

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**2021**

**ADAM SACHL**

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Sachl** Jméno: **Adam** Osobní číslo: **468841**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Podnikatelský záměr využití objektu obchodního centra ve městě Sokolov**

Název diplomové práce anglicky:

**Business plan for the use of the shopping center building in the town of Sokolov**

Pokyny pro vypracování:

Rámcový obsah diplomové práce:

- popis současného stavu
- stanovení tržní hodnoty nemovitosti
- vymezení dvou variant technicko-ekonomického řešení
- ekonomické vyhodnocení obou variant

Seznam doporučené literatury:

SRPOVÁ, Jitka. Podnikatelský plán a strategie. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4103-1.  
FOTR, Jiří, SOUČEK, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.  
RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza. Praha: Grada, 6. aktualizované vydání, 2019. ISBN 978-80-271-2028.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Ing. Eduard Hromada, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSV**

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

Datum zadání diplomové práce: **27.09.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

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

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

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

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

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

**PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR VYUŽITÍ  
OBJEKTU OBCHODNÍHO CENTRA VE  
MĚSTĚ SOKOLOV**

**BUSINESS PLAN FOR THE USE OF THE SHOPPING  
CENTER BUILDING IN THE TOWN OF SOKOLOV**

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci na téma „Podnikatelský záměr využití objektu obchodního centra ve městě Sokolov“ vypracoval samostatně.

Dále prohlašuji, že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne 27. 12. 2021

.....

Adam Sachl

## **Poděkování**

Tímto bych rád poděkoval celé své rodině a svým blízkým za jejich podporu po celou dobu mého studia. Dále bych rád poděkoval panu Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a vstřícnost, kterou mi poskytoval po celou dobu psaní této práce.

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá vyhodnocením investiční příležitosti do obchodního centra ve městě Sokolov. Nejdříve je investiční příležitost popsána, je přiblížen současný technický stav a stanovena tržní hodnota. Dále jsou vymezeny dvě varianty investičního záměru, které jsou následně vyhodnoceny. Výsledkem je doporučení jak s investiční příležitostí dále pracovat.

## **Abstract**

The diploma thesis deals with the evaluation of an investment opportunity in a shopping center in the town of Sokolov. First, the investment opportunity is described, the current technical condition is assessed and the market value is determined. Furthermore, two variants of the investment plan are defined, which are subsequently evaluated. The result is a recommendation on how to continue working with the investment opportunity.

**Klíčová slova:**

Investice, nemovitost, objekt, výnosnost, efektivnost, oceňování, tržní hodnota, náklady, výnosy, finanční analýza, vyhodnocení.

**Key words:**

Investment, real estate, object, profitability, efficiency, valuation, market value, cost, revenue, financial analysis, evaluation.

# OBSAH

<b>1. Úvod .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Popis současného stavu.....</b>	<b>11</b>
2.1. Základní informace.....	11
2.2. Majetkové vztahy .....	16
2.3. Územní plán .....	18
2.4. Dispozice a současná obsazenost .....	20
2.5. Technický stav a opotřebení objektů .....	23
2.5.1. Technický stav.....	24
2.5.2. Opotřebení objektů .....	26
2.6. Stanovení tržní hodnoty objektu.....	28
2.6.1. Analýza trhu.....	28
2.6.2. Tržní hodnota – aplikace porovnávací metody .....	30
2.6.3. Tržní hodnota – aplikace výnosové metody .....	35
2.6.4. Vyhodnocení tržního ocenění a návrh kupní ceny.....	38
<b>3. Vymezení dvou variant technicko-ekonomického řešení .....</b>	<b>39</b>
3.1. Varianta č.1 – Zachování současného stavu s minimálními investičními náklady.....	39
3.1.1. Popis varianty č.1 .....	39
3.1.2. Analýza trhu – konkurence a zákazníci .....	40
3.1.3. Předpokládaná dispozice a obsazenost.....	45
3.1.4. Investiční náklady .....	49
3.1.5. Provozní náklady .....	51
3.1.6. Tržby.....	52
3.1.7. Odpisy.....	53
3.1.8. Financování.....	54
3.1.9. Časový harmonogram.....	55
3.2. Varianta č.2 – Komplexní přestavba celé nemovitosti .....	56
3.2.1. Popis varianty č.2 .....	56
3.2.2. Analýza trhu – konkurence a zákazníci .....	57
3.2.3. Předpokládaná dispozice a obsazenost.....	60
3.2.4. Investiční náklady .....	62
3.2.5. Provozní náklady .....	69
3.2.6. Tržby.....	71
3.2.7. Odpisy.....	72
3.2.8. Financování.....	73



3.2.9. Časový harmonogram.....	75
<b>4. Přehled a vyhodnocení variant .....</b>	<b>76</b>
4.1. Finanční výkazy .....	76
4.1.1. Cash flow variant.....	77
4.1.2. Výkaz zisku a ztrát variant .....	80
4.1.3. Rozvaha variant.....	82
4.2. Hodnocení efektivnosti investice .....	84
4.2.1. Diskontovaná doba návratnosti (PPD).....	84
4.2.2. Čistá současná hodnota (NPV).....	87
4.2.3. Vnitřní výnosové procento (IRR) .....	89
4.3. Vyhodnocení .....	91
<b>5. Závěr .....</b>	<b>93</b>
<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>94</b>
<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>95</b>
<b>Seznam grafů .....</b>	<b>96</b>
<b>Seznam použité literatury: .....</b>	<b>96</b>
<b>Přílohy:.....</b>	<b>99</b>
Příloha č.1 – Podrobné informace a fotografie o nemovitostech k porovnání.....	99
Příloha č.2 – Stanovení hodnoty pozemků. ....	107
Příloha č.3 – Stanovení aktuálních nájemních sazeb projektu Sokolov.....	112



# 1. Úvod

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolil téma Podnikatelský záměr využití objektu obchodního centra ve městě Sokolov. Toto téma jsem si zvolil na základě zájmu o obor investování a vyhodnocování investičních záměrů. Zároveň je mi tento obor poměrně blízký na základě dosud nabytých pracovních zkušeností.

Vyhodnocování investičních záměrů je velice důležitou částí, či možná jednou z nejdůležitějších částí, v každé investiční příležitosti. Ať už se jedná o vyhodnocování v prvotních fázích v podobě studií proveditelnosti či v některých z pozdějších fází již po provedení prvních investic a získání bližších informací o investičním záměru (např. v podobě výkazu výměr či projektové dokumentace). Vyhodnocování přináší jasný pohled na finanční stránku investičního záměru a shrnuje jeho možnosti.

Diplomová práce je pouze praktická, je rozdělena na pět částí a popisuje reálnou investiční příležitost. Řeší možnosti investování v prvotní fázi do zanedbané nemovitosti v severní části města Sokolov. Zkráceně se této investiční příležitosti níže říká „projekt Sokolov“.

V první části této práce je představena samotná nemovitost, jsou zde sepsány základní dostupné informace o majetkových vztazích, územním plánu města Sokolov, o dispozici a technickém stavu samotné nemovitosti a na závěr této kapitoly je stanovena tržní hodnota nemovitosti v současném stavu.

Druhá část této práce vymezuje dvě možné varianty investice do nemovitosti. Tyto varianty jsou zde popsány, je zde vytvořena analýza trhu pro každou z variant, určena předpokládaná dispozice a obsazenost, stanoveny investiční a provozní náklady, tržby, odpisy, vytvořeno financování variant a časový harmonogram. Cílem této kapitoly je získání veškerých podkladů ke stanovení finančních toků jednotlivých variant.

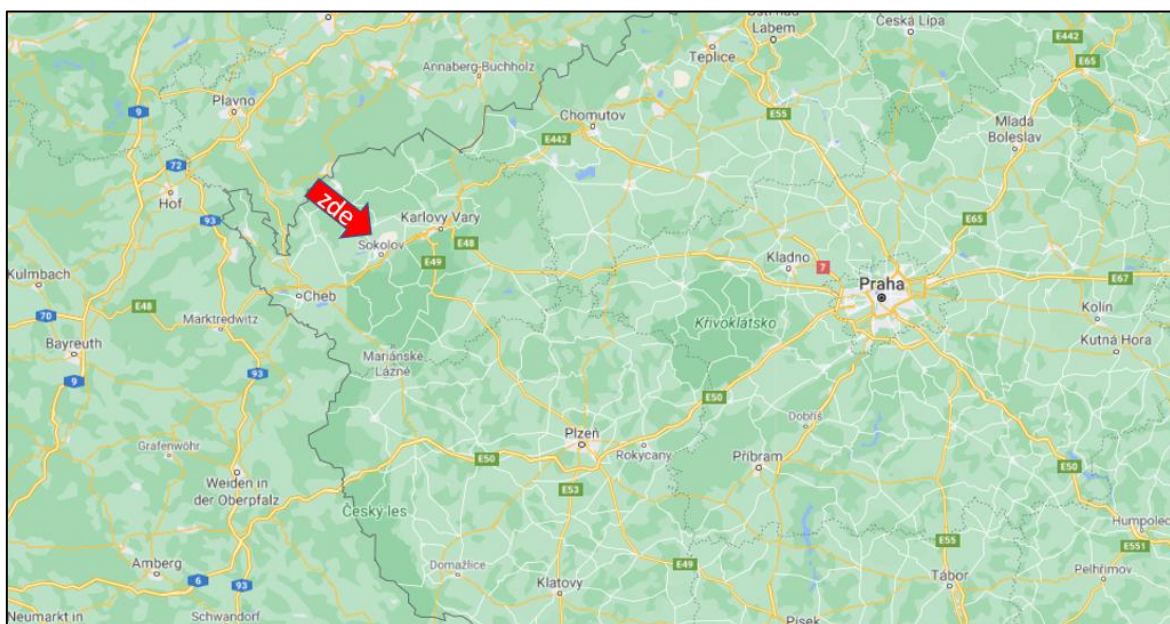
V poslední části jsou nejprve shrnuty přehledy o finančních tocích ve formě finančních výkazů – rozvahy, výkazu zisku a ztráty a cash flow. Dále jsou varianty vyhodnoceny pomocí základních metod hodnocení efektivnosti investice, na základě kterých je dáno doporučení jak s investiční příležitostí dále nakládat.

## 2. Popis současného stavu

Následující kapitola se zabývá popisem současného stavu nemovitosti. Důležitými částmi jsou základní informace o místě, vlastnická práva na nemovitost, popis a možné využití území, současná dispozice a obsazenost objektů a jejich technický stav. Cílem této kapitoly je stanovit tržní hodnotu objektů a pozemků v současném stavu. Dále se tato hodnota bude uvažovat jako kupní cena nemovitosti.

### 2.1. Základní informace

Projekt Sokolov se nachází ve městě Sokolov ve stejnojmenném katastrálním území. Město Sokolov je umístěno v Karlovarském kraji. Je vzdáleno 18 km západně od Karlových Varů v nadmořské výšce 401 metrů nad mořem. Katastrální plocha činní 2 290 hektarů a zaokrouhlený počet obyvatel (k 23.1.2020) je 24 700 [23].

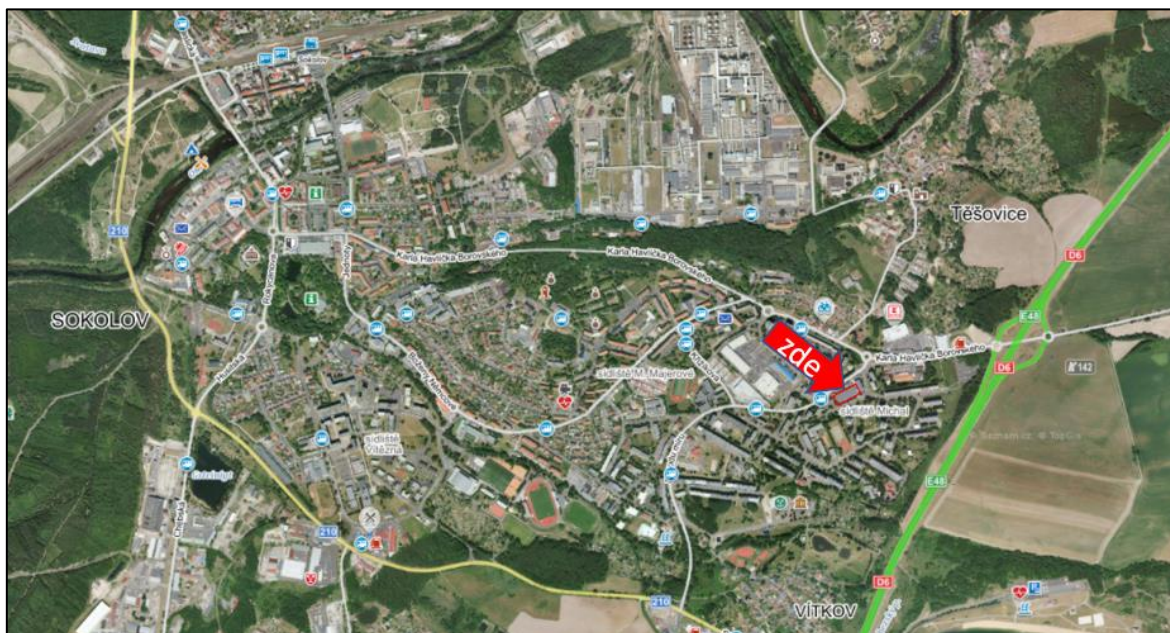


Obrázek 1 - Sokolov v ČR, Zdroj: Google.com/maps (k.16.8.2021) + vlastní úprava

Nemovitost se nachází v severní části města Sokolov. Je vzdálena 950 m od silnice E48, která je evropskou mezinárodní silnicí 1. třídy vedoucí ze středního Německa do České republiky.

Tato část města je v takzvané „smíšené zóně“. Smíšenou zónou se v tomto případě myslí městská část, ve které se nachází velké škála vybavenosti či způsobu využití území. Nachází se zde totiž velké množství komerční a občanské vybavenosti, vybavenosti pro sportovní

využití, ale také je zde velké zastoupení rodinných a bytových jednotek.



Obrázek 2 - Situování objektu v Sokolově, Zdroj: Mapy.cz (k 20.8.2021) + vlastní úprava

Jižně od objektu se rozprostírá největší sídliště ve městě – sídliště Michal [24]. Dále se v okolí nachází například dvě mateřské a základní školy, což zvyšuje možnou fluktuaci lidí v okolí, ale i spousta prodejen potravin, oblečení a maloobchodních služeb. Největším konkurentem je zcela jistě obchodní centrum Michal.



Obrázek 3 - Situace širších vztahů, Zdroj: mapy.cz (k 10.9.2021) + vlastní úprava



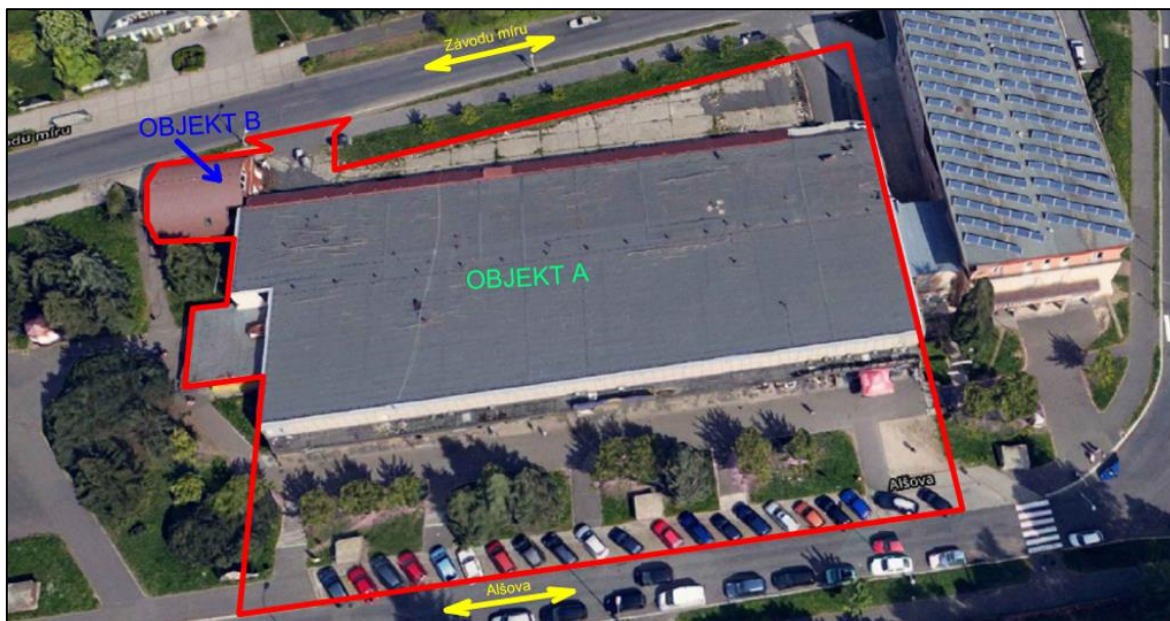
Samotný projekt Sokolov je na severní straně přístupný z páteřní ulice Závodu míru a na východní straně ze spojovací ulice Alšova. Na východní straně pozemek sousedí s budovou vlastněnou společností Lasting Sport s.r.o, která v sousedním objektu prodává sportovní oblečení.

*Pod pojmem pozemek se rozumí individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta. V úst. §27 zák. č. 344/1992 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku. [6, kap. 1.1]*

Pozemek projektu Sokolov se rozprostírá na **pozemkové ploše 5 090 m<sup>2</sup>** (červeně zvýrazněná hranice na obrázku č.3) a skládá se z několika částí. Největší část je zastavěná plocha, která činí celkem 2 794 m<sup>2</sup>. Dále je zde 1 795 m<sup>2</sup> zpevněných ploch a 501 m<sup>2</sup> zeleně. [8]

Celková zastavěná plocha je na předmětném pozemku složená ze dvou objektů. Původní komerční zástavbu ze 70 let minulého století, která má zastavěnou plochu 2 665 m<sup>2</sup> [8], označím jako objekt A. Nedokončenou stavbu se zastavěnou plochou 129 m<sup>2</sup> [8] v jihozápadním cípu pozemku označím jako objekt B.

**Objekt A má celkovou užitnou plochu 2 918 m<sup>2</sup>** (1.NP – 2 658 m<sup>2</sup>, 1.PP – 260 m<sup>2</sup>) a 815 m<sup>2</sup> další využitelné plochy v 1.PP (viz. kapitola 2.4 – Dispozice a současná obsazenost). Obestavěný prostor objektu A je 18 304 m<sup>3</sup>. **Objekt B má celkovou potenciální užitnou plochu 185 m<sup>2</sup>** (1.NP – 103 m<sup>2</sup>, 1.PP – 82 m<sup>2</sup>) obestavěný prostor je 258 m<sup>3</sup>.



Obrázek 4 - Vymezení hranic pozemku, Zdroj: Mapy.cz (k.21.9.2021) + vlastní úprava

Objekt A je jednopodlažní budova, z části podsklepená s plochou i sklonitou střechou. V 1.NP je 7 nájemních jednotek, z nichž je v současné době 5 v pronájmu. Vstup do 1.NP je situován po celé délce jižní strany objektu. Celá severní část objektu slouží k zásobování, kde po celé délce je vystavěna zásobovací betonová rampa. V 1.PP je pasáž, která vede pod východní částí objektu. Pasáž má dva samostatné vstupy, které zároveň tvoří průchod. Jeden je umístěn v nejvýchodnějším bodě severní strany objektu a druhý je situován na východní straně objektu za sousedním objektem. 1.PP je rozděleno na 11 samostatných nájemních jednotek, z nichž v současné době nejsou nájemci ve 4 z nich.



Obrázek 5 - Objekt A, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021)

Objekt B je dvoupodlažní nepodsklepená budova s válcovou střechou. Svislá nosná konstrukce je z keramických cihel. Vstup do objektu je přes ocelové schodiště a je situován na východní stranu budovy, ze zásobovacího dvora budovy A. Na východní straně objektu B je zahrádka ohraničená železným plotem s podezdívkou o výměře 11 m<sup>2</sup>. Budova je nedostavěná již přes 7 let, je dokončena do úrovně hrubé stavby a žádná z částí budovy není využívána. Zároveň objekt není zkolaudován.



Obrázek 6 - Objekt B, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021)

Pozemek je volně dostupný, nikde není žádné vymezení hranice. Kolem budov vede po severní straně asfaltová pěší cesta, která spojuje ulice Závodu míru a Alšova. Tato cesta dále vede po jižní části pozemku kolem celé jižní části objektu A, kde slouží ke vstupu do objektu.



Obrázek 8 - Komunikace před objektem A, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021)

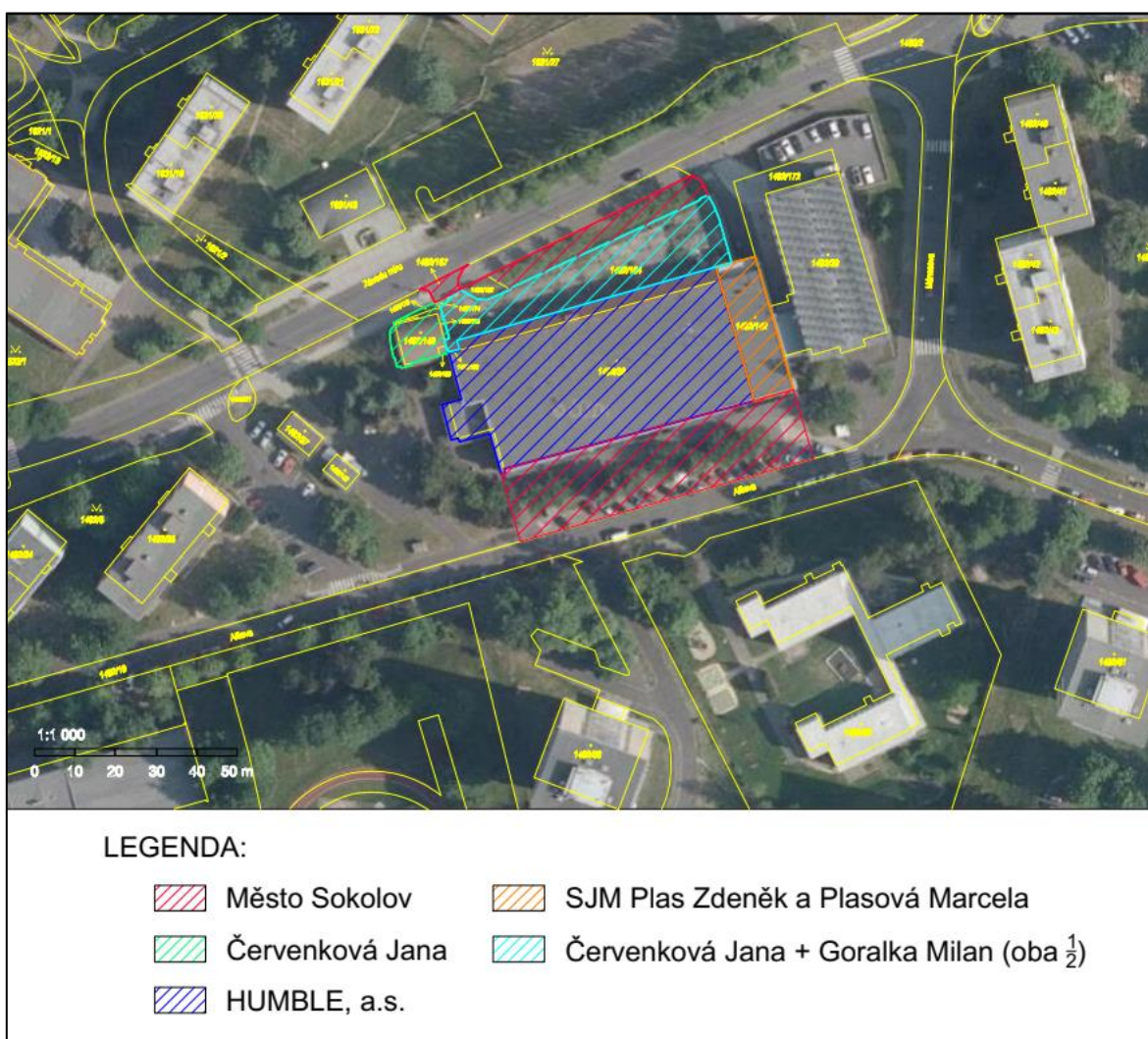


Obrázek 7 - Manipulační prostor, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021)

Komunikace a zároveň zpevněná plocha, která dříve sloužila pro zásobování objektu A z ulice Závodu míru, je velice zpuštěná. Původně byla zpevněná plocha z betonových panelů, nyní však je tento prostor prorostlý travinami a křovinami.

