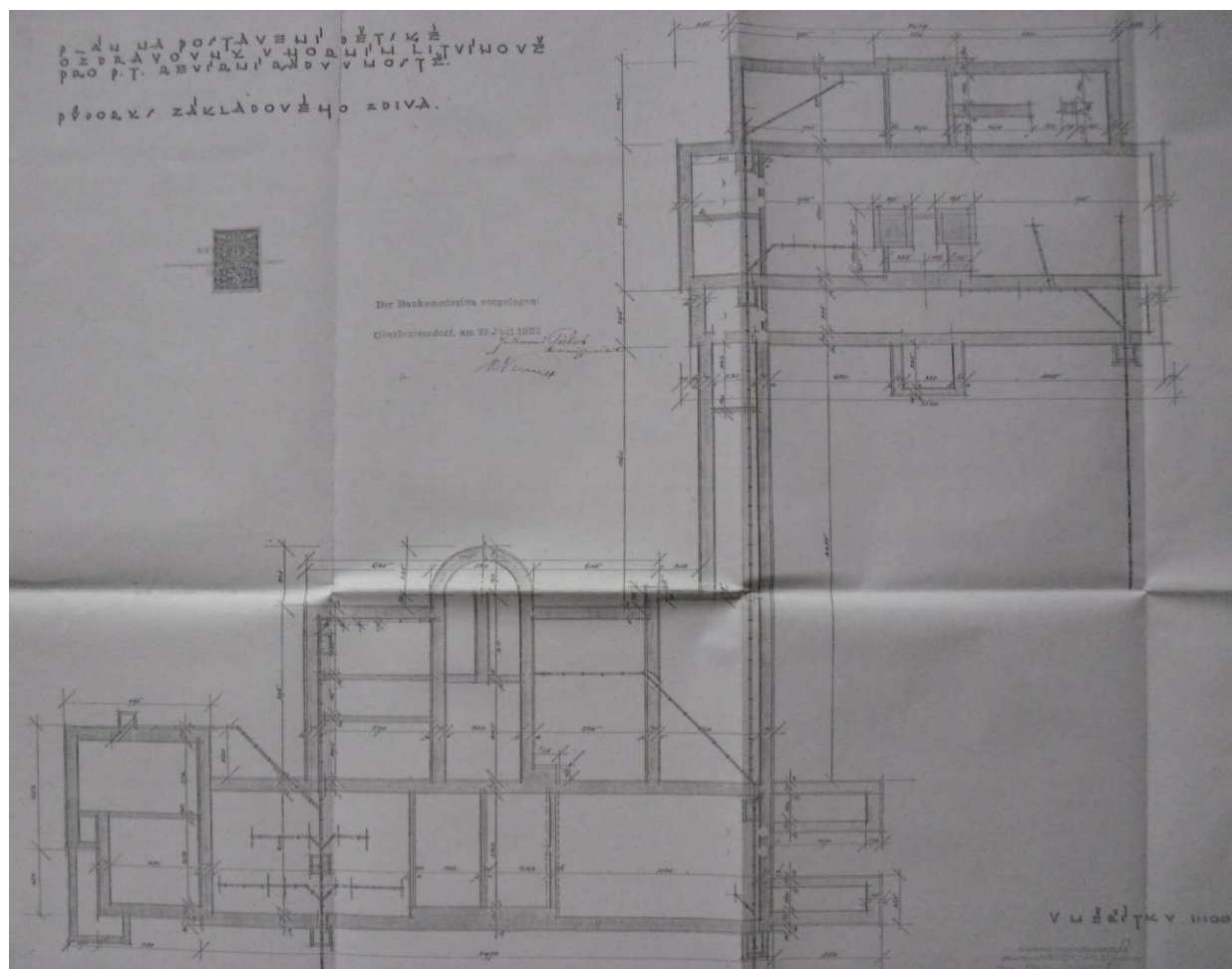
Seznam příloh

Příloha 1: Půdorys základového zdiva	92
Příloha 2: Pohled západního průčelí	92
Příloha 3: Historické fotografie	93

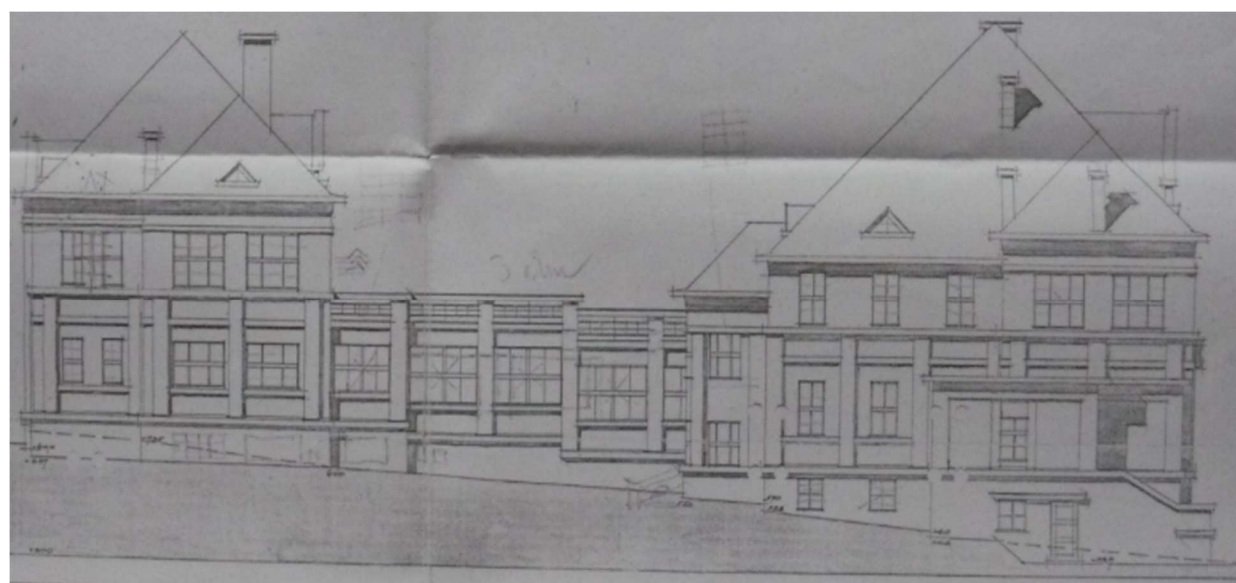


Přílohy

Příloha 1: Půdorys základového zdiva. [37]



Příloha 2: Pohled západního průčelí. [37]





Příloha 3: Historické fotografie.





Zdroj: Historické fotografie z roku 1927 získané na Městském úřadě Litvínov.