## 2.2. Majetkové vztahy

Na vymezeném území projektu Sokolov je v současné době 5 spoluvlastníků. Všechny jsou zobrazeny na obrázku níže. Veškeré informace o majetkových vztazích byly získány z volně dostupného serveru státní správy zeměměřictví a katastru dostupného ve zdroji [8].



Obrázek 9 - Vlastnické vztahy, Zdroj: [8]+ vlastní úprava

Město Sokolov je označeno červenou barvou, vlastní na jižní straně zatravněnou plochu s komunikací a na severní straně území zpevněnou část komunikace přes které bylo prováděno zásobování objektu. Dalším vlastníkem je zde Červenková Jana, která vlastní





objekt B (zelená barva na obrázku) a ½ manipulační plochy určenou původně k zásobování. Označenou na obrázku níže tyrkysovou barvou. Druhou polovinu této manipulační plochy vlastní Goralka Milan. Dalším vlastníkem je zde společnost HUMBLE a.s., které patří z velké části objekt A (označeno tmavě modrou barvou). Poslední vlastníkem na území je pan Plas ve SJM v paní Plasovou, kteří jsou označení oranžovou barvou a vlastní zbylou východní část objektu A.

Vzhledem k rozparcelování území více než je schématický znázorněno na obrázku č.9 je níže k dispozici tabulka s daty o všech parcelách na území projektu Sokolov.

Parc. číslo	Vlastník	podíl	Velikost [m <sup>2</sup> ]	Typ	Druh pozemku	Omezení vlastnického práva
1492/38	HUMBLE, a.s.	100%	2325	budova	zastavěná plocha a nádvoří	Nejsou evidována žádná omezení.
1492/164	Červenková Jana	50%	879	zpevněná plocha	ostatní plocha	Věcné břemeno (podle listiny)
	Goralka Milan	50%				
1492/5	Město Sokolov	100%	490	zeleň	ostatní plocha	Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.
1492/5	Město Sokolov	100%	853	zpevněná plocha	ostatní plocha	Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.
1492/167	Město Sokolov	100%	37	zpevněná plocha	ostatní plocha	Věcné břemeno (podle listiny)
1492/174	Červenková Jana	100%	6	zpevněná plocha	ostatní plocha	Věcné břemeno (podle listiny)
1492/173	Červenková Jana	100%	11	zeleň	ostatní plocha	Nejsou evidována žádná omezení.
1492/165	Červenková Jana	100%	16	zpevněná plocha	ostatní plocha	Nejsou evidována žádná omezení.
1492/148	Červenková Jana	100%	129	budova	zastavěná plocha a nádvoří	Nejsou evidována žádná omezení.
1492/163	Červenková Jana	100%	4	zpevněná plocha	ostatní plocha	Nejsou evidována žádná omezení.
1492/142	SJM Plasovi	100%	340	budova	zastavěná plocha a nádvoří	Nejsou evidována žádná omezení.

Tabulka 1- Přehled vlastnických práv projektu Sokolov, Zdroj: [8]

Jak je z výše uvedených informací patrné, tak vlastnická práva jsou komplikovanější částí

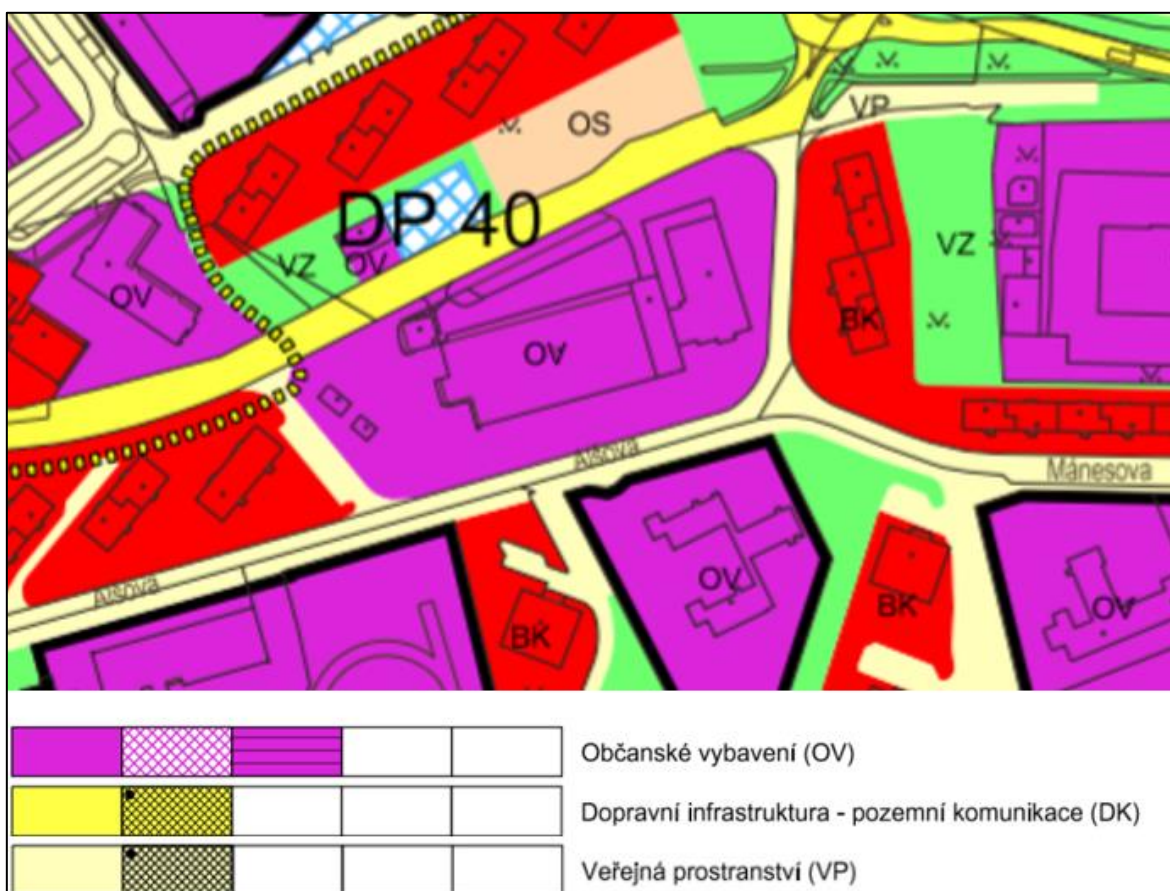
projektu Sokolov. Některá z nich mohou být dokonce pro projekt likvidační, jako například vlastnická práva města Sokolov, která vlastní z obou stran hraniční pozemky.

V tento moment by mělo dojít k prvnímu jednání mezi vlastníkem a developerskou společností, která by na jeho základě měla dojít k názoru, zda ve studii i nadále pokračovat, či se začít věnovat jiné investiční příležitosti. V mém případě uvažuji se souhlasným postojem všech vlastníků, včetně Města Sokolov.

### 2.3. Územní plán

Územní plán je zde zkoumán z důvodu lepšího seznámení s územím a pro získání co možná nejvíce informací, jak je možné s daným územím případně nakládat. Následně se tyto informace využijí při výběru konkrétních variant využití nemovitosti.

Město Sokolov má platný územní plán z roku 2017 [26]. Výňatek z hlavního výkresu – sever, kde je zobrazeno naše území, je na fotografii níže. Územní plán území je poměrně jednoduchý, celá plocha je vedena jako „OV – občanské vybavení“.



Obrázek 10 - ÚP území, Zdroj: "Hlavní výkres - sever" - územního plánu Sokolov [10]



Podmínky pro využití plochy občanské vybavení jsou zapsány v textové části ÚP. Z této textové části územního plánu je níže výňatek, který popisuje možnosti využití daného území. Jelikož společnost, která se o projekt zajímá, realizuje především komerční zástavbu, tak z podmínek pro využití je nejvíce důležité podmíněně přístupné využití území pro supermarketky a stavby pro velkoobchod.

### 6.2.7. Občanské vybavení (OV)

#### Hlavní využití:

##### *Občanské vybavení:*

- *stavby pro školství – předškolní zařízení, školy a jiné plochy pro výchovu*
- *stavby pro zdravotnictví – nemocnice, polikliniky a ostatní zdravotnická zařízení, plochy jeslí, zařízení hygienické služby*
- *stavby pro sociální péči – domovy mládeže, domovy důchodců a jiná pečovatelská zařízení, ústavy pro postižené*
- *církevní stavby – kostely, kláštery, plochy pro náboženská společenství, plochy pro charitativní činnost*
- *stavby pro veřejnou správu – stavby pro administrativu institucí městské a státní správy*
- *stavby pro administrativu – finančnictví, pošta, kancelářské budovy, apod.*
- *stavby integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie*
- *stavby pro kulturu – kulturní domy, divadla, kina, multifunkční zařízení, apod., včetně zábavních zařízení (např. diskotéka)*
- *sportovní stavby a zařízení*
- *stavby pro přechodné ubytování*
- *stavby pro veřejné stravování*
- ***stavby pro maloobchod***

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- *stavby pro podnikání (služby, nerušící výroba)*

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy,  
nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy*

- *trvalé bydlení*
- ***stavby pro velkoobchod a supermarketky***
- *sklady a skladovací plochy*
- *zahradnictví*

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- *jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné*

**Pravidla uspořádání území:**
***Max. zastavěná plocha pozemku: 50 % u zastavitelných ploch***
***Min. plocha zeleně: 30 % u zastavitelných ploch***
***Max. výška zástavby: U stávající i nové výstavby nepřesáhne výška staveb výšku okolní obytné či smíšené zástavby.***

*Obrázek 11 - Podmínky pro využití plochy OV, Zdroj: "Textová část" - ÚP Sokolov [10]*

Dále textová část územního plánu definuje základní pojmy pro celé území. Důležitý výňatek vztahující se k projektu Sokolov je k vidění níže. Definuje pro nás důležité pojmy jako jsou stavby pro maloobchod a velkoobchod.

**A) Celé území**
**A1) Definice pojmů**

*Pro účely tohoto územního plánu se definují:*

- *stavby pro maloobchod – do 1000 m<sup>2</sup> plochy pozemku pro budovu obchodního prodeje;*
- *stavby pro velkoobchod – nad 1000 m<sup>2</sup> plochy pozemku pro budovu obchodního prodeje;*
- *parkovací a odstavná stání (v souladu s ČSN 736056) – plocha určená pro parkování nebo odstavení jednoho vozidla; stání může být přístupné přímo z komunikace;*
- *parkoviště (v souladu s ČSN 736056) – prostor pro parkování vozidel na samostatné ploše oddělené od pozemní komunikace, na kterém jsou navržena jednotlivá parkovací stání.*

*Obrázek 12- Definice pojmů územního plánu, Zdroj: "Textová část" – územ. pl. Sokolov [10]*

Z informací obsažených v této kapitole je patrné, že na pozemku je možné zastavit až 50 % dané plochy s tím, že minimální plocha zeleně zde musí být minimálně 30 % plochy pozemku a výška stavby nepřesáhne výšku okolní obytné či občanské výstavby. Jelikož je společnost, pro kterou je tato studie zpracovávána, zaměřená spíše na komerční zástavu, konkrétněji výstavbu prodejních jednotek a retail parků, tak je v tuto situaci důležité, že je zde podmíněně přípustně vystavit stavby pro velkoobchod a supermarkety.

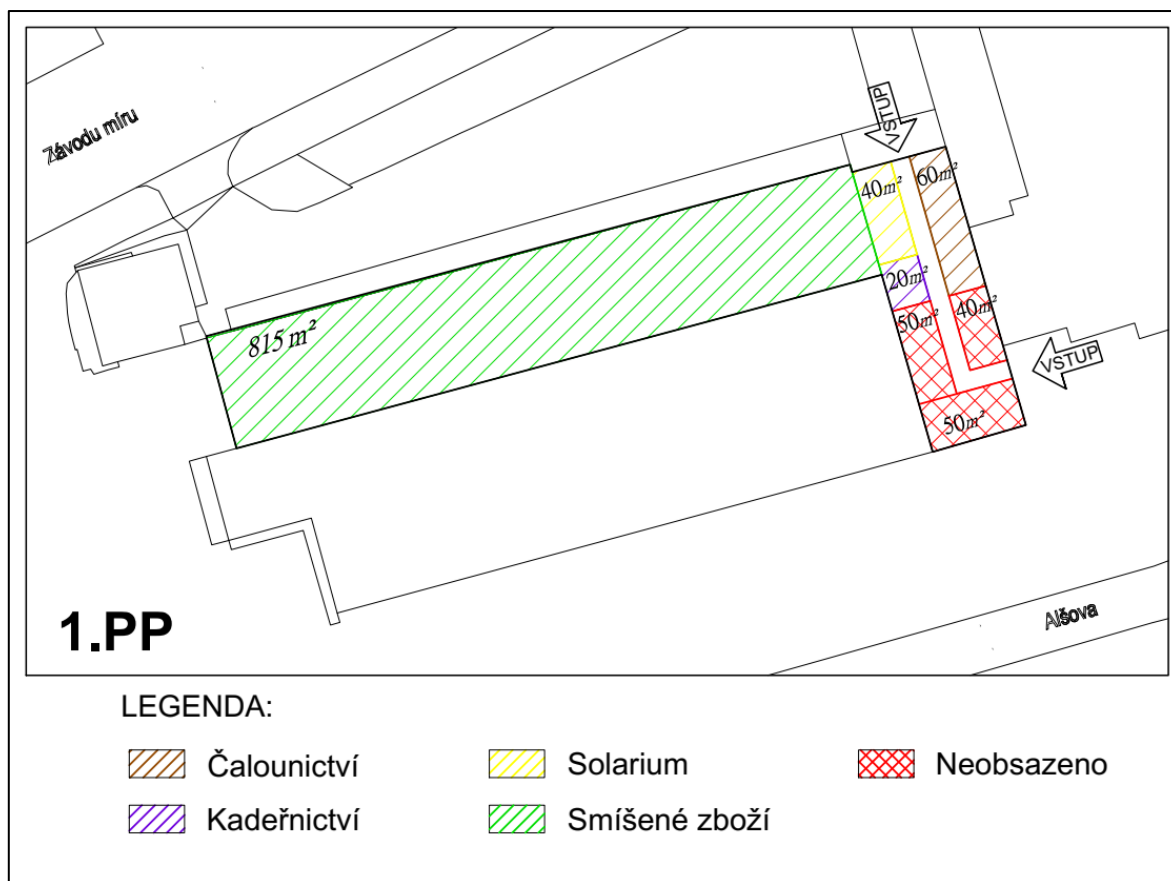
## 2.4. Dispozice a současná obsazenost

Jak již bylo řečeno výše, tak objekt A je jednopodlažní budova, z části podsklepená a objekt B je dvoupodlažní budova bez podsklepení. Jelikož však objekt B není zcela dokončen, tak se nájemní jednotky vyskytují pouze na objektu A. Jak již bylo řečeno v úvodu, tak objekt B není zkolaudovaný. Tudíž užitnou plochou objektu B v jednotlivých výpočtech uvažují pouze v teoretické rovině v případě možného budoucího využití objektu.

Níže na obrázcích jsou k dispozici rámcová schémata zachycující podobu a rozmístění

nájemních jednotek v 1.PP (=1. podzemním podlaží) i 1.NP (=1. nadzemním podlaží) objektu A. Dále se zde ještě nachází 2.NP objektu B, nicméně tento objekt není využíván ani zde a z tohoto důvodu je rámcové schéma vytvořené pouze na 1.PP a 1.NP projektu.

### Dispozice a obsazenost 1.PP



Obrázek 13 - Dispozice a současná obsazenost 1.PP, Zdroj: Vlastní výkres

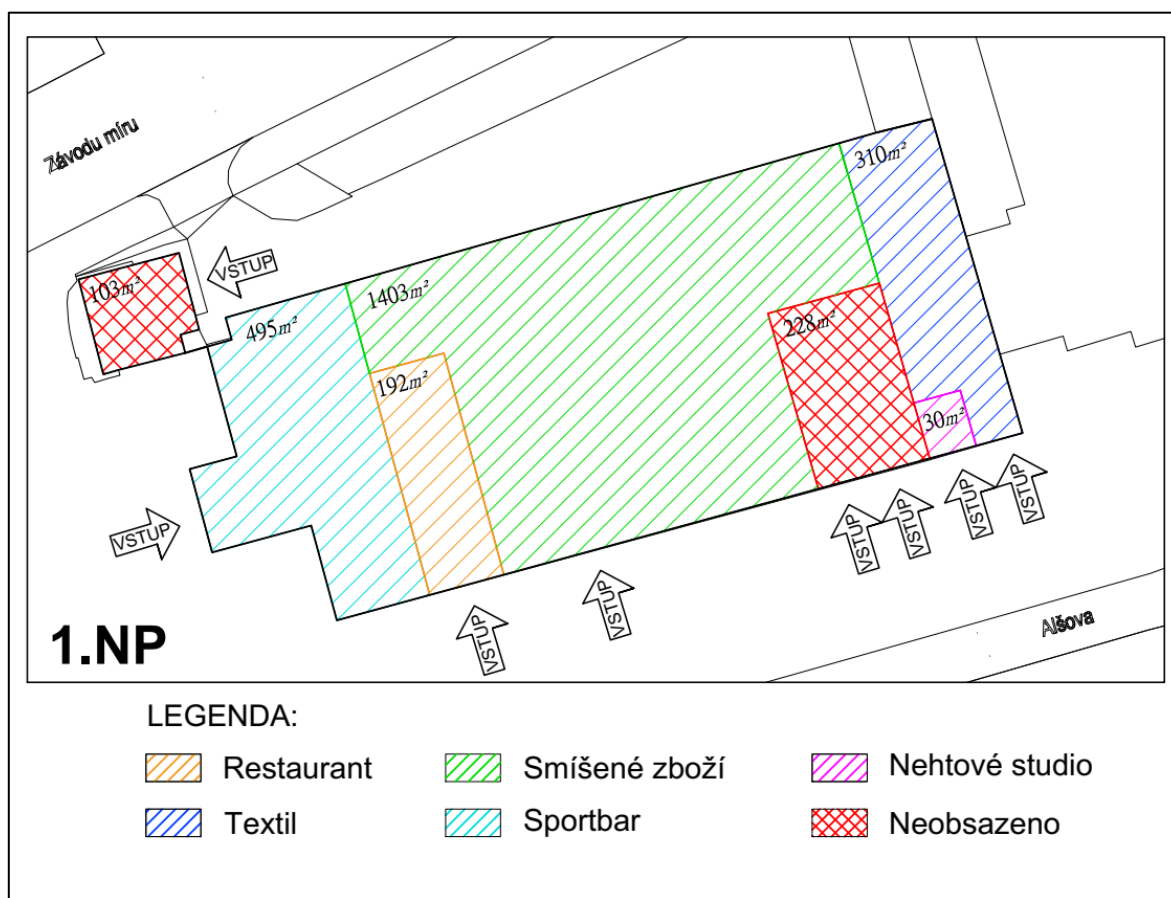
Jak je z obrázku patrné, tak objekt A má 1.PP vybudované pouze z části. Je to způsobeno svažitostí terénu, která má mírně klesající tendenci z jižní části pozemku. V 1.PP je tedy 7. jednotek k pronájmu, z nichž jsou v současné době obsazeny 4 z nich. Největší, a zároveň jedinou přístupově oddělenou jednotkou, je jednotka vyznačená zelenou barvou s plochou 815 m<sup>2</sup>. Tato jednotka má vstup situovaný z 1.NP, do prodejny smíšeného zboží, které tato jednotka také náleží. Jednotka má snížený strop se světloú výškou do 1 700 mm, a **tudíž se nedá považovat za plnohodnotný prostor a v dalších částech práce se uvažuje jako další využitelná plocha**. Dále se v 1.PP nachází solárium, kadeřnictví a čalounictví. Tyto jednotky jsou ve špatném stavu a jejich provoz je v současné době (k 20.3.2021) pouze částečný. Může to být způsobeno aktuální situací a restrikcemi vlády, tudíž jsou jednotky

uvažovány jako plnohodnotné. Zbýlé 3 jednotky jsou v současnosti bez nájemců.

Objekt B nemá podzemní prostory vybudované.

Celková plocha k pronájmu 1.PP je 1 075 m<sup>2</sup>, z čehož je v současnosti obsazeno 935 m<sup>2</sup> plochy, což dělá 87 % nájemních prostor. Zároveň však je nutné uvažovat se sníženou sazbou za další využitelnou plochu objektu, která je v celkové ploše k pronájmu započítána. Navíc nájemní sazba musí odpovídat zhoršenému technickému stavu objektu.

### Dispozice a obsazenost 1.NP



Obrázek 14 - Dispozice a současná obsazenost 1.NP, Zdroj: Vlastní výkres

1.NP je přístupné převážně z jižní části objektu A, pouze nájemní jednotka sportbar, vyznačená tyrkysovou barvou, má vybudovaný vstup ze západní strany objektu. Kromě již zmíněné jednotky sportbar se v 1.NP nachází 6 dalších nájemních prostorů. Jsou zde nájemci restaurant, smíšené zboží, nehtové studio a textil. Všechny jednotky mají zhoršený technický stav. Zbýlá jednotka v objektu A je neobsazena. Zároveň je tato jednotka rozdělena na dvě části s oddělenými, samostatnými vstupy. Lze tedy jednotku případně použít i pro dva



nájemce s tím, že jedna jednotka by disponovala užitnou plochou 28 m<sup>2</sup> a druhá 200 m<sup>2</sup>.

Objekt B by v případě dodatečné kolaudace objektu mohl disponovat užitnou plochou 185 m<sup>2</sup> (v 1.NP - 129 m<sup>2</sup> a ve 2.NP - 82 m<sup>2</sup>).

Celková plocha k pronájmu 1.NP je 2 658 m<sup>2</sup>, ze které je aktuálně obsazeno 2 430 m<sup>2</sup>. Což je cca 91 % nájemních prostor. Také se však v 1.NP se musí uvažovat s nižší nájemní sazbou za zhoršený technický stav objektu.

#### Přehled obsazenosti současného stavu

V tabulce níže jsou uvedeni všichni současní nájemci s jejich dispozicemi a umístěním v projektu Sokolov. Červenou barvou jsou odlišeny plochy, které nejsou plochami užitnými, ale potenciální využitelnou plochou či další využitelnou plochou.

č.	Umístění	Objekt	Nájemník (barva šrafy)	Užitná plocha
1	1.PP	Objekt A	Smíšené zboží (zelený)	815 m <sup>2</sup>
2			Solárium (žluté)	40 m <sup>2</sup>
3			Kadeřnictví (fialová)	20 m <sup>2</sup>
4			Čalounictví (hnědá)	60 m <sup>2</sup>
5			Neobsazeno (červená)	140 m <sup>2</sup>
6	1.NP	Objekt A	Sportbar (tyrkysová)	495 m <sup>2</sup>
7			Restaurant (oranžová)	192 m <sup>2</sup>
8			Smíšené zboží (zelený)	1 403 m <sup>2</sup>
9			Neobsazeno (červená)	228 m <sup>2</sup>
10			Nehtové studio (růžová)	30 m <sup>2</sup>
11			Textil (modrá)	310 m <sup>2</sup>
12		Objekt B	Neobsazeno (červená)	103 m <sup>2</sup>
13	2.NP	Objekt B	Neobsazeno (červená)	82 m <sup>2</sup>
<b>Celkem užitná plocha</b>				<b>2 918 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem obsazená užitná plocha</b>				<b>2 778 m<sup>2</sup></b>
<b>Aktuální obsazenost</b>				<b>95,20 %</b>
<b>Nezkolaudovaná/využitelná plocha</b>				<b>185 m<sup>2</sup></b>
<b>Další využitelná plocha</b>				<b>815 m<sup>2</sup></b>
<b>Celková plocha k pronájmu</b>				<b>3 593 m<sup>2</sup></b>

Tabulka 2 - Přehled současných nájemců projektu Sokolov, Zdroj: vlastní

## 2.5. Technický stav a opotřebení objektů

Technický stav a opotřebení objektů bylo hodnoceno na základě technické prohlídky objektu autorem práce bez použití přístrojových metod či zkoušek materiálu. Autor práce není



expertem v hodnocení technických stavů objektů, proto lze jeho názor považovat za zcela subjektivní. Při hodnocení technického stavu se na objekty nahlíží spíše pesimistickým pohledem, z důvodu možného vzniku vícenákladu spojených s rekonstrukcí.

Celá kapitola je rozdělena na dvě části. V první části jsou stručně popsány použité materiály či technologie se zhodnocením jejich stavu a ve druhé části je pak stanoveno celkové opotřebení objektu.

### **2.5.1. Technický stav**

#### Nosné a nenosné konstrukce

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy a deskami. Objekt A má svislou konstrukci ze železobetonového skeletu s panelovým opláštěním. Mezi 1.PP a 1.NP je železobetonový strop. Objekt B má svislé nosné i nenosné konstrukce z keramických broušených cihel značky Porotherm různých rozměrů. Nosná vodorovná konstrukce objektu B je ze stropních vložek Porotherm MIAKO.

Základové konstrukce jsou na všech místech skryty pod terénem, tudíž nelze bez bližšího zkoumání popsat jejich technický stav – bude uvažován přiměřený stav ke stáří každého z objektů. Ostatní nosné části obou budov jeví drobné známky opotřebení, nicméně lze je na základě prohlídky zhodnotit jako schopné dalšího provozu. Objekt B však potřebuje k uvedení do užívání minimálně investici na zakrytí nosných obvodových částí konstrukce a na zateplení objektu.

#### Zastřešení

Objekt A má na severní části objektu, nad manipulační plochou dvora, střechu sklonitou a na zbylé části budovy střechu plochou. Konstrukce je ze dřevěných trámů. Střešní krytina ploché střechy je ze svařovaných modifikovaných asfaltových pasů a krytina sklonité střechy je z betonových tašek. Nosnou konstrukcí válcové střechy objektu B je dřevěný krov. Střešní krytina je z asfaltové střešní šindele.

Do objektu A nezatéká, nicméně plochá střecha jeví značné známky opotřebení. Asfaltové pasy jsou vybledlé a místy lehce poničené, minimální investice do obnovy je nevyhnutelná. Šikmá střecha na objektu A je v poměrně dobrém stavu bez nutných investic. Válcová střecha objektu B je poměrně nová, je v dobrém stavu bez dalších investic.





### Schodiště

Objekt A disponuje pouze jedním schodištěm, a to z nájemní jednotky smíšené zboží do podzemního podlaží. Schodiště je betonové. Objekt B má schodiště do nadzemního podlaží také betonové monolitické. Schodiště v objektu B je bez jakýchkoliv finálních úprav.

Obě schodiště jsou po technické stránce v dobrém stavu, nehrozí jejich zhroucení. Schodiště v objektu B by však pro uvedení do provozu potřebovalo dokončit finální nášlapnou vrstvu.

### Výplně otvorů

Objekt A má vstupní dveře do nebytových prostor s ocelovým rámem a jednoduchým zasklením. Vstupní dveře do pasáže jsou plastové opatřené mřížemi. Ostatní vstupní dveře do objektu ze severní strany jsou ocelové. Okna na jižní straně k nebytovým prostorům, sloužící jako vitríny, mají také ocelový rám s jednoduchým zasklením a okna na západní a severní straně objektu jsou dřevěná s dvojitým zasklením. Objekt B disponuje novými plastovými výplněmi otvorů.

Na objektu A jsou výplně otvorů v horším technickém stavu, až na nové vstupní dveře do pasáže, jsou zastaralá a zřejmě způsobují větší tepelné úniky. Objekt B má nová okna v dobrém stavu bez nutných investic.

### Povrchy

Vnější omítka objektu A je jádrová. Uvnitř jsou omítky vápenocementové štukové s různě barevným nátěrem. Uvnitř komerčních jednotek tvoří finální vrstvu podlahy převážně dlažba, pouze zázemí prodejen, kromě sociálního zázemí, v prodejně potravin je položeno linoleum. V sociálních zázemí je kromě dlažby i keramický obklad. Objekt B nemá v současné době žádné finální vrstvy podlah ani stěn.

Celkový stav finálních vrstev objektu A je zanedbaný, na mnoha místech je dlažba popraskaná a dokonce na některých místech chybí, omítky se drolí a opadávají, nátěry jsou místy poškozené. Veškeré finální vrstvy jsou za hranicí estetické životnosti. Objekt B k uvedení do provozu potřebuje kompletní investici do vytvoření finálních vrstev skladby.



## Vytápění

Vytápění objektu A je zajištěno ústředně, teplo je dodáváno teplovodem a do objektu dávkováno starou teplovodní výměňkovou stanicí. Objekt B má připravený jako způsob vytápění tepelné čerpadlo.

Stav vytápění objektu A není dobrý, při návštěvě teplovodní výměník fungoval, nicméně by potřeboval rekonstrukci. V objektu B je pro uvedení do provozu nutná investice do zdroje vytápění objektu a radiátorů.

## Elektroinstalace

Rozvody elektrické energie jsou na objektu A v katastrofálním stavu. Zcela jistě by neprošly dnešními požadavky. Veškeré rozvody jsou zastaralé a v podstatě i nebezpečné. Je zde nutná investice do kompletní výměny elektroinstalačních rozvodů. Objekt B disponuje novými rozvody v dobré stavu bez nutných investic.

## Přípojky

Veškeré přípojky z veřejných sítí do objektů jdou po vlastním pozemku a jsou osazeny měřidly. Stav všech přípojek se předpokládá dobrý.

Obecně lze tedy říci, že je třeba poměrně značná investice do obou budov k uvedení do stavu k užívání. Na objektu A je třeba investice do obnovy elektroinstalací, včetně výměny hlavního jističe a jisticích prvků, dále je zde potřeba rekonstrukce vytápění objektu, investice do výměny či rekonstrukce střešního pláště a upravení finálních povrchů objektu. V Objektu B je třeba celkové dokončení objektu pro získání kolaudačního souhlasu pro případné využití objektu. Současný stav objektu B odpovídá stavu hrubé stavby.

### **2.5.2. Opotřebení objektů**

Opotřebení objektů se v tomto případě týká pouze objektu A. Pro výpočet opotřebení u objektu B je nejprve nutné nemovitost dokončit. Bez vydaného kolaudačního souhlasu či doložení o předčasném užívání stavby není možné stanovit stáří objektu.

Celkové opotřebení objektu je zde pro objekt A stanoveno na základě oceňovací vyhlášky pomocí analytické metody. Analytická metoda musí být v tomto případě použita z důvodu špatného stavu objektu, kdy nelze použít metodu lineární. Jelikož vyhláška č. 480/2020 Sb.,



kteřá mění vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášku), neobsahuje nové způsoby na výpočet opotřebení objektu, je zde vycházeno z přílohy č. 21 k vyhlášce 441/2013 Sb.

V této vyhlášce jsou objekty rozloženy na jednotlivé konstrukce a vybavení, kterým je dán určitý podíl z celku objektu a na základě průsečíků životnosti a stáří je stanoveno výsledné opotřebení jednotlivých stavebních dílů objektu.

Konstrukce a vybavení	Podíl	Životnost (Ž)	Stáří (S)	S/Ž	Opotřebení
Základy vč. zemních prací	0,061	150	48	0,3200	0,020
Svislé konstrukce	0,153	100	48	0,4800	0,073
Stropy	0,081	100	48	0,4800	0,039
Zastřešení	0,062	80	48	0,6000	0,037
Krytiny střech	0,029	50	48	0,9600	0,028
Klempířské kce	0,006	50	48	0,9600	0,006
Úpravy vnitřních povrchů	0,073	50	48	0,9600	0,070
Úpravy vněj. povrchů	0,033	50	48	0,9600	0,032
Vnitřní obklady keramické	0,032	30	20	0,6667	0,021
Schody	0,027	150	48	0,3200	0,009
Dveře	0,037	60	48	0,8000	0,030
Okna	0,058	60	48	0,8000	0,046
Povrchy podlah	0,033	30	25	0,8333	0,028
Vytápění	0,048	50	48	0,9600	0,046
Elektroinstalace	0,059	50	48	0,9600	0,057
Bleskovod	0,003	50	48	0,9600	0,003
Vnitřní vodovod	0,032	50	48	0,9600	0,031
Vnitřní kanalizace	0,031	50	48	0,9600	0,030
Vnitřní teplovod	0,004	30	25	0,8333	0,003
Ohřev teplé vody	0,020	25	16	0,6400	0,013
Vybavení kuchyní	0,019	20	20	1,0000	0,019
Vnitřní hygien. vybavení	0,042	40	25	0,6250	0,026
Ostatní	0,057	30	25	0,8333	0,048
<b>Celkové opotřebení</b>					<b>0,713</b>

Tabulka 3 - Opotřebení nemovitosti, Zdroj: Vlastní + [16]

Objekt A je zařazen, dle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., do typu budovy H (budova pro obchod a služby). Dle typu budovy jsou na základě přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. stanoveny podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení. Životnost stavby je také stanovena na základě přílohy č.21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.



Celkové opotřebení objektu A je stanoveno na 71,3 %.

## **2.6. Stanovení tržní hodnoty objektu**

Pro stanovení kupní ceny „projektu Sokolov“ je nutné znát jeho tržní hodnotu. Z tohoto důvodu je zde použita oceňovací metoda tržní hodnoty, na jejímž základě bude stanovena kupní cena projektu. Oceňovací metoda tržní hodnoty se jeví v této konkrétní situaci pro ocenění nejlepší volbou, a to z důvodu projede soukromého vlastníka soukromému vlastníkovi (nejedná se o prodej státního majetku či odkup některého ze státních sektorů – pro tento způsob by bylo přesnější použití ocenění pomocí ceny zjištěné dle cenového předpisu, a to kombinací nákladového a výnosového způsobu).

Konkrétně je zde použita oceňovací metoda tržní hodnoty porovnávací a výnosové metody. Výsledná tržní hodnota je stanovena na základě přiřazení váhového podílu jednotlivým variantám v části vyhodnocení.

### **2.6.1. Analýza trhu**

Ke stanovení tržní hodnoty je nejprve třeba alespoň jednoduchá analýza trhu, která prozradí, jak si vede daná lokalita z pohledu nabídky/poptávky a jak je to s poměrem prodeju/pronájmů. Z těchto údajů můžeme dále stanovit váhové podíly jednotlivým metodám ocenění a přesněji určit kupní cenu.

Analýza trhu je zde rozdělena do dvou částí. V první části je vymezena lokalita, pro kterou se bude analýza trhu určovat a ve druhé části je následně vyhodnocení současné situace na internetovém realitním trhu. Pro vyhodnocení je zde porovnána aktuální nabídka nemovitostí k prodeji a pronájmu a také nabídky a poptávky.

#### **2.6.1.1 Lokalita**

Jak již bylo řečeno v úvodu, tak projekt Sokolov se nachází v severní části města Sokolov. Samotné město Sokolov je vzdálené 18 km západním směrem od města Karlovy Vary, které se nachází v Karlovarském kraji. Samotné město má přibližně 24 700 obyvatel [23], tudíž je zde potřeba lokalitu pro výběr podobných nemovitostí k porovnání rozšířit.

Nejprve byla lokalita určena na celý Karlovarský kraj, nicméně v tomto kraji bylo v době provádění analýzy malé množství objektů k porovnání, tak musela být lokalita rozšířena i na sousední kraj Ústecký a Plzeňský. Lokalita porovnávaných objektů bude dále upravena dle



umístění koeficientem.

### **2.6.1.2 Nabídka/poptávka a prodej/pronájem**

Jako vstupní parametry byly do internetového realitního portálu sreality.cz zadány tyto požadavky:

- Typ: Obchodní prostory, ostatní
- Lokalita: Ústecký kraj, Karlovarský kraj, Plzeňský kraj
- Cena: 5 000 000 – 25 000 000 Kč
- Užitná plocha: 1 000 – 3 500 m<sup>2</sup>

#### Nabídka/poptávka

V dnešní covidové době je trh s nemovitostmi ke komerčním účelům rozhodně spíše nakloněn nabídce. Vzniká zde totiž riziko s uzavřením prodejní plochy a tím omezení příjmů z prodeje nájemců, což následně může způsobit i neplacení jejich nájmu. Proto je z inzertních serverů patrná převažující nabídka nad poptávkou. Právě tato doba nabízí možnost výhodné koupě komerčních ploch.

V lednu roku 2020 roku bylo nabízeno na serveru sreality.cz přesně 5 nemovitostí sloužící jako obchodní centrum s velikostí od 1 000 m<sup>2</sup> do 4 000 m<sup>2</sup>. Nyní je na stejném serveru nabízeno 15 nemovitostí o stejných parametrech, což je 3x více. Jejich cena v průměru klesla o 10–20 %. Jejich rozpětí zde však nelze určit vzhledem k velice odlišným způsobům využití i jejich velikosti a složitosti.

#### Prodej/pronájem

Realitní server nabízí 15 nemovitostí k prodeji a 11 nemovitostí k pronájmu. Lze tedy říci, že v dnešní době je trh s komerčními nemovitostmi s ohledem na pronájem či prodej vyvážen, možná spíše mírně převažuje nabídka prodeje. Sazby nájmu se drží mezi 100–350 Kč/m<sup>2</sup> (záleží na způsobu využití, lokalitě a stavu; k datu 11/2021).

## 2.6.2. Tržní hodnota – aplikace porovnávací metody

*Podle zákona o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. [6, kap. 7.1]*

Nová vyhláška č. 488/2020 Sb. definuje pojem „cena obvyklá“. Tato cena se dle vyhlášky určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětu. Vzhledem však k velké specifičnosti mé oceňované nemovitosti je stanovení ceny obvyklé dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. prakticky nereálné. Není zde tolik stejných či obdobných nemovitostí k porovnání u kterých je známa sjednaná cena. Z tohoto důvodu je níže uvažováno s opravenou cenou inzerovanou na realitním serveru.

Dle výše uvedené analýzy jsou níže vybrány tři nejpodobnější objekty z aktuální nabídky a pomocí korekčních koeficientů je stanovena tržní hodnota projektu Sokolov.

### 2.6.2.1 Porovnávané nemovitosti

Všechny porovnávané nemovitosti jsou určeny k přímému prodeji, který bude zprostředkován přes realitní kancelář, nedochází k žádným odlišným podmínkám transakce. Níže je přehled vybraných nemovitostí. Podrobnější informace o nemovitostech jsou součástí Přílohy č.1 .

#### Nemovitost č.1



Obrázek 15 - Porovnávaná nemovitost č.1, Zdroj: [25]

První nemovitost se nachází v ulici Přátelství v Chebu. Je prezentována jako obchodní centrum, které je dvoupodlažní s celkovou užitnou plochou 1 250 m<sup>2</sup>. První podlaží má užitnou plochu 550 m<sup>2</sup> a druhé podlaží disponuje užitnou plochou 700 m<sup>2</sup>. Obchodní centrum se rozkládá na vlastních pozemcích o celkové výměře 1 310 m<sup>2</sup>. Celková cena včetně provize realitní kanceláři je 13 750 000 Kč (11 000 Kč/ m<sup>2</sup>). Uvedená cena za nemovitost je včetně DPH – tato informace byla ověřena telefonicky u uvedeného realitního makléře. [25]

Jedná se o nemovitost, která je svým účelem nejpodobnější k oceňované nemovitosti. Zároveň se jedná o nejbližší nemovitost z porovnávaných. Tato nemovitost bude mít při určování výsledné hodnoty nejvyšší váhu, a to 70 %. Nicméně cena by v tomto případě nenarůstala rovnoměrně s rostoucí užitnou plochou – ve vyhodnocení musí být zohledněno koeficientem „velikost“.

### Nemovitost č.2



*Obrázek 16 - Porovnávaná nemovitost č.2, Zdroj: [26]*

Druhou nemovitostí je komerční areál situovaný v jižní části města Lovosice. Jedná se o bývalý areál ZZN s celkovou plochou 2 298 m<sup>2</sup>. Celý objekt je oplocený a jeho součástí je patrová stavba s valbovou střechou sloužící jako administrativní budova, na kterou navazuje přízemní budova a dále sklad. Dvůr má výměru 600 m<sup>2</sup>. Celková cena včetně provize realitní kanceláři je 8 950 000 Kč (3 895 Kč/ m<sup>2</sup>). Uvedená cena za nemovitost je včetně DPH – tato

informace byla ověřena telefonicky u uvedeného realitního makléře. [26]

Nemovitost č.2 byla vybrána na základě největší podobnosti ve velikosti, zároveň je projekt Sokolov také víceúčelový (objekt A,B). Cena za m<sup>2</sup> se v tomto případě zdá velice příznivá, nicméně je tato nemovitost prodávána jako komplex a v celkové ploše je zahrnuta i výměra 600 m<sup>2</sup> pozemku. Váha tohoto porovnání při vyhodnocení pro získání výsledné hodnoty nemovitosti je 20 %.

### Nemovitost č.3



*Obrázek 17 - Porovnávaná nemovitost č.3, Zdroj: [26]*

Poslední nemovitostí k porovnání je komerční objekt v centru obce Vojkovice u Karlových Varů. Celková užitná plocha objektu je 1 068 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je pozemek o velikosti 938 m<sup>2</sup>. Jedná se o bývalý objekt jednoty. Byl rekonstruován (nová okna, rozvody elektriky, krovy krytina) a nyní je využíván jako multifunkční budova. V přízemí je prodejna a restaurace. V patře pak výroba porcelánu. V patře se dále nachází byt o dispozici 2+1 s výměrou 90 m<sup>2</sup>. Celková cena nemovitosti je 7 000 001 Kč (6 554 Kč/ m<sup>2</sup> ). Uvedená cena za nemovitost je včetně DPH – tato informace byla ověřena telefonicky u uvedeného realitního makléře. [21]

Tato nemovitost je podobná svým využitím v 1.NP spíše objektu A, nicméně ve 2.NP je využití bližší objektu B k porovnávanému projektu Sokolov. Dále nemovitost č.3





k porovnání také disponuje menší užitnou plochou, která musí být, stejně jako nemovitost č.1, opravena koeficientem „velikost“. Navíc se tato nemovitost jako jediná nenachází ve městské části, což bude mít také jistě negativní vliv hodnotu – musí být zohledněno koeficientem „poloha“. Tato nemovitost je nejméně podobná porovnávané nemovitosti, proto její váha při výsledném stanovení tržní hodnoty bude pouze 10 %.

### 2.6.2.2 Porovnání a stanovení hodnoty za m<sup>2</sup> užitné plochy

Porovnání vybraných třech nemovitostí je k dispozici v tabulce pod tímto textem, kde je zároveň stanovena výsledná hodnota m<sup>2</sup>, kterou je dále projekt Sokolov oceňován.

	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost č.1	Nemovitost č.2	Nemovitost č.3
Cena inzerovaná (vč. DPH)		13 750 000 Kč	8 950 000 Kč	7 000 001 Kč
Cena bez DPH		11 363 636 Kč	7 396 694 Kč	5 785 125 Kč
Poplatky RK (4 %)		454 545 Kč	295 868 Kč	231 405 Kč
Sleva nemovitosti (3 %)		340 909 Kč	221 901 Kč	173 554 Kč
<b>Výsledná hodnota (vč. DPH)</b>		<b>10 570 000 Kč</b>	<b>6 880 000 Kč</b>	<b>5 380 000 Kč</b>
Pozemek [m <sup>2</sup> ]	2296	1310	600	938
Hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	629 Kč	629 Kč	361 Kč	241 Kč
Hodnota pozemku	1 440 000 Kč	820 000 Kč	220 000 Kč	230 000 Kč
Hodnota po korekci		9 750 000 Kč	6 660 000 Kč	5 150 000 Kč
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]		1 250 Kč	1 698 Kč	1 068 Kč
<b>Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy</b>		<b>7 800 Kč</b>	<b>3 922 Kč</b>	<b>4 822 Kč</b>
Lokalita		1	0,9	0,8
Poloha		1	1,15	1
Velikost		0,8	1	0,8
Technický stav		1,05	1,1	1,2
Vnitřní vybavení		1	1,05	1,2
Materiály, technologie		1	1,1	1,15
Příslušenství		0,95	1,05	1
Energetická náročnost		1	1,05	1,05
<b>Výsledný koeficient</b>		<b>0,798</b>	<b>1,450</b>	<b>1,113</b>
<b>Upravená hodnota za m<sup>2</sup></b>		<b>6 224 Kč</b>	<b>5 686 Kč</b>	<b>5 366 Kč</b>
Váha		70 %	20 %	10 %
<b>Výsledná hodnota za m<sup>2</sup> Ø</b>	<b>6 031 Kč</b>			

Tabulka 4 - Porovnání nemovitostí porovnávací metodou tržního ocenění, Zdroj: Vlastní

V jednotlivých inzerátech byla uvedena „cena inzerovaná“, která v sobě obsahuje cenu vč. DPH, provizi realitní kanceláři a možnou slevu za vyjednávání. Tato cena musela být ponížena o provizi RK a možnou slevu za vyjednávání. Provize byla určena na základě



zdroje [17]. Autor zde uvádí, že průměrná provize realitní kanceláři je pro nemovitosti, jejichž cena se pohybuje mezi 6–20 miliony korun, 3–4 % z ceny bez DPH. Na základě této informace byla stanovena sazba 3,5 %. Sleva za vyjednávání byla stanovena na 3 %, na základě vyjádření jednatelů realitních kanceláří ze zdroje [9]. Po této redukci byla stanovena výsledná hodnota vč. DPH a byla zaokrouhlena na desítky tisíc korun. Není zde potřeba počítat přesně na jednotky korun, jedná se pouze o tržní odhad.

Aby mohla být co možná nejpřesněji stanovena tržní hodnota nemovitosti pomocí porovnávací metody, tak musí být zvlášť oceněna hodnota pozemku a hodnota zastavěné části nemovitosti. Z tohoto důvodu je ve druhé části tabulky stanovena hodnota jednotlivých pozemků porovnávaných nemovitostí, která je od výsledné ceny následně odečtena. Hodnota pozemku za m<sup>2</sup> byla stanovena na základě tržního porovnání vydražených pozemků z veřejného aukčního serveru. Podrobnější stanovení ceny je k dispozici v příloze č.2 – stanovení hodnoty pozemků.

Následně pak byly porovnávané nemovitosti opraveny koeficienty „lokalita“, „poloha“, „velikost“, „technický stav“, „vnitřní vybavení“, „materiály, technologie“, „příslušenství“ a „energetická náročnost“, aby byla výsledná hodnota co nejvíce přiblížena oceňované nemovitosti. Dále byly tyto hodnoty pro porovnávané nemovitosti zprůměrovány a na tomto základě byla stanovena výsledná hodnota m<sup>2</sup> pro projekt Sokolov.

### 2.6.2.3 Výsledná hodnota projektu Sokolov porovnávací metodou

Na základě přechodí kapitoly byla zjištěna hodnota za m<sup>2</sup> užitné plochy, ze které se níže vypočítala výsledná hodnota projektu Sokolov porovnávací metodou tržního oceňování.

Výsledná hodnota na m <sup>2</sup>	6 031 Kč
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	2918
Nezkolaudovaná/využitelná plocha [m <sup>2</sup> ]	185
Další využitelná plocha (h<1,7m) [m <sup>2</sup> ]	815
<b>Výsledná hodnota bez pozemku</b>	<b>20 613 819 Kč</b>
Hodnota pozemku	1 440 000 Kč
<b>Výsledná hodnota projektu Sokolov</b>	<b>22 100 000 Kč</b>

Tabulka 5 - Výsledná hodnota projektu Sokolov porovnávací metodou, Zdroj: Vlastní

Pro zahrnutí další využitelné plochy objektu A a nezkolaudované/využitelné plochy objektu B do ocenění byla tato plocha oceněna 50 % výsledné hodnoty na m<sup>2</sup>.



Výsledná hodnota projektu Sokolov oceněná porovnávací metodou tržního ocenění činí zaokrouhleně na statisíce 22 100 000 Kč.

### 2.6.3. Tržní hodnota – aplikace výnosové metody

*Výnosová hodnota (podle zákona o oceňování majetku „cena stanovená výnosovým způsobem“) přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažené zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. [6, kap. 6.2]*

Pro stanovení hodnoty projektu Sokolov výnosovou metodou tržního ocenění je zde nejprve odhadnut efektivní hrubý výnos a provozní náklady, ze kterých je následně pomocí transformace výnosů na současnou hodnotu stanovena hodnota nemovitosti.

#### 2.6.3.1 Stanovení efektivního hrubého výnosu

Pro stanovení efektivního hrubého výnosu je třeba znát nájemní sazby jednotlivých nájemníků. Jelikož nájemní sazby jednotlivých nájemníků nejsou známy, tak je třeba nájemní sazby stanovit. Z tohoto důvodu je níže vytvořena tabulka, ve které jsou současní nájemníci rozděleny do sektorů a na základě tržního porovnání je stanovena nájemní sazba jednotlivých sektorů.

Rozdělení do sektorů zde musí být provedeno z důvodu odlišných nájemních sazeb dle různého využití prostor. Na základě aktuálních nájemníků projektu Sokolov byly stanoveny tyto sektory: obchodní prostory, služby a výroba, restaurant a sklady.

Sektor	Výsledná sazba	Nájemník	Velikost	Měsíční sazba
Obchodní prostory	74 Kč/m <sup>2</sup>	Smíšené zboží	1403 m <sup>2</sup>	103 728 Kč
		Textil	310 m <sup>2</sup>	22 919 Kč
Služby a výroba	63 Kč/m <sup>2</sup>	Solárium	40 m <sup>2</sup>	2 537 Kč
		Kadeřnictví	20 m <sup>2</sup>	1 269 Kč
		Nehtové studio	30 m <sup>2</sup>	1 903 Kč
		Čalounictví	60 m <sup>2</sup>	3 806 Kč
Restaurant	59 Kč/m <sup>2</sup>	Sportbar	495 m <sup>2</sup>	29 238 Kč
		Restaurant	192 m <sup>2</sup>	11 341 Kč
Sklady	28 Kč/m <sup>2</sup>	Sklad - h<1,7m	815 m <sup>2</sup>	22 630 Kč
<b>CELKEM</b>				<b>199 371 Kč</b>

Tabulka 6 - Stanovení nájemních sazeb projektu Sokolov, Zdroj: Vlastní, Příloha č.3



Výsledná stanovená nájemní sazba za 1 m<sup>2</sup> vychází z přílohy č.3 – Stanovení aktuálních nájemních sazeb projektu Sokolov, kde jsou výsledné sazby za m<sup>2</sup> podrobněji stanoveny a popsány (sazba je stanovena na základě tržního porovnání se třemi aktuálními nabídkami, k 21.10.2021, které jsou následně opraveny koeficientem a zprůměrovány).

Na základě měsíčních sazeb je níže stanoven roční potenciální hrubý výnos, který se transformuje odečtením 5 % možného výpadku a ztráty na roční efektivní hrubý výnos projektu Sokolov.

<b>Předpokládané výnosy</b>	
Průměrná sazba za m <sup>2</sup> užitné plochy (bez skladu)	69 Kč
Nájemné za měsíc celkem	199 371 Kč
<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	<b>2 392 457 Kč</b>
Výpadek nájemného a ztráty v %	5 %
Výpadek nájemného a ztráty	119 623 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>	<b>2 272 834 Kč</b>

Tabulka 7 - Stanovení ročního efektivního hrubého výnosu, Zdroj: Vlastní

### 2.6.3.2 Stanovení provozních nákladů

Reálné provozní náklady projektu Sokolov nejsou známy. Tudíž je třeba provozní náklady odhadnout.

Při provozu této nemovitosti budou potřeba náklady na správu objektu, údržbu zeleně na pozemku kolem objektu, daně, pojištění nemovitosti a údržbu a obnovu. Variabilní náklady na vytápění, elektřinu, vodné a stočné jsou přefakturovány na aktuální nájemce.

V tabulce níže jsou přehledně vypsány všechny provozní náklady spojené s provozem projektu Sokolov. Všechny vypočtené hodnoty jsou ročními náklady.

<b>Předpokládané roční náklady</b>	
Správa nemovitosti	18 480,00 Kč
Údržba zeleně	11 272,50 Kč
Daně	56 800,00 Kč
Pojištění	24 468,00 Kč
Údržba a obnova	686 400,00 Kč
<b>Provozní náklady (PM)</b>	<b>797 420,50 Kč</b>

Tabulka 8- Předpokládané roční náklady projektu, Zdroj: vlastní



Výsledná sazba za správu nemovitostí vychází z porovnání internetových nabídek firem zaměřujících se na správu nemovitostí. Předpokládá se outsourcovaná firma ze zdroje [11]. Firma zajišťuje podvojně účetnictví, předpis, vyúčtování služeb a technickou správu. Dle jejich sazebníku na webových stránkách si účtují 140 Kč/jednotku/měsíc.

Správa zeleně je v současném stavu na pozemku poměrně zanedbávaná. Nicméně stanovené náklady odráží možné budoucí náklady za správu projektu Sokolov. Pro odhad sazby byly porovnány nabídky společností z okolí a byla vybrána společnost u které se předpokládá outsourcing údržby zeleně. Společnost je dostupná ze zdroje [12], dle jejich sazebníku si účtují 1,5 Kč/m<sup>2</sup> plochy. Plocha zeleně na pozemku Sokolov je 501 m<sup>2</sup> a četnost je uvažována jako 15x ročně.

Daň z nemovitých věcí se skládá z daně z pozemku a daně z nemovitostí. Tyto roční náklady byly získány z online kalkulačky ze zdroje [13].

Pojištění nemovitosti, vzhledem k velké pojistné částce, nešlo pojistit přes webové konfiguratory. Bylo třeba osobního hovoru do pojišťovny ze zdroje [14] na jehož základě přišla nabídka na uzavření pojistné smlouvy do e-mailu. Výsledná částka ročního pojištění činí 24 468 Kč. Výše pojistné částky byla stanovena na 41 500 000 Kč. Tato hodnota byla získána z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021 [15], kterými byl přenásoben obestavěný prostor projektu Sokolov a na závěr byla tato částka opravena o opotřebení objektu 70 %.

Náklady na údržbu a obnovu nemovitosti byly odhadnuty na 686 400 Kč. Jedná se o 0,5 % z předpokládané hodnoty nemovitosti. Neboli z ceny, za kterou by v dnešní době byla nemovitost postavena. Cena nemovitosti byla odhadnuta na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021 [15].

### **2.6.3.3 Výsledná hodnota projektu Sokolov výnosovou metodou**

Výsledná hodnota projektu Sokolov výnosovou metodou je stanovena na základě vypočtených předpokládaných výnosů a nákladů v přecházejících kapitolách. Rozdílem těchto výnosů a nákladů je čistý výnos, který je metodou výnosového kapitalizování, konkrétně použitím věčné renty, transformován na současnou hodnotu. Míra kapitalizace je stanovena na 7 %. Tato míra kapitalizace byla inspirována mírou kapitalizace z oceňovací vyhlášky č.441/2013 Sb., která počítá s touto hodnotou u nemovitých věcech pro obchod.



Případně by bylo možné použít nižší míru kapitalizace, vzhledem však k současné nižší hodnotě peněz se předpokládá tato sazba.

Efektivní hrubý výnos (EHV)	2 272 834	Kč
Provozní náklady (PM)	797 421	Kč
Efektivní čistý výnos (V)	1 475 414	Kč
Míra kapitalizace	7	%
Výnosová hodnota	21 077 341	Kč
<b>Cena obvyklá zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>21 100 000</b>	<b>Kč</b>

Tabulka 9 - Cena obvyklá zjištěná výnosovým způsobem, Zdroj: Vlastní

Výsledná hodnota projektu Sokolov oceněná výnosovou metodou tržního ocenění činí 21 100 000 Kč.

#### 2.6.4. Vyhodnocení tržního ocenění a návrh kupní ceny

Pro projekt Sokolov byla v předcházejících kapitolách oceňování na tržních principech stanovena tržní hodnota pomocí porovnávací a výnosové metody. Tyto dvě tržní hodnoty je nyní třeba spojit do finální hodnoty, ze které se následně stanoví návrh na kupní cenu.

Vzhledem k jistým odlišnostem od skutečnosti v obou metodách je v projektu Sokolov zvoleno 60 % váhové zastoupení metody porovnávací a 40 % váhové zastoupení metody výnosové. Tento poměr je zde volen z důvodu větších odlišností v metodě výnosové, která nebere v úvahu celý potenciál nemovitostí. Ve výpočtech například neuvažuje s možnými výnosy objektu B po zkolaudování. Nicméně větší poměrové zastoupení pro metodu porovnávací také není možné z důvodu malé nabídky podobně specifických nemovitostí v okolí.

	Porovnávací metoda	Výnosová metoda
Výsledná hodnota nemovitosti	22 100 000 Kč	21 100 000
Váha	60 %	40 %
<b>Stanovená doporučená výsledná hodnota</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	

Tabulka 10 - Výsledná hodnota projektu Sokolov, Zdroj: Vlastní

Z váhového tržního ocenění projektu Sokolov metodami porovnávací a výnosové je stanovena výsledná hodnota projektu na 21 700 000 Kč, což se od této doby bude uvažovat i jako potenciální kupní cena nemovitosti.



### **3. Vymezení dvou variant technicko-ekonomického řešení**

V této kapitole jsou vytvořeny dvě možné varianty, jak s nemovitostí po odkoupení dále nakládat. Je zde přiblížen investiční záměr každé z variant, analýza trhu již pro konkrétní variantu záměru, předpokládané investiční a provozní náklady a jsou zde stanoveny předpokládané výnosy z nemovitosti. Cílem této kapitoly je získání veškerých podkladů ke stanovení finančních toků v jednotlivých variantách.

První varianta nese označení č.1. Tato varianta předpokládá zachování aktuálního stavu pouze s nezbytně nutnými vstupními investicemi. Druhá varianta je označena jako varianta č.2. V této variantě je počítáno s demolicí současných objektů a vybudováním nového nemovitosti dle možností pozemku.

#### **3.1. Varianta č.1 – Zachování současného stavu s minimálními investičními náklady**

##### **3.1.1. Popis varianty č.1**

V této variantě je zachován současný koncept nemovitosti. Je zde snaha o zjištění, zda by projekt mohl být rentabilní i s co nejnižšími vstupními (investičními) náklady do rekonstrukce a obnovy. Varianta počítá s jistou investicí do nemovitosti, ale snahou je tyto náklady co možná nejvíce zefektivnit. To znamená, že musí být obnoveny prvky, které jsou za hranicí či na hraně životnosti a prvky, které dokáží razantně navýšit standard budovy za co nejmenší náklady. Poté bude objekt udržován v obdobném stavu s nižšími plánovanými investicemi do obnovy a údržby. Dále tato varianta počítá s dokončením objektu B do fáze možného užívání objektu, čímž bude navýšena celková nájemní plocha o 185 m<sup>2</sup> další nájemní plochy. Toto dokončení objektu B do fáze možného užívání objektu bude provedeno v prvním roce po odkoupení nemovitosti. Takto dlouhá doba je předpokládána na základě nutné přípravy a vyčíslení reálných investičních nákladů do objektu B.

Obsazenost nemovitosti se předpokládá vyšší. Vzhledem však k faktu, že současná obsazenost nemovitosti je přes 90 % celkové kapacity, tak přírůstek bude pouze o dokončení objektu B k užívání a jeho následné obsazení novým nájemcem.

Nájemné nemovitosti se v této variantě bude předpokládat vyšší o několik málo procent oproti původnímu stavu. Tento předpoklad vychází z investice do obnovy a údržby objektu,



kdy každý z nájemců získá kvalitnější podmínky pro podnikání. Dále se předpokládá, že drobní současní nájemci mají uzavřené nájemní smlouvy s roční výpovědní lhůtou a větší nájemci, jako jsou smíšené zboží a restaurant, s dvouletou výpovědní lhůtou.

### **3.1.2. Analýza trhu – konkurence a zákazníci**

Analýza trhu je rozdělena na tři části. Na část konkurence, zákazníci a vyhodnocení. V části konkurence je proveden základní průzkum možné konkurence v okolí nemovitosti, která by mohla negativně ovlivňovat aktuální či nové potenciální nájemce nemovitosti. Zjišťuje nám nabídku komerční zástavby. Je rozdělena do dvou částí, kdy v první je zkoumaná současná konkurence a ve druhé části potenciální vznik nové konkurence v okolí. V části zákazníci se zjišťuje opak, tedy je zde hledáno, jaká by mohla být poptávka v celém městě Sokolov a jeho spádové oblasti a poté konkrétněji v přílehlém okolí řešené nemovitosti. Závěrečná část shrnuje výsledky z analýzy trhu a na jejich základě doporučuje možnosti pro variantu č.1.

#### **3.1.2.1 Část konkurence**

##### Současná konkurence v okolí

Pro variantu č.1 budou možnou současnou konkurencí všechna menší i větší obchodní centra v okolí, retail parky, ale i všechny možné prostory sloužící k dlouhodobému pronájmu menších řemesel a služeb. Vzhledem k velké ploše sloužící k pronájmu smíšeného zboží v nemovitosti, budou i velkým konkurentem samostatné prodejny potravin. Jelikož však obchodní centrum není v dobrém stavu a neplánuje se jeho kompletní přestavba, budou největší konkurencí prostory v podobném stavu, které mohou nabídnout prostory pro nižší kategorie s příznivějšími sazbami.

Vymezené území pro průzkum konkurence je stanoveno na východní část města. Jedná se o konkurenci vzdálenou do 1 km od posuzované nemovitosti.





Obrázek 18 - Současná konkurence varianta č.1, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava

Ve zmiňovaném okolí se vyskytuje jedno obchodní centrum, retail park, čtyři větší prodejny potravin a šest nájemních prostor se zaměřením na řemesla/služby.

Obchodní centrum má zastavěnou plochu 6 300 m<sup>2</sup> a vyskytuje se v něm mnoho komerčních prostor k pronájmu. Nicméně obchodní centrum bylo vybudované v nedávné době a nejeví takové známky opotřebení, tudíž i nájemní sazby se dají předpokládat v jiné cenové kategorii. Z tohoto důvodu nebude obchodní centrum velkým přímým konkurentem posuzované nemovitosti v získávání nájemců. Navíc toho centrum disponuje většími nájemními plochami. Z hlediska konkurence nabídky zákazníkům však tento komplex bude jistě velkou konkurencí.

Retail park disponuje plochou 1 900 m<sup>2</sup> a je plně obsazen čtyřmi nájemci. Tento prostor byl nově vybudován v předešlých letech, tudíž se dá předpokládat dlouhodobá smlouva u nájemců a nehrozí vznik volného prostoru k pronájmu. Navíc nájemci, na které se zaměřuje nabídka řešené nemovitosti nejsou potenciálními nájemci tohoto prostoru. Ovšem z hlediska konkurence nabídky zákazníkům bude tento retail park také velkým konkurentem.

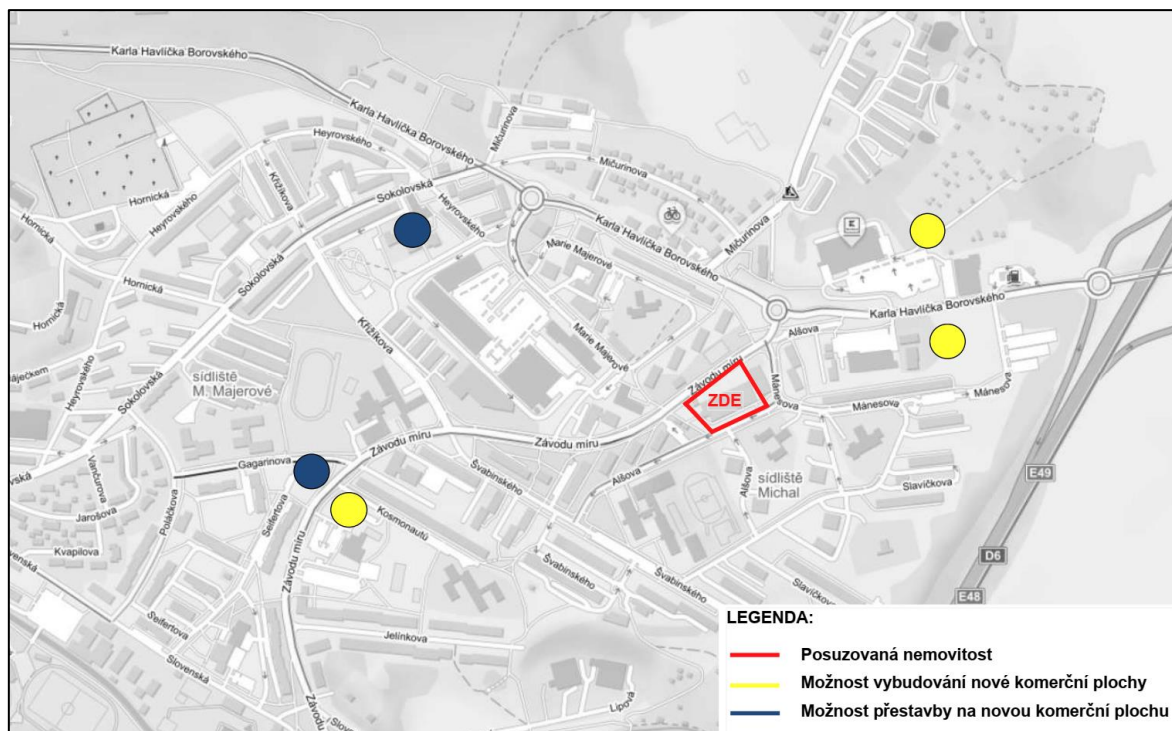
Dále jsou na mapě modře vyznačeny prostory, které využívají prodejny potravin. Tyto prostory jsou přímo uzpůsobeny pro prodejny potravin, tudíž z hlediska konkurence nabídky nájemních prostor nejsou hrozbou. Nicméně z hlediska konkurence nabídky zákazníkům

budou velkým konkurentem největšímu nájemnímu prostoru objektu A, který se zaměřuje na prodej smíšeného zboží a z hlediska kvality tyto prostory jsou opravdovou hrozbou.

Poslední jsou na mapě vyznačené pro řemesla a služby. Tyto prostory jsou nejbližší z pohledu zaměření nájemních prostor na zákazníka ke zmiňované nemovitosti. Lze si všimnout, že nabídka těchto prostor není příliš velká, vzhledem k různorodosti tohoto odvětví a zastavěnosti daného území. Nabídka by tedy měla být přizpůsobena tomuto odvětví, které se zde jeví jako nejvíce konkurence schopné. V objektu B by tedy mělo být dokončení přizpůsobeno a zaměřeno tímto směrem.

### Potenciální nová konkurence

Po provedení současné konkurence je třeba se zaměřit na možnost vzniku nové konkurence v okolí. Z tohoto důvodu jsou níže na stejné mapě okolí vyobrazeny všechna dostupná místa, na kterých by potenciálně mohl vzniknout nový konkurent. Je třeba se zaměřit na nemovitosti v podobném či horším stavu, které by dle územního plánu mohli nově nabídnout prostory k pronájmu.



Obrázek 19 - Potenciální nová konkurence varianta č 1, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úpr.

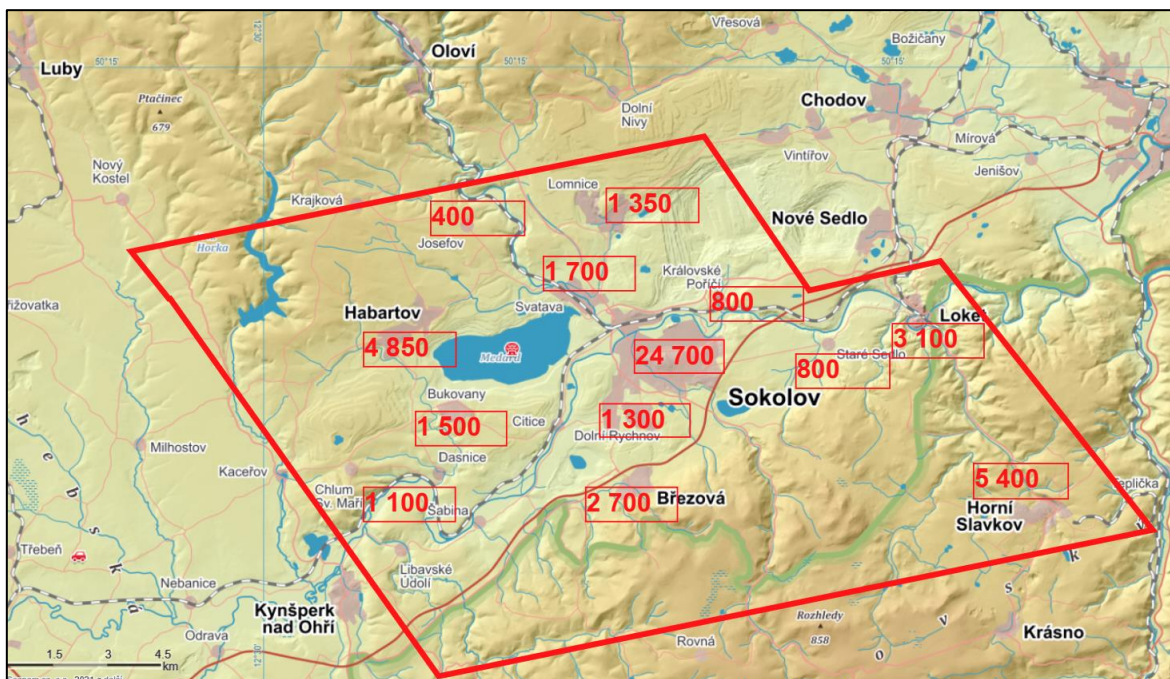
Dle územního plánu jsou na mapě výše rozděleni potenciální konkurenti do dvou skupin. Žlutě vyznačené prostory jsou místa, kde se dle územního plánu plánuje vznik nových

komerčních zástaveb či je na ně zřízen prostor. Tmavě modře vyznačené prostory jsou místa, kde podle územního plánu je možná zástavba komerčními plochami, nicméně prostory jsou buď nevyužity či neobsazeny.

Jak je z mapy patrné, tak nových prostor pro vznik nových konkurentů v okolí je poměrně nízký. Tato část města již ve velké míře naplnila svůj potenciál. Nicméně i přes tento fakt je v okolí mnoho současných konkurentů, kteří budou ohrožovat tento podnikatelský záměr.

### 3.1.2.2 Část zákazníci

Část zákazníci se zaměřuje opačným směrem než část konkurence, a to na poptávku po komerční zástavbě. Nejprve je nutné zjistit sílu zákazníků s ohledem na celkové území. Proto je níže vytvořená spádová mapa celého města včetně spádových oblastí, ze kterých potenciální zákazník bude mít nejkratší cestu k navštívení.



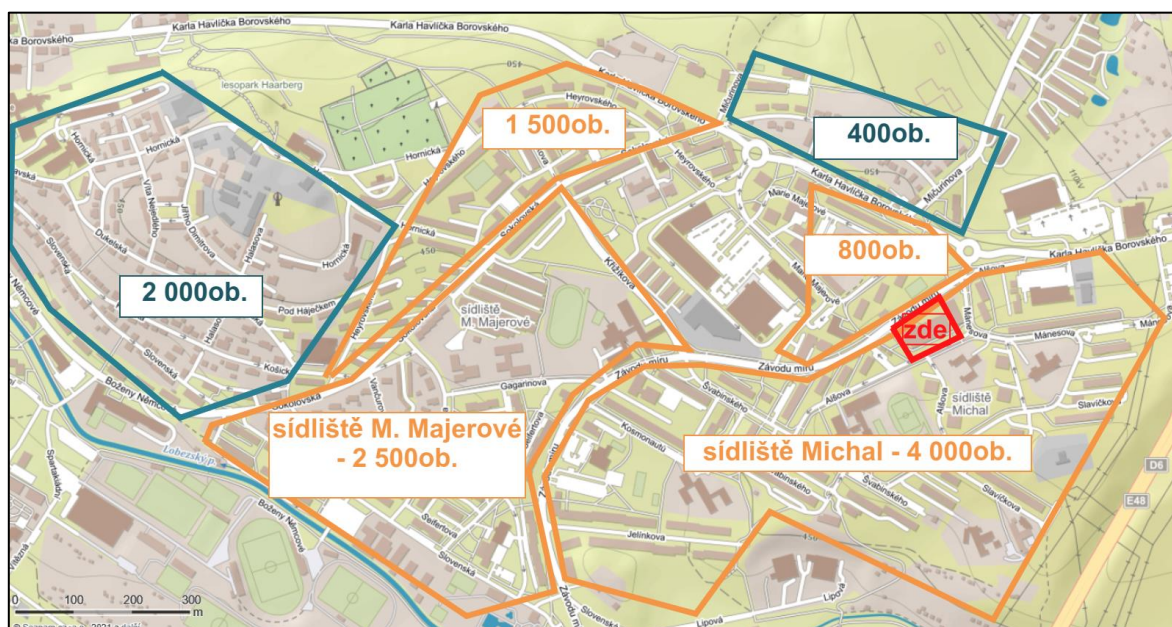
Obrázek 20 - Celková spádová oblast, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava

Území bylo vymezeno na základě nejbližší možné dojezdové vzdálenosti k většímu městu, ve kterém se nachází základní komerční zástavba. Východně bylo území vymezeno Karlovými Vary a západně městem Cheb.

V tomto území je celkem 49 700 potenciálních zákazníků, které mají nejbližší cestu do města Sokolov.

Řešené území v části konkurence zkoumá východní část města Sokolov, nicméně tato část je nejvíce bohatá na komerční zástavbu, kdy celkový podíl ve městě je cca  $\frac{1}{2}$ . Z tohoto předpokladu lze usuzovat, že počet potenciálních zákazníků jistě uspokojí nabídku současné komerční zástavby a je zde prostor pro vznik nové.

Dále je nutné se podívat na řešené okolí v části zákazník a určit si zde potenciálního zákazníka z blízkého okolí. Niže na mapě jsou, stejně jako v celém území, zobrazeny počty obyvatel v oblastech 1 km okolo řešené nemovitosti.



Obrázek 21- Spádová oblast přilehlé okolí, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava

Mapa je rozdělena na zástavbu bytovou a v rodinných domech. Žlutě vyznačené území jsou zastavěné převážně bytovou zástavbou a modro-zelené území převážně rodinnými domy.

Mapa nám ukazuje, že hned jižně za řešeným objektem se nachází jedno z nejhustěji obydlených částí města – sídliště Michal. Toto sídliště má zhruba 4 000 obyvatel. Všichni tyto obyvatelé budou mít jako nejbližší větší komerční zástavbu právě řešenou nemovitost. Dále se severně od objektu vyskytuje mezi řešeným objektem a obchodním centrem další bytová zástava s cca 800 obyvateli. Navazující sídliště M. Majerové na sídliště Michal obývá cca 2 500 a na něj navazuje převážně zástavba rodinnými domy s celkovou obsazeností cca 2 000 obyvatel. To vše celkem činí 11 200 obyvatel v docházkové vzdálenosti od řešené nemovitosti.



### 3.1.2.3 Vyhodnocení

Z části konkurence vyplývá, že z hlediska potenciálního získávání nájemců nemovitosti se v okolí nevyskytují podobné možnosti jako nabízí řešená nemovitost. Tudíž je zde velký prostor pro zisk nájemce, který vyhledává horší stav nájemního prostoru za nižší sazbu, jako například drobní řemeslníci či nabídka drobnějších služeb. Bohužel konkurence z hlediska nabídky zákazníkům je nemilosrdná. V okolí je spousta komerční zástavby v lepším stavu než řešená nemovitost.

Nicméně hustota zalidnění této oblasti i spádových oblastí celého města Sokolov je poměrně velká. Je zde slabší výskyt řemesel a služeb v okolí a z tohoto důvodu by bylo vhodné dostavbu objektu B přizpůsobit pro výstavbu nájemních prostor, které se budou zaměřovat na tuto poměrně nedostatkovou nabídku v okolí.

Vzhledem k minimalizaci investice i do dostavby nájemního prostoru v objektu B se budou předpokládat podobné nájemní sazby jako drobně rekonstruovaném objektu A a nebude se určovat konkrétní druh řemesla či služby nového nájemce. Tato skutečnost se nechá otevřená všem zájemcům, kteří o tuto nemovitost budou mít zájem.

### 3.1.3. Předpokládaná dispozice a obsazenost

Dispozice objektů i nájemních jednotek zůstávají ve variantě č.1 stejná jako v současném stavu. Nebylo zde při rekonstrukci zasahováno do nosných či dělicích konstrukcí objektů.

Předpokládaná obsazenost této varianty je podobná obsazenosti současného stavu. Nájemci objektu A zůstanou zachováni. Jediná změna zde nastane po dokončení objektu B, které je plánované na druhý rok po odkoupení nemovitosti. Tudíž zde přibude od druhého roku nový nájemce, který využije i 2.NP.



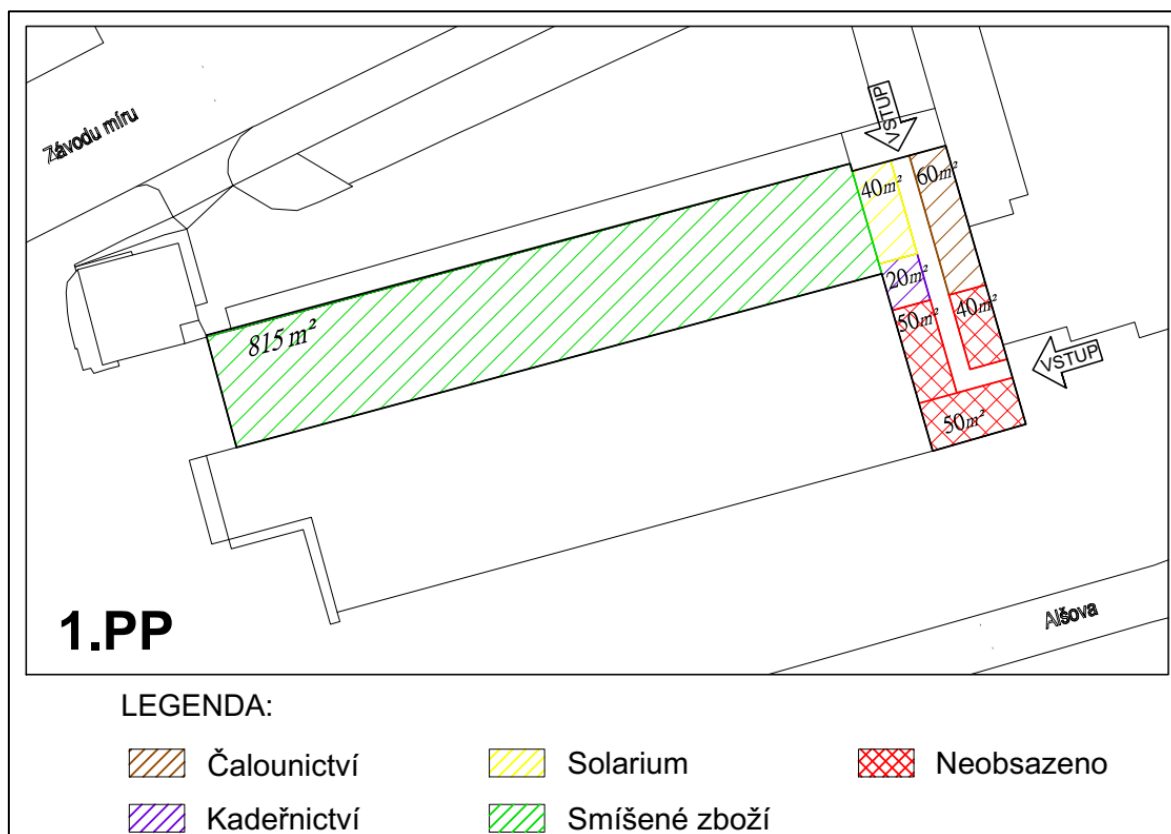
Přehledný soupis všech předpokládaných nájemců varianty č.1 je zde:

č.	Umístění	Objekt	Nájemník (barva šrafy)	Užitná plocha
1	1.PP	Objekt A	Smíšené zboží (zelený)	815 m <sup>2</sup>
2			Solárium (žluté)	40 m <sup>2</sup>
3			Kadeřnictví (fialová)	20 m <sup>2</sup>
4			Čalounictví (hnědá)	60 m <sup>2</sup>
5			Neobsazeno (červená)	140 m <sup>2</sup>
6	1.NP	Objekt A	Sportbar (tyrkysová)	495 m <sup>2</sup>
7			Restaurant (oranžová)	192 m <sup>2</sup>
8			Smíšené zboží (zelený)	1 403 m <sup>2</sup>
9			Neobsazeno (červená)	228 m <sup>2</sup>
10			Nehtové studio (růžová)	30 m <sup>2</sup>
11			Textil (modrá)	310 m <sup>2</sup>
12		Objekt B	Nové řemeslo (tmavě zelená)	103 m <sup>2</sup>
13	2.NP	Objekt B	Nové řemeslo (tmavě zelená)	82 m <sup>2</sup>
<b>Celkem užitná plocha</b>				<b>3 103 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem obsazená užitná plocha</b>				<b>2 963 m<sup>2</sup></b>
<b>Předpokládaná obsazenost</b>				<b>95,49 %</b>
<b>Další využitelná plocha</b>				<b>815 m<sup>2</sup></b>
<b>Celková plocha k pronájmu</b>				<b>3 778 m<sup>2</sup></b>

Tabulka 11 - - Předpokládaná obsazenost varianty č.1, Zdroj: vlastní

Jak je z tabulky patrné, tak obsazenost se zvýšila o desetiny procenta. Je to způsobeno zvýšením užitné plochy nemovitosti o plánované dokončení objektu B a jeho obsazením. Jinak procentuální obsazenost zůstává stejná. Krytí ztráty nájemného z možného rozvázání smlouvy s nájemcem je řešeno v kapitole provozní výnosy.

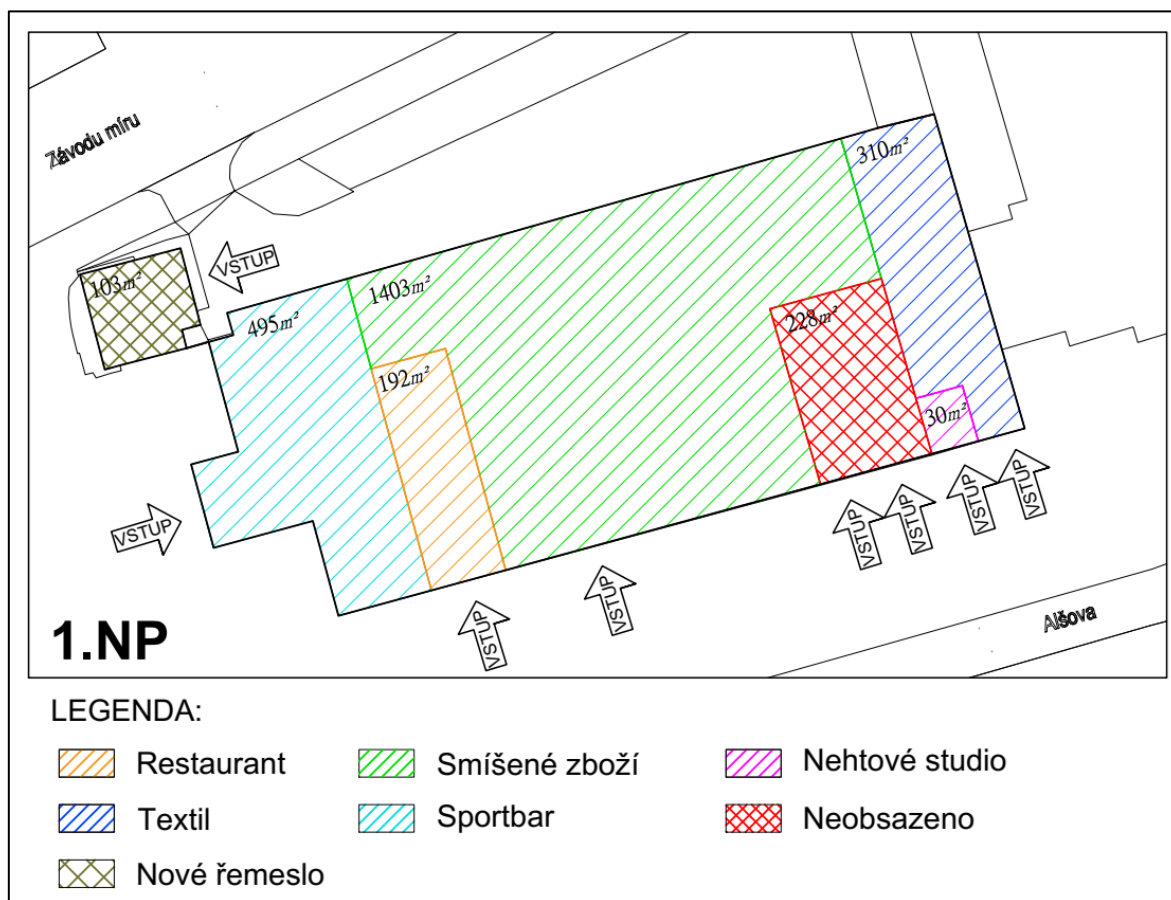
Obsazenost 1.PP



Obrázek 22 - Obsazenost 1.PP var. č.1, Zdroj: Vlastní

Jak již bylo řečeno v úvodu, tak se obsazenost 1.PP ve variantě č.1 předpokládá stejná jako v současném stavu. Nájemci zůstávají, jen sazby nájmu se od následujícího roku po plánované rekonstrukci mírně zvýší.

Obsazenost 1.NP

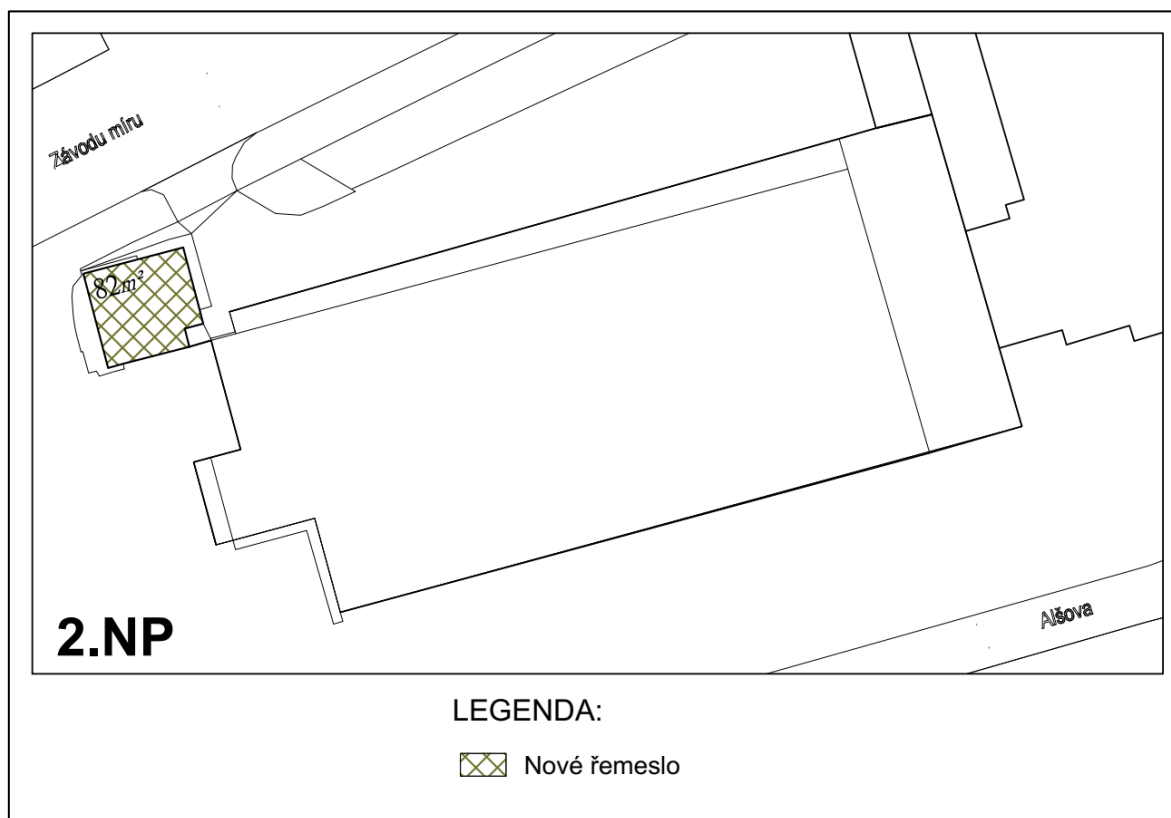


Obrázek 23- Obsazenost 1.NP var. č.1, Zdroj: Vlastní

V 1.NP přibyl nový nájemce – Nové řemeslo. Tento prostor bude v prvním roce přizpůsoben novému nájemci. Není přesně specifikováno, kdo nájemní prostor obsadí, aby byla zvýšena pravděpodobnost opravdového obsazení. Vstup do tohoto objektu je stále situován ze společného dvora nemovitosti, který původně sloužit pro zásobování objektu A.



## Obsazenost 2.NP



Obrázek 24 - Obsazenost 2.NP var. č.1, Zdroj: Vlastní

2.NP má vybudovaný pouze objekt B po jeho rekonstrukci. Vstup do nově vybudovaného prostoru ve 2.NP objektu B je po vnitřním schodišti objektu. Nájemce bude tedy s největší pravděpodobností stejný jako nájemce v 1.NP objektu.

### 3.1.4. Investiční náklady

Investiční náklady jsou součtem kupní ceny nemovitosti a předpokládaných vstupních nákladů na údržbu a obnovu. Předpokládané investiční vstupní náklady do údržby a obnovy nemovitosti jsou stanoveny na základě odhadu současného technického stavu budovy, tedy i předpokládané investiční náklady jsou odhadovány. Potřebné reálné náklady se mohou od předpokládaných lišit.

Předpokládanými investičními náklady do obnovy a údržby nejsou jen nezbytně nutné investice k dokončení objektu B a nejnutnější investiční náklady do objektu A, ale jak je již v popisu varianty č.1 zmíněno, tak se jedná i o drobné investice, které dokáží výrazněji přispět ke zlepšení pohledu na nemovitost. Investice do nemovitosti se předpokládá



v prvním roce vlastnění nemovitosti.

Objekt	Typ	Druh	Cena bez DPH
<b>Kupní cena nemovitosti</b>			<b>21 700 000 Kč</b>
A	Zastřešení	Plochá střecha	700 000 Kč
	Výplně otvorů	Výměna oken	200 000 Kč
	Povrchy	Povrchy	300 000 Kč
	Vytápění	Zdroj vytápění	1 000 000 Kč
	Elektroinstalace	Rozvody	200 000 Kč
	Exteriérové úpravy	Dvůr a vstupy	200 000 Kč
B	Nosné a nenosné konstrukce	Dělicí konstrukce	300 000 Kč
	Schodiště	Nášlapná vrstva	100 000 Kč
	Povrchy	Fasáda	400 000 Kč
		Povrchy	500 000 Kč
	Vytápění	Zdroj vytápění	500 000 Kč
	Exteriérové úpravy	Schodiště	100 000 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>26 200 000 Kč</b>

*Tabulka 12 - Investiční náklady varianty č.1, Zdroj: Vlastní*

Předpokládané investiční náklady do obnovy a údržby jsou zde blíže popsány:

#### Objekt A

- Plochá střecha: oprava finální vrstvy ploché střechy, asfaltových pasů.
- Výměna oken: výměna dřevěných oken objektu A.
- Povrchy: celková drobná rekonstrukce omítek, fasády, nášlapných skladeb.
- Zdroj vytápění: rekonstrukce či výměna zdroje vytápění.
- Rozvody: základní investice do poškozených částí (jistící prvky, rozvody).
- Dvůr a vstupy: rekonstrukce zásobovacího dvoru a vstupů do pasáží.

#### Objekt B

- Nosné a nenosné konstrukce: dokončení a výstavba nových příček.
- Nášlapná vrstva: dokončení nášlapné vrstvy schodiště.
- Fasáda: kompletní zateplení objektu + fasádní omítka.



- Povrchy: kompletní dokončení finálních povrchů a nášlapných vrstev.
- Zdroj vytápění: instalace nového zdroje vytápění a koncových prvků.
- Schodiště: změna železného přístupového schodiště + drobné úpravy.

Celkem plánované investiční náklady varianty č.1 jsou 29 500 000 Kč.

### 3.1.5. Provozní náklady

Náklady spojené s provozem objektů jsou v této variantě náklady na správu, pozemkovou údržbu, revize, daně, pojištění a náklady na údržbu a obnovu. Vzhledem k celkovému přístupu varianty č.1 k řešené nemovitosti je zde snaha o minimalizaci nákladů, nicméně všechny tyto náklady by měly pokrýt bezstarostné fungování nemovitosti po dobu její životnosti. Předpokládané náklady kalkulují již s dokončením objektu B a s náklady na jeho provoz od druhého roku. Roční výše je vyčíslena v následující tabulce.

Zároveň je uvažováno postupné navyšování nákladů vlivem inflace každoročně o 3 %.

Druh nákladu	Měsíčně	Ročně
Správa nemovitosti	3 445 Kč	41 345 Kč
Pozemková údržba	1 002 Kč	12 024 Kč
Náklady na revize	2 083 Kč	25 000 Kč
Daně	4 826 Kč	57 916 Kč
Náklady na pojištění	2 039 Kč	24 468 Kč
Náklady na údržbu a obnovu	108 500 Kč	1 302 000 Kč
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>121 896 Kč</b>	<b>1 462 753 Kč</b>

Tabulka 13 - Provozní náklady varianty č.1, Zdroj: Vlastní

Správa nemovitosti předpokládá správu administrativní a technickou. Administrativní část předpokládá vedení účetnictví a s touto činností spojené práce a část technická řešení technických potíží a volání případných techniků. Tyto náklady jsou předpokládány v podobě outsourcované společnosti. Sazba byla inspirována z ceníku společnosti ze zdroje [20].

Pozemková údržba obsahuje správu a údržbu zeleně a případný úklid kolem nemovitosti. Předpokládá se outsourcovaná firma, která se o tyto potřeby bude starat. Náklady jsou stanoveny na základě sazebníku společnosti, která se na toto téma zaměřuje ze zdroje [19].

Náklady na revize předpokládají náklady na plynová zařízení, komíny, elektrická zařízení, hromosvody, hasící přístroje a podobné potřebné zařízení - v časových periodách dle norem



ČSN.

Náklady na daně byly vypočteny z kalkulačky pro rok 2021 dostupné ze zdroje [13] a pojištění nemovitosti bylo znovu stanoveno na základě osobního hovoru do pojišťovny ze zdroje [14], vzhledem k limitu zadání maximální částky do webové kalkulačky.

Náklady na údržbu a obnovu nemovitosti byly ve variantě č.1 stanoveny na 0,5 % z předpokládané kupní ceny nemovitosti, která by měla být směrodatným ukazatelem hodnoty nemovitosti.

### 3.1.6. Tržby

Varianta č.1 předpokládá zachování současných nájemců v prvním roce i s jejich současnými smlouvami. Dále se předpokládá od druhého roku souhlas současných nájemců s navýšením předpokládaných nájemních sazeb o 15 %, vzhledem ke vstupní investici, která zlepšuje zázemí pro nájemce a zároveň ztraktivní nemovitost pro zákazníky. Nový nájemce se také předpokládá od druhého roku po dokončení stavebních úprav na objektu B.

Krytí z možné ztráty nájemce je ošetřeno ztratným 5 %. Takto nízká sazba se uvažuje v závislosti na delších výpovědních lhůtách. Zároveň je uvažováno, stejně jako u provozních nákladů, postupné navýšování tržeb vlivem inflace každoročně o 3 %.

#### Tržby v prvním roce

č.	Umístění	Objekt	Nájemník	Užitná plocha		Sazby za m2/měsíc	Ztráta z výběru nájemného	Tržby za první rok
1	1.PP	Objekt A	Smíšené zboží	815	m <sup>2</sup>	28 Kč	5 %	257 980 Kč
2			Solárium	40	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	28 926 Kč
3			Kadeřnictví	20	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	14 463 Kč
4			Čalounictví	60	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	43 388 Kč
5			Neobsazeno	140	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč
6	1.NP	Objekt A	Sportbar	495	m <sup>2</sup>	59 Kč	5 %	333 313 Kč
7			Restaurant	192	m <sup>2</sup>	59 Kč	5 %	129 285 Kč
8			Smíšené zboží	1 403	m <sup>2</sup>	74 Kč	5 %	1 182 505 Kč
9			Neobsazeno	228	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč
10			Nehtové studio	30	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	21 694 Kč
11			Textil	310	m <sup>2</sup>	74 Kč	5 %	261 280 Kč
12		Objekt B	Neobsazeno	103	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč
13	2.NP	Objekt B	Neobsazeno	82	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč
<b>Celkem</b>								<b>2 272 834 Kč</b>

Tabulka 14 - Tržby v prvním roce varianty č.1, Zdroj: Vlastní



Tržby od druhého roku

č.	Umístění	Objekt	Nájemník	Užitná plocha		Tržby za m <sup>2</sup> /měsíc	Ztráta z výběru nájemného	Tržby za druhý rok
1	1.PP	Objekt A	Smíšené zboží	815	m <sup>2</sup>	32 Kč	5 %	299 170 Kč
2			Solárium	40	m <sup>2</sup>	72 Kč	5 %	33 037 Kč
3			Kadeřnictví	20	m <sup>2</sup>	72 Kč	5 %	16 519 Kč
4			Čalounictví	60	m <sup>2</sup>	72 Kč	5 %	49 556 Kč
5			Neobsazeno	140	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč
6	1.NP	Objekt A	Sportbar	495	m <sup>2</sup>	68 Kč	5 %	382 878 Kč
7			Restaurant	192	m <sup>2</sup>	68 Kč	5 %	148 510 Kč
8			Smíšené zboží	1 403	m <sup>2</sup>	85 Kč	5 %	1 361 106 Kč
9			Neobsazeno	228	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč
10			Nehtové studio	30	m <sup>2</sup>	72 Kč	5 %	24 778 Kč
11			Textil	310	m <sup>2</sup>	85 Kč	5 %	300 743 Kč
12		Objekt B	Nové řemeslo	103	m <sup>2</sup>	72 Kč	5 %	85 071 Kč
13	2.NP	Objekt B	Nové řemeslo	82	m <sup>2</sup>	72 Kč	5 %	67 726 Kč
<b>Celkem</b>								<b>2 769 094 Kč</b>

Tabulka 15 - Tržby od druhého roku varianty č.1, Zdroj: Vlastní

Nájemní sazba pro nové řemeslo byla odvozena od zjištěných sazeb pro sektor řemeslo a služby s plánovaným navýšením cen o 20 % od druhého roku.

### 3.1.7. Odpisy

Daňové odpisy se zde počítají dle Zákona o daních z příjmu č.586/1992 Sb. Tento zákon stanoví, jakou maximální výši odpisů si u jednotlivých druhů majetků je možné uplatnit do daňových nákladů.

Hmotným majetkem k odepisování jsou ve variantě č.1 investiční náklady bez hodnoty pozemku, který se neodepisuje. Jedná se o kupní cenu nemovitosti s náklady na rekonstrukci poníženou o částku 1 440 000 Kč za pozemek, vyčíslenou v úvodní části.

V tomto případě se bude jednat o odepisování rovnoměrné, kde se během odepisovacího období odpisy, kromě prvního roku ,odepisují ve stejné výši. Dle Zákona o daních z příjmu se ve variantě č.1 jedná o 6. odpisovou skupinu, kde doba odepisování činí 50 let.

Pro 6. odpisovou skupinu se v prvním roce odepisuje 1,02 % z počáteční hodnoty a v dalších letech 2,02 % z počáteční hodnoty. V tabulce níže je přehled o odpisech ve variantě č.1.



Počáteční hodnota	Odpisová skupina	Druh odepisování	Doba odepisování	V prvním roce odpis	V dalších letech odpisy
24 760 000 Kč	6.	Rovnoměrné	50 let	252 552 Kč	500 152 Kč

Tabulka 16 - Odpisy varianty č.1, Zdroj: Vlastní

### 3.1.8. Financování

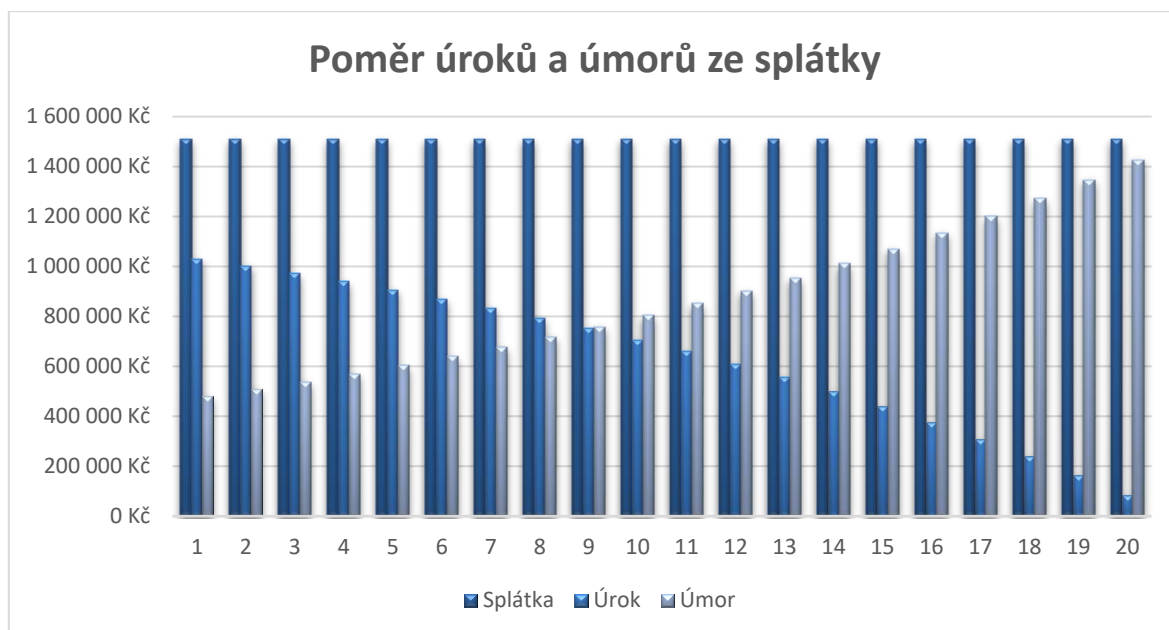
Financování je předpokládáno pomocí kombinace vlastního a cizího kapitálu. Podíl vlastního k cizímu kapitálu je 2:3. To znamená, že se počítá s 33 % vlastních zdrojů.

Pod pojmem cizí kapitál se předpokládá zdroj financí z komerčního úvěru. Jelikož na tento komerční úvěr není k dispozici žádná webová kalkulačka či porovnání, tak bude výše úrokové sazby stanovena na 5,9 % p.a., roční bankovní poplatek 5 000 Kč a doba trvání úvěru 20 let.

Výše úvěru je tedy stanovena na 66 % z investičních nákladů. Níže je k dispozici přehled komerčního úvěru pro variantu č.1 na budoucích 20 let spolu s grafickým zobrazením podílu úroku a úmoru ve splátce.

Rok	Zůstatek	Splátka	Úrok	Úmor	Poplatek bance	Roční platba celkem
0	17 449 200 Kč					
1	16 969 729 Kč	1 508 974 Kč	1 029 503 Kč	479 471 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
2	16 461 969 Kč	1 508 974 Kč	1 001 214 Kč	507 760 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
3	15 924 251 Kč	1 508 974 Kč	971 256 Kč	537 718 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
4	15 354 808 Kč	1 508 974 Kč	939 531 Kč	569 443 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
5	14 751 767 Kč	1 508 974 Kč	905 934 Kč	603 040 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
6	14 113 147 Kč	1 508 974 Kč	870 354 Kč	638 620 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
7	13 436 849 Kč	1 508 974 Kč	832 676 Kč	676 298 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
8	12 720 649 Kč	1 508 974 Kč	792 774 Kč	716 200 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
9	11 962 193 Kč	1 508 974 Kč	750 518 Kč	758 456 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
10	11 158 989 Kč	1 508 974 Kč	705 769 Kč	803 205 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
11	10 308 395 Kč	1 508 974 Kč	658 380 Kč	850 594 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
12	9 407 616 Kč	1 508 974 Kč	608 195 Kč	900 779 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
13	8 453 692 Kč	1 508 974 Kč	555 049 Kč	953 925 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
14	7 443 485 Kč	1 508 974 Kč	498 768 Kč	1 010 206 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
15	6 373 677 Kč	1 508 974 Kč	439 166 Kč	1 069 808 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
16	5 240 750 Kč	1 508 974 Kč	376 047 Kč	1 132 927 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
17	4 040 980 Kč	1 508 974 Kč	309 204 Kč	1 199 770 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
18	2 770 424 Kč	1 508 974 Kč	238 418 Kč	1 270 556 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
19	1 424 905 Kč	1 508 974 Kč	163 455 Kč	1 345 519 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč
20	- Kč	1 508 974 Kč	84 069 Kč	1 424 905 Kč	5 000 Kč	1 513 974 Kč

Tabulka 17 - Splátkový kalendář varianta č.1, Zdroj: Vlastní



Graf 1 - Poměr úroků a úmorů ve variantě č.1, Zdroj: Vlastní

### 3.1.9. Časový harmonogram

Jelikož jsou již informace o časové posloupnosti jednotlivých fází varianty č.1 již obsaženy v přechozích kapitolách, tak tato kapitola slouží jako takové shrnutí, ve kterém jsou časové informace o variantě č.1 jako celku.

Celý plánovaný investiční záměr se kalkuluje na 20 let. Je to z důvodu dlouhé přípravy varianty č.2 do plánovaného investičního záměru. Bohužel je zde nutno přiznat, že s delším časovým horizontem ubývá přesnost předpovídání budoucnosti a celý model je méně spolehlivý.

Prvním milníkem celé studie je koupě nemovitosti. Předpokládá se, že velcí nájemci mají uzavřené nájemní smlouvy na dva roky dopředu a ostatní, vzhledem k usnadnění detailů, na rok. Velcí nájemci jsou smíšené zboží a restaurant a takto dlouhá doba stojí na straně bezpečnosti celé studie.

#### První rok od pořízení nemovitosti

V prvním roce je plánovaná oprava objektu A a dokončení objektu B do fáze možného užívání. Náklady na tyto opravy jsou vyčísleny na 4 500 000 Kč, s předpokládanou kupní cenou nemovitosti jsou celkové předpokládané náklady v prvním roce 26 200 000 Kč. Nájemci se předpokládají stejní jako v současné době a ceny zůstávají také.



### Druhý rok od pořízení nemovitosti

V tomto roce se již nepředpokládají žádné investiční náklady, nicméně náklady na údržbu a obnovu se počítají stále ve stejné výši. V tomto roce se již předpokládá dokončení rekonstrukcí na objektech a v závislosti na tom i navýšení nájemních sazeb současných nájemců o 15 %. Zároveň se předpokládá obsazení nově zkolaudovaného nájemního prostoru v objektu B.

### Od třetího roku pořízení nemovitosti

Od třetího roku se v této variantě již nic nemění. Jsou zde nastavené stále provozní náklady zahrnujících náklady na obnovu a údržbu a tyto provozní náklady se každoročně navyšují o 3 % odhadované inflace. Zároveň se také ustálila obsazenost objektu s nájemními sazbami, které se také předpokládají navyšovat s inflací o odhadované 3 %.

## **3.2. Varianta č.2 – Komplexní přestavba celé nemovitosti**

### **3.2.1. Popis varianty č.2**

Tato varianta představuje kompletní přestavbu celé nemovitosti. Naopak od varianty č.1 tato varianta předpokládá rozsáhle náklady na obnovu celého pozemku a vybudování nového obchodního prostoru, který bude konkurence schopný obchodním centřům či retail parkům. Znamená to tedy, že současné objekty budou zdemolovány a nahrazeny novou zástavbou. Tato zástavba musí respektovat požadavky územního plánu města a zároveň splňovat výstupy zjištěné z analýzy trhu. Samozřejmostí zůstává, že snaha bude o maximální možné využití daného pozemku.

I v této variantě se kalkuluje s ročními a dvouletými výpovědními lhůtami současných nájemců, tudíž bude plánovaná demolice zahájena až po vypršení těchto výpovědních lhůt. Během této doby nebudou žádné investiční náklady do rekonstrukce či obnovy a údržby objektu. Po ročním vypršení výpovědních lhůt některých z nájemců se předpokládá snížení výnosu z nemovitosti o 30 %. Po vypršení výpovědních lhůt současným nájemcům bude zahájena demolice a výstavba nového objektu. Vzhledem ke dvouleté možnosti přípravy a poměrné jednoduchosti nové výstavby se předpokládá demolice s výstavbou v ročním horizontu. Varianta č. 2 tedy předpokládá uvedení do užívání nového investičního záměru tři roky po odkoupení současné nemovitosti.





Obsazenost nově vybudovaného objektu se bude předpokládat 100 %. Nicméně musí být krytá varianta možného výpadku výnosu z nájmu potenciálním ukončením nájemní smlouvy či hledáním nových nájemníků. Proto jsou předpokládané tržby opraveny o ztratné.

Výše nájemného ve variantě č.2 bude určena z interních data společnosti pro kterou je tato studie zpracovávána. Společnost se zaměřuje na výstavbu nových retailových parků a obchodních center po celé České republice a na Slovensku, proto tyto data budou jistě přesnější než z tržního porovnání. Zároveň tyto sazby mohou být lépe nastaveny vzhledem k stále existující covid pandemii. Předpokládá se zde výše nájemného pro nově vybudované stavby v dobré cenové kategorii.

### **3.2.2. Analýza trhu – konkurence a zákazníci**

Analýza trhu je stejně jako ve variantě č.1 rozdělena na tři části. Těmito částmi jsou části konkurence, zákazníci a vyhodnocení. Je třeba v této variantě na to koukat odlišným způsobem. Nehledá se zde totiž konkrétní konkurence k současnému stavu, ale příležitosti, které na daném území lze vybudovat.

V části konkurence je analýza zaměřena především na konkurenci při obsazování nájemních ploch. V této variantě na to musí být ještě větší důraz vzhledem ke komplexní přestavbě a budování nového objektu a s tím spojeným nutným obsazováním nových prostor. Nicméně to také záleží na současné či potenciální nové konkurenci v okolí, tudíž je zde třeba sledovat i tyto fakta. Část zákazníci stejně jako ve variantě č.1 hledá a zjišťuje možné zákazníky v okolí. Vzhledem k faktu, že řešené území je stejné, tak není třeba zde znovu provádět analýzu zákazníka a lze vycházet z této části analyzované ve variantě č.1. V závěrečné části jsou opět shrnuty výsledky z celé analýzy trhu a jejich výsledků jsou doporučeny možnosti ve variantě č.2.

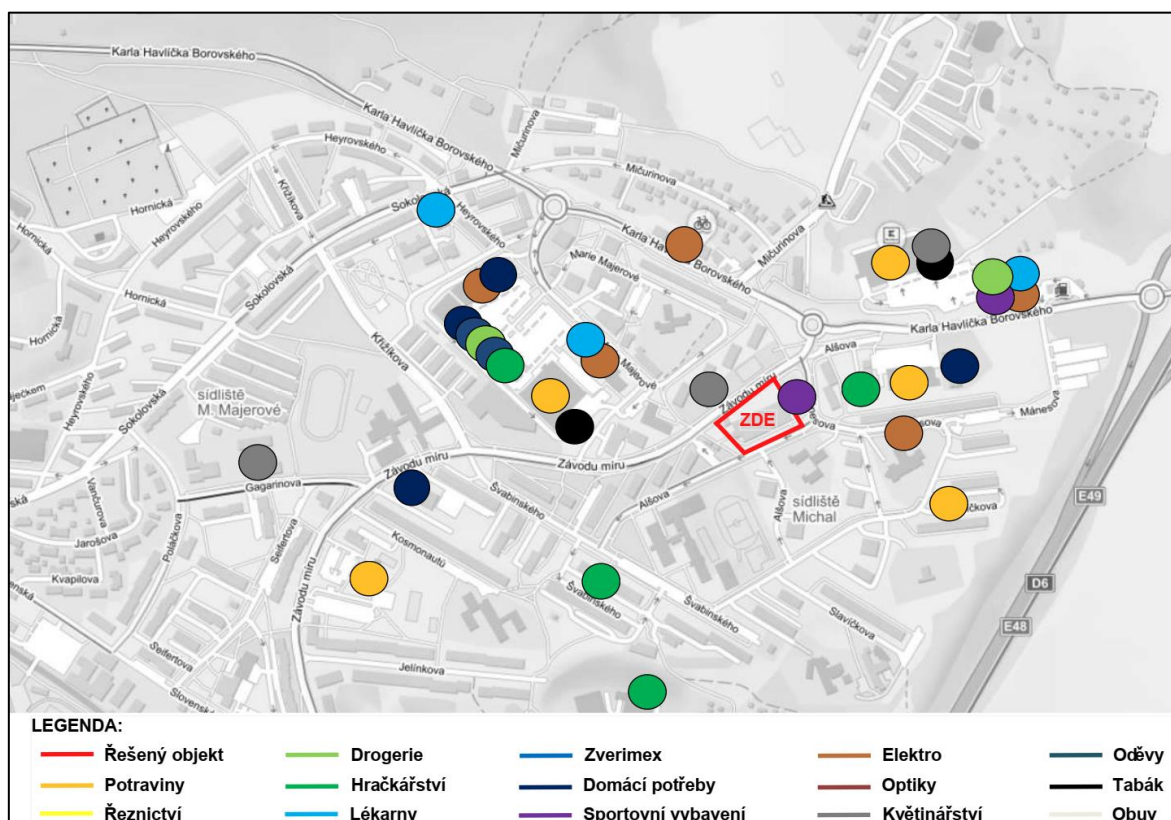
#### **3.2.2.1 Část konkurence**

##### Současná konkurence v okolí

V této variantě je třeba nalézt všechny konkurenty nabízející prostory pro komerční zástavbu. Pro ideální určení, jakým směrem se nový objekt bude vydávat je třeba analyzovat všechny druhy komerční zástavby. Nicméně však vzhledem k územnímu plánu daného území, kde je vznik řemeslných prostor omezen podmínkou zvýšené hlučnosti, a faktu, že nová nemovitost chce plně využít potenciál, což znamená vybudování velkého prostoru, je

lepší se celé možnosti vzniku řemeslné zástavby vyhnout. Ohrožovalo by to investiční záměr varianty č.2. Z tohoto důvodu budou zkoumanou konkurencí v okolí tyto druhy komerční zástavby: potravinářství, řeznictví, tabák, drogerie, hračkářství, lékárny, zverimexy, oděvy a domácí potřeby, sportovní vybavení, elektro, optiky, květinářství a obuv. Navíc právě pro tyto druhy komerční zástavby jsou vedeny interní informace o nájemních sazbách.

Vymezené území je určeno stejně jako pro variantu č.1 na východní část města v okruhu 1 km od posuzované nemovitosti. Všichni současní konkurenti jsou zobrazeni na mapě níže.



Obrázek 25 - současná konkurence varianta č.2, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava

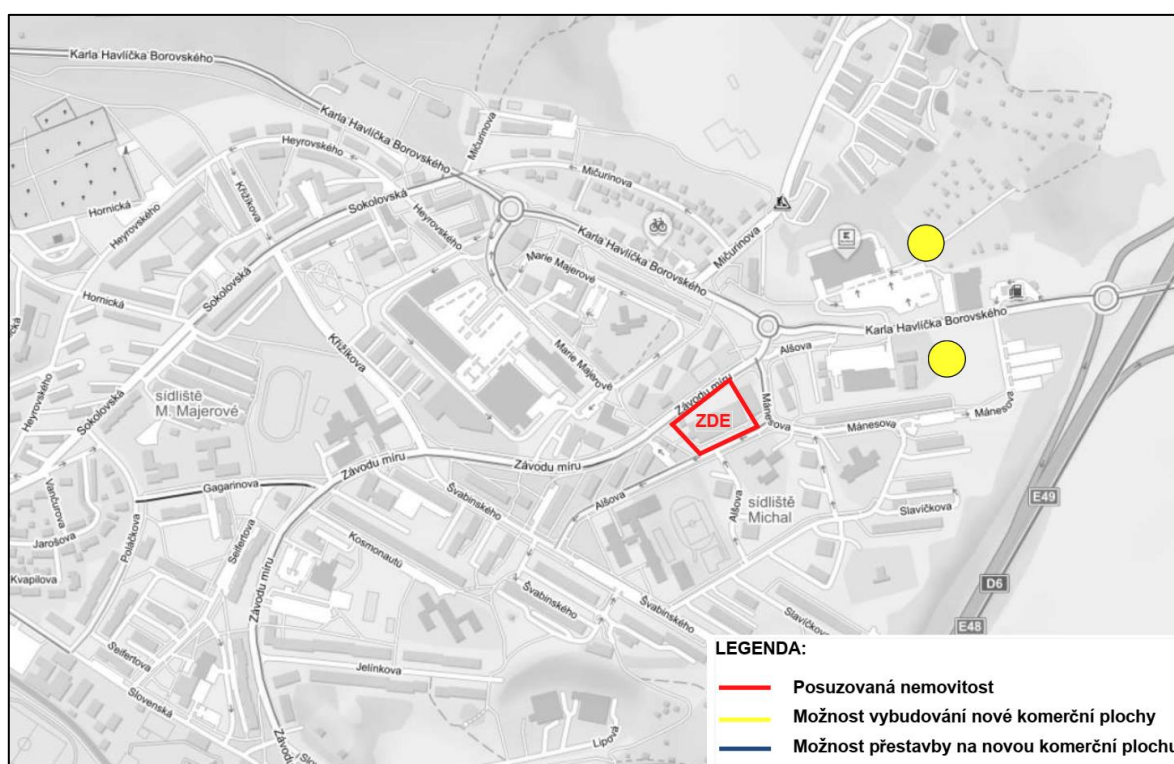
Z mapy je patrné, že na vymezeném území je poměrně mnoho komerční zástavby, nicméně kromě nájemních prostorů v obchodní centru, retail parku a některých nově vybudovaných prodejen potravin se jedná převážně o staré nemovitosti v horším stavu, které nejsou pro nově vybudovaný objekt konkurenceschopní. Výběr obsazenosti nově vybudovaného objektu je tedy především určován podle konkurence schopných objektů, ale je nahlíženo i na četně se opakující druhy komerční zástavby mimo tyto prostory.

I přes fakt, že se v okolí vyskytuje poměrně dost prodejen potravin, tak by měl být v novém

objektu tento typ komerční zástavby také zřízený. Prodejna potravin je základem, proto bude i zde, ale vzhledem ke konkurenci bude předpokládán drobnější nájemce. V daném okolí se dále nevyskytují prodejny řeznictví, optiky a obuvi, což dává jistou příležitost pro tyto druhy komerční zástavby a budou v této variantě investičního záměru uvažovány.

### Potenciální nová konkurence

Stejně jako ve variantě č.1, tak i zde musí být analyzovaná i potenciální vznik nové konkurence. Jelikož se na řešeném území plánuje výstavba větší obchodní plochy s vícero různými nájemci, tak hlavní možnou konkurencí bude vznik nějaké větší komerční zástavby.



Obrázek 26- Potenciální nová konkurence varianta č.2, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úpr.

Dle územního plánu je na mapě výše znázorněna možná nová konkurence k investičnímu záměru č.2. Jelikož je území poměrně dost využito, tak zde není takový prostor na nové větší investiční záměry v okolí. Navíc současné nájemní prostory v okolí, kromě obchodního centra a retail parku, mají malé nezastavěné území v jejich okolí, tak se zde ani nedá předpokládat případná rekonstrukce a výstavba konkurenčního objektu. Jedinou možnou budoucí konkurencí je zde přístavba u současného retail parku a možná nová výstavba naproti u prodejny potravin směrem z města.



### 3.2.2.1 Část zákazníci

Tato část zaměřená na poptávku po komerční zástavbě je totožná jako ve variantě č.1.

### 3.2.2.2 Vyhodnocení

Z části konkurence vyplývá, že v okolí je poměrně dost komerčních prostor, které mohou negativně ovlivňovat investiční záměr varianty č.2. Je však nutné přihlédnout k faktu, že při výstavbě nového komplexního objektu v řešeném území zůstane jako jediné konkurence schopné obchodní centrum a retail park. Ostatní komerční prostory se velikostí nebudou dát porovnávat s uvažovaným záměrem. Navíc nových příležitostí pro komerční zástavbu v okolí příliš není a tím pádem zde nehrozí vznik nové konkurence.

Při analýze trhu a zjišťování jaké druhy komerční zástavby v okolí chybí bylo zjištěno, že v novém objektu by měli být tito nájemci: menší prodejna potravin, řeznictví, prodejna obuvi, oční optika a zverimex. Dále připadá ještě v úvahu prodejna sportovních potřeb či prodejna domácích potřeb, oba tyto druhy komerční zástavby měli v řešeném území nejméně konkurence – konkrétně dva.

Část zákazníci zde potvrdila, že i přes maximálně využití území a spoustu vystavěné komerční zástavby se v okolí stále nachází spousta potenciálních zákazníků, které by dokázali uspokojit potřeby investičního záměru č.2.

### 3.2.3. Předpokládaná dispozice a obsazenost

Nejdříve je třeba navrhnout situaci plánovaného investičního záměru podle všech platných regulací, které k řešenému pozemku jsou. Z této situace je dále patrné maximální možná zastavěnost a využití pozemku.

Z regulací územního plánu vyplývá, že je zde podmíněně přípustná výstavba velkoobchodů a supermarketů. Podmínkou zde zůstává, že to nesmí být v rozporu s hlavním využitím stavby a že produkce hluku a zápachu nepřekročí hygienické normy pro obytné plochy. Dále územní plán říká, že musí být zastavěna maximálně 1/2 řešeného pozemku a že minimální zatravněná plocha pozemku musí být alespoň 30 %. Další regulace vycházejí z českých technických norem. Tyto normy udávají požadavky například na počet parkovacích stání, počet míst pro invalidní stání, ale i minimální šířku jízdního pruhu či šířky parkovacích stání.

Na základě těchto požadavků byla navržena situace plánované výstavby varianty č.2.



Obrázek 27 - Situace plánované výstavby varianta č.2, Zdroj: KN + vlastní návrh

Plánovaná výstavba obsahuje 2 300 m<sup>2</sup> nájemní plochy. Z čehož je 1 000 m<sup>2</sup> pro prodejnu potravin, 800 m<sup>2</sup> pro prodejnu obuvi, 250 m<sup>2</sup> pro oční optiku a zbylých 250 m<sup>2</sup> pro zverimex. Z této plochy dále vychází požadavek na počet parkovacích stání. V tomto případě, pokud prodejna potravin má plochu do 1 000 m<sup>2</sup> je požadováno 1 parkovací stání na 30 m<sup>2</sup> plochy. Tedy při ploše 2 300 m<sup>2</sup> musí být k dispozici minimálně 77 parkovacích stání.

Maximální možné procento zastavěnosti také výše navržená situace splňuje. Řešený pozemek má pozemkovou plochu 5 090 m<sup>2</sup> a zastavěno je 2 300 m<sup>2</sup> (cca 45 %). Požadavek na minimální procento zeleně byl splněn velice obtížně. Kdy požadavek byl 30 % z 5 090 m<sup>2</sup>, což je 1527 m<sup>2</sup> a v současném návrhu je zeleň na 1 530 m<sup>2</sup>.

Předpokládaná obsazenost je předpokládána 100 %. Krytí případné ztráty nájemného je dále



řešeno v kapitole provozní výnosy. Přehledný soupis všech předpokládaných nájemců varianty č.2 je zde:

č.	Umístění	Objekt	Nájemník (barva šrafy)	Nájemní plocha
1	1.NP	Nový objekt	Prodejna potravin (tmavě modrá)	1 000 m <sup>2</sup>
2			Zverimex (modrá)	250 m <sup>2</sup>
3			Optika (světle modrá)	250 m <sup>2</sup>
4			Prodejna obuvi (fialová)	800 m <sup>2</sup>
<b>Celkem nájemní plocha</b>				<b>2 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem obsazená nájemné plocha</b>				<b>2 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Předpokládaná obsazenost</b>				<b>100,00 %</b>

Tabulka 18 - Předpokládaná obsazenost varianty č.2, Zdroj: vlastní

Nový stavební objekt je plánovaný jednopodlažní, s plochou střechou a celkovou výškou objektu 6,1 m. Svislé nosné konstrukce jsou plánované jako monolitické, betonové tyčové s lehkým obvodovým pláštěm. Celkový obestavený prostor objektu je tedy plánovaný 14 030 m<sup>3</sup>. Komunikace je plánovaná s asfaltovým krytem a chodník před objektem je dlážděný.

### 3.2.4. Investiční náklady

Investiční náklady jsou v této variantě součtem kupní ceny nemovitosti a předpokládaných vstupních nákladů. V prvních dvou letech se do nemovitosti neplánují žádné vstupní investiční náklady. Na tomto základě se i předpokládá snížení provozních výnosů ve druhém roce od koupi nemovitosti. Ve třetím roce je plánovaná demolice a výstavba nového areálu. Vstupní náklady jsou tedy plánované až po dvouletém období užívání nemovitosti, což se projeví v čerpání úvěru od banky.

Níže jsou samostatné kapitoly věnované ocenění těmto plánovaným investičním nákladům po dvou letech a na závěr shrnutí a vyčíslení investičních nákladů ve variantě č.2.

#### 3.2.4.1 Ocenění demolice stávajícího objektu

Demolice stávajícího objektu proběhne po vypršení všech výpovědních lhůt stávajících nájemců. Plánovaná je po dvouletém užívání nemovitosti. Její ocenění bylo provedeno v rozpočtářském programu Kros 4. Tento program oceňuje na základě cenové soustavy ÚRS, která obsahuje nejpoužívanější a nejvíce aktualizované podklady pro oceňování stavební produkce v České republice. [18]

Jednotlivé položky z oceňovacího programu Kros 4 jsou na další samostatné stránce.



Kód položky	Popis	MJ	Množství	J. cena indexovaná	Index ceny	Celková cena	Sut' celkem	Nh celkem
<b>HSV</b>	<b>Práce a dodávky HSV</b>					<b>10 517 638,38</b>	<b>3 361,800</b>	<b>16 075,697</b>
<b>9</b>	<b>Ostatní konstrukce a práce, bourání</b>					<b>6 189 402,00</b>	<b>3 361,800</b>	<b>15 163,620</b>
981011412	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 15 % postupným rozebíráním	m3	258,000	365,00	1,000	94 170,00	67,080	227,556
981131711	Demolice hal ze železobetonu podíl konstrukcí do 10 % postupným rozebíráním	m3	18 304,000	333,00	1,000	6 095 232,00	3 294,720	14 936,064
<b>997</b>	<b>Přesun sutě</b>					<b>4 328 236,38</b>	<b>0,000</b>	<b>912,077</b>
997006007	Drcení stavebního odpadu ze zdiva z betonu železového s dopravou do 100 m a naložením	t	3 294,720	109,00	1,000	359 124,48	0,000	444,787
997006512	Vodorovné doprava sutí s naložením a složením na skládku do 1 km	t	3 361,800	143,00	1,000	480 737,40	0,000	305,924
997006519	Příplatek k vodorovnému přemístění sutí na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	47 065,200	12,30	1,000	578 901,96	0,000	141,196
997006551	Hrubé urovnání sutí na skládce bez zhutnění	t	3 361,800	11,10	1,000	37 315,98	0,000	20,171
997013602	Poplatek za uložení na skládce (skládkovné) stavebního odpadu železobetonového kód odpadu 17 01 01	t	3 294,720	859,00	1,000	2 830 164,48	0,000	0,000
997013607	Poplatek za uložení na skládce (skládkovné) stavebního odpadu keramického kód odpadu 17 01 03	t	67,080	626,00	1,000	41 992,08	0,000	0,000

Tabulka 19 - Ocenění demolice, Zdroj: Vlastní výpočet - + software Kros4 (2021)



Demolice je oceněna pro oba současné objekty dohromady, vzhledem však k jejich rozdílné nosné konstrukci jsou obsaženy pod jinou položkou. Dále je uvažováno drcení stavebního odpadu a odvoz na skládku vzdálenou 15 km. Navíc se zde ještě uvažuje se skládkovným poplatkem a hrubém urovnáním odpadu na skládce.

Celková cena za demolici byla zaokrouhlena na celé statisíce, vzhledem k odhadům nákladů.

**Výsledná cena demolice současných objektů je oceněna na 10 500 000 Kč.**

### **3.2.4.2 Ocenění výstavby nového objektu**

Dle zdroje [7, kap 12.5] je *reprezentantem nákladů stavby souhrnný rozpočet. Tento rozpočet zahrnuje veškeré investice, výdaje a náklady spojené s výstavbou. Oceňované procesy jsou zpravidla rozděleny do jednotlivých kapitol (hlav).*

Ocenění výstavby nově navrženého objektu je za pomoci cenových ukazatelů ve stavebnictví, vypracovaných pro rok 2021 od společnosti RTS, a.s., které se vytváří na základě dlouhodobých statistik. Dále za pomoci honorářového řádu, který je v souladu se Standardy služeb inženýrů, techniků a architektů, které vydaly ČKAIT a ČKA v r. 2020.

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH. [15]

Pro ocenění nového objektu na pozemku je tedy třeba nejdříve stanovit základní rozpočtové náklady, na základě kterých se dále stanoví náklady na projektové a průzkumné práce, náklady na umístění stavby, ostatní náklady a rezerva.

#### Základní rozpočtové náklady

Nejprve jsou tedy stanoveny základní rozpočtové náklady stavebních objektů. V tomto případě se jedná o stavební objekty:

- SO01 – Hlavní stavební objekt





- SO02 – Příjezdová komunikace
- SO03 – Sadové úpravy

Ostatní stavební objekty, jako jsou standartně přípojky objektu na veřejné sítě, jsou uvažovány jako zachovalé z původního investičního záměru.

<b>SO1 HLAVNÍ STAVEBNÍ OBJEKT</b>	
JKSO : 802.0.2. Haly pro občanskou výstavbu, konstrukce monolitická tyčová	
CENA :	3 800 Kč / m <sup>3</sup>
POČET M.J. (obestavěný prostor) :	14 030 m <sup>3</sup>
<b>ZRN (bez DPH): 53 314 000 Kč</b>	
<b>SO2 KOMUNIKACE</b>	
JKSO : 822.2.7. Komunikace pozemní, kryt z kameniva obalovaného živicí	
CENA :	3 240 Kč / m <sup>2</sup>
POČET M.J. (obestavěný prostor) :	1 120 m <sup>2</sup>
JKSO : 822.2.7. Komunikace pozemní, kryt dlážděný	
CENA :	1 022 Kč / m <sup>2</sup>
POČET M.J. (obestavěný prostor) :	140 m <sup>2</sup>
<b>ZRN (bez DPH): 3 771 880 Kč</b>	
<b>SO3 SADOVÉ ÚPRAVY</b>	
JKSO : 823.27. Úpravy parkové včetně příslušných úprav terénu	
CENA :	129 Kč / m <sup>3</sup>
POČET M.J. (obestavěný prostor) :	1 530 m <sup>3</sup>
<b>ZRN (bez DPH): 197 370 Kč</b>	
<b>ZRN CELKEM (bez DPH): 57 283 250 Kč</b>	

Tabulka 20 - Ocenění ZRN nového objektu varianty č.1, Zdroj: Vlastní

### Projektové a průzkumné práce

Projektové a průzkumné práce jsou oceněny na základě honorářového řádu, který je v souladu se Standardy služeb inženýrů, techniků a architektů, které vydaly ČKAIT a ČKA v r. 2020. Ocenění je provedeno na základě webové kalkulačky ze zdroje [22]. Základnou pro ocenění jsou výše spočtené ZRN.

Vstupními daty byly tyto údaje:



Parametry stavby	
Kategorie stavby Občanské, bytové a zdravotnické	Očekávaná pracnost Průměrná
Pásmo Pásmo III	Celková pracnost [h] 5 550
Investiční náklady [Kč] 57 283 250	Hodinová sazba Kč/hod 500
Rekonstrukce Ne	Celková cena [Kč] 2 775 000

Tabulka 21 - Parametry stavby při ocenění projektových prací, Zdroj: [22]

Dále jsou k dispozici přehledné procentuální a cenové rozpočítání do jednotlivých výkonových fází projektu dle volby.

Výkonová fáze	Projektová činnost		Inženýrská činnost	
	%	Cena	%	Cena
<b>Zabezpečení vstupních podkladů</b> Shromáždění podkladů, stanovení cílů (VSP) Zprostředkování průzkumů a zaměření (IČ VSP) - provedení není v ceně	1 %	27 750 Kč	2 %	55 500 Kč
<b>Fáze předprojektové přípravy</b> Zpracování studie (ST)	5 %	138 750 Kč	0 %	
<b>Fáze územního řízení</b> Dokumentace pro územní řízení (DUR) Projednání, vypracování žádosti, vyvěšení informace (IČ ÚŘ)	0 %	- Kč	0 %	- Kč
<b>Fáze územního a stavebního řízení</b> Společná dokumentace pro územní řízení a stavební povolení (DUR+DSP) Projednání, vypracování žádosti, vyvěšení informace (IČ ÚŘ+SŘ)	32 %	888 000 Kč	5 %	138 750 Kč
<b>Fáze stavebního řízení</b> Dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (DSP, DOS) Projednání, vypracování žádosti, vyvěšení informace (IČ SŘ)	0 %	- Kč	0 %	- Kč
<b>Fáze stavebního řízení</b> Dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení stavby bez předchozího stupně (DSP+, DOS+) Projednání, vypracování žádosti, vyvěšení informace (IČ SŘ)	0 %	- Kč	0 %	- Kč



<b>Fáze stavebního řízení a provádění stavby</b> Dokumentace stavby jednostupňová, vč. soupisu stav. prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (DSJ) Projednání, vypracování žádosti, vyvěšení informace (IČ SŘ+PS)	0 %	- Kč	0 %	- Kč
<b>Fáze provádění stavby</b> Dokumentace provádění stavby, vč. soupisu stav. prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (DPS) Projednání (IČ PS)	25 %	693 750 Kč	2 %	55 500 Kč
<b>Fáze spojené s prováděním stavby</b> Autorský dozor (AD) Technický dozor investora (TDI)	5 %	138 750 Kč	23 %	638 250 Kč
<b>Fáze po dokončení stavby</b> Dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) Zabezpečení zkuš. provozu, kolaudace, předčasné užívání stavby (IČ DS)	0 %	- Kč	0 %	- Kč
<b>Součet</b>		<b>1 887 000 Kč</b>		<b>888 000 Kč</b>

Tabulka 22 - Projektové a průzkumné práce - výkonové fáze, Zdroj: [22]

**Celkové náklady na projektové a průzkumné práce jsou: 2 775 000 Kč.** Tyto náklady zahrnují všechny výše zmíněné činnosti.

#### Náklady na umístění stavby (NUS)

Náklady na umístění stavby jsou určeny jako 1,5 % ze základních rozpočtových nákladů. Toto procento bylo zvoleno na základě složitosti dopravy, terénu, dopravní dostupnosti a možnostech pozemku.

Základní rozpočtové náklady	57 283 250 Kč
NUS	1,5 %
<b>CELKEM</b>	<b>859 249 Kč</b>

Tabulka 23 - NUS varianty č.2, Zdroj: Vlastní

**Celkové náklady na umístění stavby jsou: 859 249 Kč.** Tyto náklady zahrnují náklady na staveništní komunikace, oplocení, vstup/vjezd na staveniště, staveništní přípojky. Dále zahrnují dodávky elektrické energie, kancelářské, sociální a skladovací plochy a zabezpečení staveniště.



### Ostatní náklady

Ostatní náklady jsou určeny jako 1 % ze základních rozpočtových nákladů.

Základní rozpočtové náklady	57 283 250 Kč
Ostatní náklady	1 %
<b>CELKEM</b>	<b>572 833 Kč</b>

*Tabulka 24 - Ostatní náklady varianty č.2, Zdroj: Vlastní*

**Celkové náklady na ostatní náklady jsou: 572 833 Kč.** Tyto náklady zahrnují vytyčení stavby, pojištění stavby, měření radonu, náklady na koordinátora BOZP a náklady na marketing.

### Rezerva

Jelikož se nejedná o složitou stavbu a je poměrně velká částka věnovaná na projektové a průzkumné práce, tak se nepředpokládá velká odchylka od plánování. Rezerva se předpokládá 4 % ze základních rozpočtových nákladů.

Základní rozpočtové náklady	57 283 250 Kč
Rezerva	4 %
<b>CELKEM</b>	<b>2 291 330 Kč</b>

*Tabulka 25 - Rezerva varianty č.2, Zdroj: Vlastní*

Celkové náklady na rezervu jsou: 2 291 330 Kč.

### Rekapitulace

Pro přehlednost je zde vytvořena rekapitulace všech nákladů spojených s výstavbou nového objektu.

Název	Cena bez DPH
Projektové a průzkumné práce	2 775 000 Kč
Stavební objekty	57 283 250 Kč
NUS	859 249 Kč
Ostatní náklady	572 833 Kč
Rezerva	2 291 330 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>63 800 000 Kč</b>

*Tabulka 26 - Rekapitulace nákladu nové výstavby, Zdroj: Vlastní*

Výsledné ceny byly vzhledem k odhadování nákladů zaokrouhleny na celé statisíce.



### 3.2.4.3 Vyčíslení investičních nákladů

Pro shrnutí všech investičních nákladů zde byla vytvořena tato kapitola, která obě výše zmíněné kapitoly dává do jedné výsledné tabulky. V tabulce je navíc obsažena informace o čase čerpání jednotlivých investičních nákladů.

Druh	Datum čerpání	Cena
Kupní cena nemovitosti	ihned	21 700 000 Kč
Demoliční výměr	po 2 letech	10 500 000 Kč
Výstavba nového záměru	po 2 letech	63 800 000 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>96 000 000 Kč</b>

*Tabulka 27 - Celkové investiční náklady varianty č.2, Zdroj: Vlastní*

Celková výše investičních nákladů do představovaného záměru je 96 000 000 Kč. Z toho 21 700 000 Kč bude nutné čerpat ihned a zbylých 74 300 000 Kč po dvouletém užívání na demolici stávajícího objektu a výstavbu objektu nového.

### 3.2.5. Provozní náklady

Provozní náklady jsou v této variantě více specifické. Jsou zde rozdílné náklady v prvních dvou letech, kdy bude udržován současný stav, dále pak je tu následující rok demolice a výstavby nového areálu, kdy nebudou žádné provozní náklady z užívání a nakonec je zde fáze od třetího roku vlastnictví nemovitosti, kdy bude v provozu nový objekt. Proto jsou tyto náklady rozděleny do dvou fází – fáze současný stav a fáze nový stav. Mezi těmito fázemi je jeden volný rok, ve kterém bude provedena demolice a výstavba nové nemovitosti, veškeré náklady spojené s provozem jsou obsaženy v jejich ocenění.

#### Fáze současný stav – první dva roky

Tato fáze tedy zahrnuje veškeré náklady, které budou pravidelně vynakládány v souvislosti s provozem nemovitosti v prvních dvou letech užívání. Jak je již z úvodu patrné, tak zde budou primárně hrazeny pouze závazky vzniklé právními povinnostmi v souvislosti s vlastněním nemovitosti. Ostatní náklady budou minimalizovány. Náklady jsou na základě dvouletého trvání oproštěny od inflace.



Druh nákladu	Měsíčně	Ročně
Správa nemovitosti	1 723 Kč	20 673 Kč
Pozemková údržba	501 Kč	6 012 Kč
Náklady na revize	- Kč	- Kč
Daně	4 826 Kč	57 916 Kč
Náklady na pojištění	2 039 Kč	24 468 Kč
Náklady na údržbu a obnovu	- Kč	- Kč
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>9 089 Kč</b>	<b>109 069 Kč</b>

Tabulka 28 - Provozní náklady ve fázi současný stav, Zdroj: Vlastní

I přes snahu v této fázi omezit co nejvíce možných nákladů spojených s provozem, tak i zde budou náklady na správu nemovitosti a pozemkovou údržbu. Předpokládají se však v polovičním rozsahu oproti variantě č.1. Náklady spojené s pojištěním nemovitosti a daněmi zde zůstávají stejné jako v předchozí variantě. Ostatní náklady spojené s provozem se neuvažují.

#### Fáze nový stav – od třetího roku

Tato fáze představuje provozní náklady, které vzniknou po výstavbě nového objektu. Jedná se o náklady spojené se správou, pozemkovou údržbou, revizemi, daněmi, pojištěním nemovitosti a údržbou a obnovou.

V této fázi je uvažováno postupné navyšování nákladů vlivem inflace každoročně o 3 %.

Druh nákladu	Měsíčně	Ročně
Správa nemovitosti	2 603 Kč	31 233 Kč
Pozemková údržba	5 100 Kč	61 200 Kč
Náklady na revize	2 500 Kč	30 000 Kč
Daně	4 003 Kč	48 036 Kč
Náklady na pojištění	4 616 Kč	55 392 Kč
Náklady na údržbu a obnovu	63 700 Kč	764 400 Kč
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>82 522 Kč</b>	<b>990 261 Kč</b>

Tabulka 29 - Provozní náklady ve fázi nový stav, Zdroj: Vlastní

Náklady na správu nemovitosti a pozemkovou údržbu předpokládají outsourcovanou firmu, která se o zmíněné potřeby bude starat. Při oceňování těchto předpokládaných nákladů se vycházelo ze stejných zdrojů jako ve variantě č.1. Náklady na správu nemovitosti zde budou nižší i kvůli nižšímu počtu jednotek v nemovitosti. Náklady na správu zeleně vzrostou o velikost zatravněné plochy nemovitosti a zároveň i o četnější údržbu.



Náklady na revize znovu předpokládají náklady na plynová zařízení, komíny, elektrická zařízení, hromosvody, hasící přístroje a podobné potřebné zařízení - v časových periodách dle norem ČSN.

Náklady na daně byly vypočteny ze stejné kalkulačky pro rok 2021 jako ve variantě č.1, dostupné ze zdroje [13]. Pojištění nemovitosti bylo stanoveno stejně jako při oceňování a ve variantě č.1 – z hovoru do pojišťovny ze zdroje [14]. Důvodem hovoru byl limit na vstupní hodnotu nemovitosti do webových kalkulaček.

Náklady na údržbu a obnovu byly stanoveny na 0,01 % z předpokládané hodnoty nemovitosti. Takto nízké byly stanoveny na základě faktu, že se jedná o novostavbu. Dále na základě faktu, že nový výstavbový objekt je jednoduchá konstrukce, bez mnoha velkého množství technických zařízení a také na základě faktu, že nový nájemci si sami dělají a udržují fit out interiéru na vlastní náklady.

### **3.2.6. Tržby**

Ve variantě č.2 se v prvních dvou letech předpokládají tržby od současných nájemců. Sazby za nájemní prostory zůstanou tedy v prvním roce stejné jako v současném stavu. Po prvním roce se předpokládá snížení tržeb o 30 % z důvodu plánovaného ukončování nájemních smluv. Ve třetím roce nebudou tržby žádné. Teprve od čtvrtého roku budou v nově vybudovaném objektu noví nájemci, kteří budou generovat nové tržby. Sazby těchto nových nájemců vychází, vzhledem k aktuální pandemické situaci, z interních dat společnosti zaměřující se na tento typ výstavby. Tyto aktuální sazby byly navýšeny o předpokládanou každoroční průměrnou inflaci 3 %.

Stejně jako ve variantě č.1, tak i zde musí být ošetřena možná ztráta tržeb. Proto je uvažováno se ztratných 5 %. Takto nízká sazba se uvažuje v závislosti na delších výpovědních lhůtách. Dále se také kalkuluje s postupným navyšováním tržeb vlivem inflace o 3 %.



Tržby v prvních dvou letech

č.	Umístění	Nájemník	Užitná plocha		Tržby za m <sup>2</sup> /měsíc	Ztratné	Tržby za první rok	Tržby za druhý rok
1	1.PP	Smíšené zboží	815	m <sup>2</sup>	28 Kč	5 %	257 980 Kč	180 586 Kč
2		Solárium	40	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	28 926 Kč	20 248 Kč
3		Kadeřnictví	20	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	14 463 Kč	10 124 Kč
4		Čalounictví	60	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	43 388 Kč	30 372 Kč
5		Neobsazeno	140	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč	- Kč
6	1.NP	Sportbar	495	m <sup>2</sup>	59 Kč	5 %	333 313 Kč	233 319 Kč
7		Restaurant	192	m <sup>2</sup>	59 Kč	5 %	129 285 Kč	90 500 Kč
8		Smíšené zboží	1 403	m <sup>2</sup>	74 Kč	5 %	1 182 505 Kč	827 753 Kč
9		Neobsazeno	228	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč	- Kč
10		Nehtové studio	30	m <sup>2</sup>	63 Kč	5 %	21 694 Kč	15 186 Kč
11		Textil	310	m <sup>2</sup>	74 Kč	5 %	261 280 Kč	182 896 Kč
12		Neobsazeno	103	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč	- Kč
13	2.NP	Neobsazeno	82	m <sup>2</sup>	- Kč	5 %	- Kč	- Kč
<b>Celkem</b>							<b>2 272 834 Kč</b>	<b>1 590 984 Kč</b>

Tabulka 30 - Tržby v prvních dvou letech varianta č.2, Zdroj: Vlastní

Tržby od čtvrtého roku

č.	Nájemník	Užitná plocha		Tržby za m <sup>2</sup> /měsíc	Ztratné	Celkem tržby za měsíc	Roční tržby
1	Prodejna potravin	1000	m <sup>2</sup>	305 Kč	5 %	289 750 Kč	3 477 000 Kč
2	Zverimex	250	m <sup>2</sup>	295 Kč	5 %	70 063 Kč	840 750 Kč
3	Optika	250	m <sup>2</sup>	295 Kč	5 %	70 063 Kč	840 750 Kč
4	Prodejna obuvi	800	m <sup>2</sup>	275 Kč	5 %	209 000 Kč	2 508 000 Kč
<b>Celkem</b>						<b>638 875 Kč</b>	<b>7 666 500 Kč</b>

Tabulka 31 - Tržby od čtvrtého roku varianty č.2, Zdroj: Vlastní

### 3.2.7. Odpisy

Daňové odpisy se zde počítají také dle Zákona o daních z příjmu č.586/1992 Sb. Tento zákon stanoví, jakou maximální výši odpisů si u jednotlivých druhů majetků je možné uplatnit do daňových nákladů.

V této variantě je rozdílné odepisování v prvních dvou letech a od čtvrtého roku. Ve třetím roce se neodepisuje žádná částka.





### První dva roky

V prvních dvou letech je snaha odepsat co největší částku z hodnoty nemovitosti, předpokládanou demolicí. Proto je zde zvoleno zrychlené odepisování. Jedná se zde o 6. odpisovou skupinu s dobou odepisování 50 let.

Hmotným majetkem pro odepisování je zde předpokládaná kupní cena bez vypočtené hodnoty pozemku. Hodnota pozemku je výše stanovena na 1 440 000 Kč. Pro 6. odpisovou skupinu je koeficient pro první rok 50 a pro druhý 51. Přehled o odpisech v prvních dvou letech je zde:

Počáteční hodnota	Odpisová skupina	Druh odepisování	Doba odepisování	V prvním roce odpis	Ve druhém roce odpis
20 260 000 Kč	6.	Zrychlené	50 let	405 200 Kč	397 255 Kč

*Tabulka 32 - Odpisy varianty č.2 v prvních dvou letech, Zdroj: Vlastní*

### Od čtvrtého roku

Po výstavbě ve třetím roce nového objektu je od čtvrtého roku odepisovaná nová částka. Odepisování je zde zvoleno rovnoměrné, odpisová skupina je také 6., s dobou odepisování 50 let.

Základnou pro odepisování je zde předpokládaná hodnota nové nemovitosti, neboli předpokládaná cena výstavby nového objektu. V rovnoměrném odepisování v 6. odpisové skupině se v prvním roce odepisuje 1,02 % z počáteční hodnoty a v dalších letech 2,02 % z počáteční hodnoty. V tabulce níže je přehled o odpisech od čtvrtého roku varianty č.2

Počáteční hodnota	Odpisová skupina	Druh odepisování	Doba odepisování	V prvním roce odpis	V dalších letech odpisy
63 800 000 Kč	6.	Rovnoměrné	50 let	650 760 Kč	1 288 760 Kč

*Tabulka 33 - Odpisy varianty č.2 od čtvrtého roku, Zdroj: Vlastní*

### **3.2.8. Financování**

Pro porovnání variant je i ve variantě č.2 předpokládané financování kombinací vlastního a cizího kapitálu, se stejným podílem vlastního k cizímu kapitálu 2:3. To znamená, že se počítá s 33 % vlastních zdrojů.

Cizí kapitál se předpokládá z komerčního úvěru. V úvěru jsou zvoleny stejné podmínky,

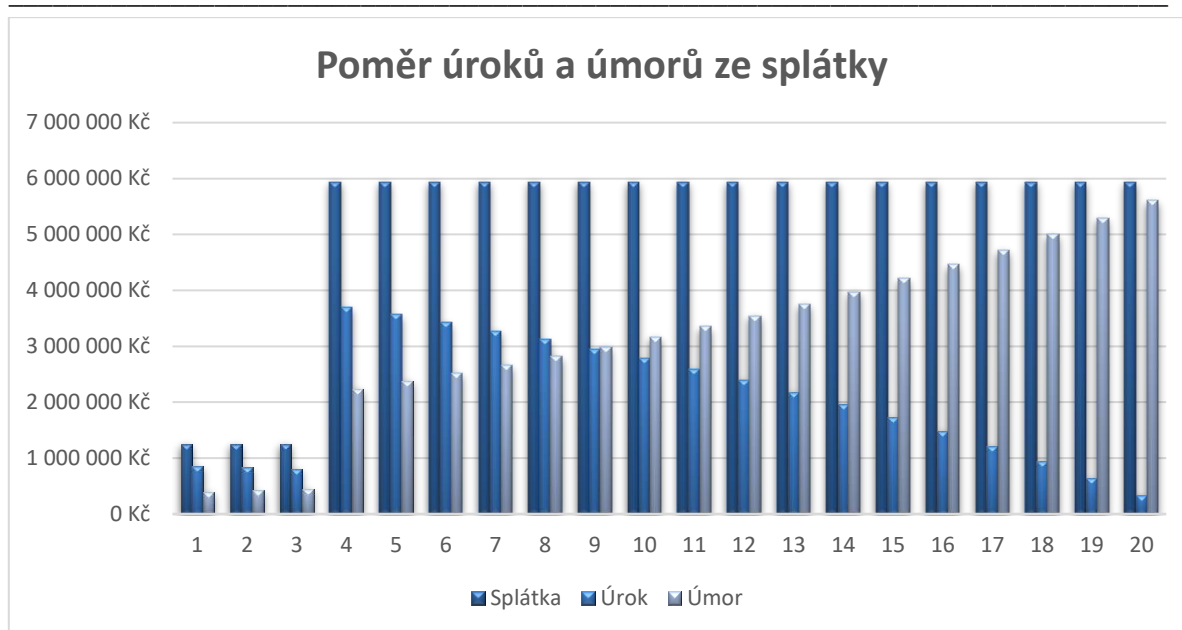


tedy výše úrokové sazby 6 % p.a., roční bankovní poplatek 5 000 Kč a doba trvání úvěru 20 let.

V této variantě bude rozdílný způsob čerpání. V prvních dvou letech bude čerpán úvěr pouze na pořízení nemovitosti, tedy na 66 % z částky 21 700 000 Kč. Od třetího roku bude dále financována 80 % úvěrem demolice a výstavba nové nemovitosti, což dělá 66 % ze 74 300 000 Kč. V tabulce je přehledně zobrazeno časové období 20 let spolu s jednotlivými podíly úroků a úmorů ve splátce.

Rok	Zůstatek	Splátka	Úrok	Úmor	Poplatek bance	Roční platba celkem
0	14 452 200 Kč					
1	14 055 081 Kč	1 249 799 Kč	852 680 Kč	397 119 Kč	5 000 Kč	1 254 799 Kč
2	13 634 531 Kč	1 249 799 Kč	829 250 Kč	420 549 Kč	5 000 Kč	1 254 799 Kč
3	62 672 970 Kč	1 249 799 Kč	804 437 Kč	445 362 Kč	5 000 Kč	1 254 799 Kč
4	60 431 816 Kč	5 938 859 Kč	3 697 705 Kč	2 241 154 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
5	58 058 433 Kč	5 938 859 Kč	3 565 477 Kč	2 373 382 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
6	55 545 022 Kč	5 938 859 Kč	3 425 448 Kč	2 513 412 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
7	52 883 319 Kč	5 938 859 Kč	3 277 156 Kč	2 661 703 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
8	50 064 575 Kč	5 938 859 Kč	3 120 116 Kč	2 818 743 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
9	47 079 526 Kč	5 938 859 Kč	2 953 810 Kč	2 985 049 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
10	43 918 359 Kč	5 938 859 Kč	2 777 692 Kč	3 161 167 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
11	40 570 683 Kč	5 938 859 Kč	2 591 183 Kč	3 347 676 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
12	37 025 494 Kč	5 938 859 Kč	2 393 670 Kč	3 545 189 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
13	33 271 138 Kč	5 938 859 Kč	2 184 504 Kč	3 754 355 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
14	29 295 276 Kč	5 938 859 Kč	1 962 997 Kč	3 975 862 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
15	25 084 838 Kč	5 938 859 Kč	1 728 421 Kč	4 210 438 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
16	20 625 984 Kč	5 938 859 Kč	1 480 005 Kč	4 458 854 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
17	15 904 058 Kč	5 938 859 Kč	1 216 933 Kč	4 721 926 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
18	10 903 538 Kč	5 938 859 Kč	938 339 Kč	5 000 520 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
19	5 607 988 Kč	5 938 859 Kč	643 309 Kč	5 295 550 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč
20	- Kč	5 938 859 Kč	330 871 Kč	5 607 988 Kč	5 000 Kč	5 943 859 Kč

Tabulka 34 - Splátkový kalendář varianty č.2, Zdroj: Vlastní



Graf 2 - Poměr úroků a úmorů na splátce varianta č.2, Zdroj: Vlastní

### 3.2.9. Časový harmonogram

Stejně jako ve variantě č.1, tak i zde slouží tato kapitola k takovému shrnutí časové posloupnosti jednotlivých fází do uceleného celku.

Tato studie je vyhotovena na budoucích 20 let. Takto dlouhá plánovaná doba investičního záměru je zde z důvodu dlouhého trvání realizace této varianty. Je zde tedy zřejmé, že s přibývajícím časovým horizontem je složitější předpovídat budoucí stav a z tohoto důvodu mírně klesá spolehlivost studie.

Znovu jsou stejné vstupní podmínky jako ve variantě č.1. Předpoklad začíná pořízením nemovitosti a určenými doby nájmních smluv na jeden rok pro menší nájemce a dva roky pro nájemce smíšené zboží a restaurant. Takto dlouhá doba se předpokládá na základě vybavení nájmních prostor nájemci a zároveň stojí na straně bezpečnosti.

#### První rok od pořízení nemovitosti

V prvním roce se do nemovitosti neplánují, kromě kupní ceny, žádné náklady spojené s rekonstrukcí či údržbou nemovitosti. Čeká se na vypršení nájmních smluv současných nájemců. Předpokládají se tedy sazby nájemců stejné jako v současném stavu.

#### Druhý rok od pořízení nemovitosti



Ve druhém roce se znovu z důvodu očekávané demolice objektu nepředpokládají žádné mimořádné investiční náklady do objektu. V tomto roce se začíná plánovat očekávaná demolice a výstavba nového objektu na pozemku. Z důvodu zanedbávání nemovitosti a očekávané demolice starých objektu, se předpokládá snížení výnosu o 30 %. Předpokládá se, že někteří nájemci odejdou a někteří budou chtít snížit nájemní výši na poslední rok užívání objektu.

#### Třetího rok od pořízení nemovitosti

V tomto roce nastává vypršení nájemních lhůt. Tudíž se v první polovině roku předpokládá demolice současných objektů a ve druhé polovině roku výstavba nového objektu. Plánovaný nový objekt je jednopodlažní, s jednoduchou konstrukcí a fit out se předpokládá od samotných nájemců, takže by zde neměl nastat časový pres. Předpokládané investiční náklady jsou v tomto roce celkem 74 300 000 Kč. Tržby či ostatní výnosy se v tomto roce nepředpokládají žádné.

#### Od čtvrtého roku pořízení nemovitosti

Od čtvrtého roku se předpokládá dokončení a provoz nového objektu s novými nájemci. V tomto roce zároveň začínají náklady na údržbu a obnovu nemovitosti. Všechny náklady a tržby se předpokládají navyšovat každoročně o 3 % vzhledem k průměrné roční inflaci (když se nepočítají roky zvýšené inflace).

## **4. Přehled a vyhodnocení variant**

Tato kapitola slouží k vyhodnocení uvažovaného investičního záměru. Je rozdělena do tří částí. V první části je nejprve shrnut přehled o finančních tocích pomocí nejzákladnějších finančních výkazů – Cash flow, výkaz zisku a ztrát a rozvahy. Ve druhé části je projekt vyhodnocen pomocí základních metod hodnocení efektivnosti investice a třetí část slouží ke shrnutí výsledků a doporučení dalšího možného nakládání s plánovaným investičním záměrem.

### **4.1. Finanční výkazy**

*Struktura finančních zdrojů má vliv na finanční zdraví podniku nebo projektu a je velmi sledovanou složkou. Informace o finanční (kapitálové) struktuře získáme ze základních účetních výkazů, které jsou:*



- *Rozvaha – vždy ke dni...*
- *Výkaz zisku a ztráty – za období*
- *Výkaz Cash flow*

[4, kap. 3.1]

V tomto konkrétním případě jsou zde sestaveny všechny z důležitých výkazu v následujícím pořadí: 1. Výkaz Cash flow, 2. Výkaz zisku a ztrát a 3. Rozvaha. Toto pořadí je zvoleno z návaznosti výkazů. Výkazy jsou sestavovány na následujících 20 let.

#### **4.1.1. Cash flow variant**

*Plánované peněžní toky (Cash flow) tvoří třetí základní složku finančního plánu. Na rozdíl od výkazu zisků a ztrát, kvantifikující výnosy, náklady a hospodářský výsledek za určité období, zobrazují peněžní toky na jedné straně příjmy, zvyšující peněžní fondy podniku, a na druhé straně výdaje, které tyto peněžní fondy odčerpávají. [2, kap. 7.1]*

Dle zdroje [3, kap. 2.3] se příjmy obecně skládají ze tří skupin: 1. vlastního kapitálu, 2. cizího kapitálu a 3. z příjmů z prodeje produktů nebo majetku.

*Většinou vlastní prostředky nestačí a do projektu se vloží cizí zdroje, typicky bankovní úvěr, který se musí vrátit v průběhu trvání projektu včetně úroků. [3, kap. 2.3]*

Náklady se dle zdroje [3, kap. 2.3] dělí na kapitálové výdaje a provozní náklady, konkrétně tedy na:

- Fixní kapitálové investice
- Oběžné kapitálové investice
- Provozní náklady

*Autor [2, kap. 7.1] člení peněžní toky na provozní, investiční a finanční. Dále říká, že k sestavení peněžních toků lze dospět pomocí dvou základních metod, a to přímou a nepřímou metodou. Přímá metoda je založena na sestavení jednotlivých položek příjmů (prodeje výrobků za hotové, úhrada pohledávek odběrateli, čerpání bankovního úvěru aj.) a jednotlivých položek výdajů (např. úhrada faktur za nákup surovin, materiálu a energií, výplata mezd aj.). Nepřímá metoda sestavuje výkaz Cash flow z hospodářského výsledku*



---

*(před či po zdanění), převzatého z výkazu zisku a ztrát.*

Při sestavování výkazu Cash flow v tomto projektu bylo vycházeno ze zdroje [2, kap. 7.1]. Výkaz byl sestavován přímou metodou, jelikož veškeré předpokládané položky příjmů a výdajů byly předem stanoveny.

Tabulky Cash flow k oběma variantám jsou uvedeny na následující samostatné straně.

#### **4.1.1.1 Varianta č.1**

Varianta č.1 předpokládá úvěr na celkovou částku i s rekonstrukcí již ve vstupní investici. Proto saldo Cash flow vyjde v době investice 4 500 000 Kč. Investice se do rekonstrukce následně objeví ve výdajích prvního roku. Od následujícího roku však kumulované Cash flow klesne, jak je patrné z tabulky, tak příjmy z pronájmu jsou nižší než celkové výdaje. V 10. roce klesne kumulované Cash flow až do nejnižších hodnot, přes záporných 1 700 000 Kč, kde se následně odrazí a postupně díky předpokládané rostoucí inflaci se ve 20. roce dostane těsně do kladných čísel. Výsledné Cash flow je způsobeno pouze předpokládaným růstem inflace, která neovlivňuje finanční náklady.

#### **4.1.1.2 Varianta č.2**

Ve variantě č.2 je průběh, vzhledem k časové vzdálené rekonstrukci, dosti proměnlivý. Nicméně je zde výsledek kumulovaného Cash flow rozhodně příznivější. V prvních dvou letech je vzhledem k nízkým provozním nákladům Cash flow kladné, nicméně poté se dostává v letech 4. a 5. do záporných čísel. Je to způsobené vypadnutím příjmů za rekonstrukce ve třetím roce. Dále však již kumulované Cash flow narůstá rychlejším tempem a ve 20. roce přesahuje hodnotu 27 500 000 Kč. Záporné Cash flow je zde tedy pouze ve 3. roce a v kumulovaném Cash flow se promítne záporné Cash flow i do 4. roku.



**Cash flow varianty č.1**

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>Příjmy:</b>																						
<b>1. Finanční zdroje</b>	<b>26 200 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
1.1 Vlastní kapitál	8 750 800 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
1.2 Cizí kapitál	17 449 200 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
1.2.1 Bankovní úvěr	17 449 200 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
<b>2. Tržby z pronájmu</b>	<b>- Kč</b>	<b>2 272 834 Kč</b>	<b>2 769 094 Kč</b>	<b>2 852 167 Kč</b>	<b>2 937 732 Kč</b>	<b>3 025 864 Kč</b>	<b>3 116 640 Kč</b>	<b>3 210 139 Kč</b>	<b>3 306 443 Kč</b>	<b>3 405 637 Kč</b>	<b>3 507 806 Kč</b>	<b>3 613 040 Kč</b>	<b>3 721 431 Kč</b>	<b>3 833 074 Kč</b>	<b>3 948 066 Kč</b>	<b>4 066 508 Kč</b>	<b>4 188 503 Kč</b>	<b>4 314 159 Kč</b>	<b>4 443 583 Kč</b>	<b>4 576 891 Kč</b>	<b>4 714 198 Kč</b>	<b>4 714 198 Kč</b>
<b>PRÍJMY CELKEM</b>	<b>26 200 000 Kč</b>	<b>2 272 834 Kč</b>	<b>2 769 094 Kč</b>	<b>2 852 167 Kč</b>	<b>2 937 732 Kč</b>	<b>3 025 864 Kč</b>	<b>3 116 640 Kč</b>	<b>3 210 139 Kč</b>	<b>3 306 443 Kč</b>	<b>3 405 637 Kč</b>	<b>3 507 806 Kč</b>	<b>3 613 040 Kč</b>	<b>3 721 431 Kč</b>	<b>3 833 074 Kč</b>	<b>3 948 066 Kč</b>	<b>4 066 508 Kč</b>	<b>4 188 503 Kč</b>	<b>4 314 159 Kč</b>	<b>4 443 583 Kč</b>	<b>4 576 891 Kč</b>	<b>4 714 198 Kč</b>	<b>4 714 198 Kč</b>
<b>Výdaje:</b>																						
<b>1. Investiční náklady</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>4 500 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
<b>2. Provozní náklady</b>	<b>- Kč</b>	<b>1 462 753 Kč</b>	<b>1 506 636 Kč</b>	<b>1 551 835 Kč</b>	<b>1 598 390 Kč</b>	<b>1 646 341 Kč</b>	<b>1 695 732 Kč</b>	<b>1 746 604 Kč</b>	<b>1 799 002 Kč</b>	<b>1 852 972 Kč</b>	<b>1 908 561 Kč</b>	<b>1 965 818 Kč</b>	<b>2 024 792 Kč</b>	<b>2 085 536 Kč</b>	<b>2 148 102 Kč</b>	<b>2 212 545 Kč</b>	<b>2 278 922 Kč</b>	<b>2 347 289 Kč</b>	<b>2 417 708 Kč</b>	<b>2 490 239 Kč</b>	<b>2 564 946 Kč</b>	<b>2 564 946 Kč</b>
<b>3. Finanční náklady</b>	<b>- Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>	<b>1 513 974 Kč</b>
3.1 Úroky z bank. úvěru	- Kč	1 029 503 Kč	1 001 214 Kč	971 256 Kč	939 531 Kč	905 934 Kč	870 354 Kč	832 676 Kč	792 774 Kč	750 518 Kč	705 769 Kč	658 380 Kč	608 195 Kč	555 049 Kč	498 768 Kč	439 166 Kč	376 047 Kč	309 204 Kč	238 418 Kč	163 455 Kč	84 069 Kč	84 069 Kč
3.2 Úmor bank. úvěru	- Kč	479 471 Kč	507 760 Kč	537 718 Kč	569 443 Kč	603 040 Kč	638 620 Kč	676 298 Kč	716 200 Kč	758 456 Kč	803 205 Kč	850 594 Kč	900 779 Kč	953 925 Kč	1 010 206 Kč	1 069 808 Kč	1 132 927 Kč	1 199 770 Kč	1 270 556 Kč	1 345 519 Kč	1 424 905 Kč	1 424 905 Kč
3.3 Bankovní poplatky	- Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
<b>B.4 Daň z příjmů</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>8 626 Kč</b>	<b>23 884 Kč</b>	<b>39 808 Kč</b>	<b>56 429 Kč</b>	<b>73 781 Kč</b>	<b>91 901 Kč</b>	<b>110 825 Kč</b>	<b>130 694 Kč</b>	<b>151 248 Kč</b>	<b>172 833 Kč</b>	<b>195 393 Kč</b>	<b>218 977 Kč</b>	<b>243 638 Kč</b>	<b>269 428 Kč</b>	<b>296 406 Kč</b>	<b>296 406 Kč</b>
<b>VÝDAJE CELKEM</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>7 476 727 Kč</b>	<b>3 020 610 Kč</b>	<b>3 065 809 Kč</b>	<b>3 112 364 Kč</b>	<b>3 160 315 Kč</b>	<b>3 218 332 Kč</b>	<b>3 284 462 Kč</b>	<b>3 352 784 Kč</b>	<b>3 423 375 Kč</b>	<b>3 496 316 Kč</b>	<b>3 571 693 Kč</b>	<b>3 649 592 Kč</b>	<b>3 730 104 Kč</b>	<b>3 813 325 Kč</b>	<b>3 899 352 Kč</b>	<b>3 988 288 Kč</b>	<b>4 080 241 Kč</b>	<b>4 175 320 Kč</b>	<b>4 273 642 Kč</b>	<b>4 375 326 Kč</b>	<b>4 375 326 Kč</b>
<b>SALDO CF</b>	<b>4 500 000 Kč</b>	<b>- 5 203 893 Kč</b>	<b>- 251 515 Kč</b>	<b>- 213 642 Kč</b>	<b>- 174 632 Kč</b>	<b>- 134 451 Kč</b>	<b>- 101 692 Kč</b>	<b>- 74 323 Kč</b>	<b>- 46 340 Kč</b>	<b>- 17 738 Kč</b>	<b>11 489 Kč</b>	<b>41 347 Kč</b>	<b>71 839 Kč</b>	<b>102 970 Kč</b>	<b>134 742 Kč</b>	<b>167 156 Kč</b>	<b>200 215 Kč</b>	<b>233 918 Kč</b>	<b>268 263 Kč</b>	<b>303 249 Kč</b>	<b>338 872 Kč</b>	<b>338 872 Kč</b>
<b>KUMULOVANÉ CF</b>	<b>4 500 000 Kč</b>	<b>- 703 893 Kč</b>	<b>- 955 408 Kč</b>	<b>- 1 169 050 Kč</b>	<b>- 1 343 682 Kč</b>	<b>- 1 478 133 Kč</b>	<b>- 1 579 825 Kč</b>	<b>- 1 654 148 Kč</b>	<b>- 1 700 489 Kč</b>	<b>- 1 718 227 Kč</b>	<b>- 1 706 737 Kč</b>	<b>- 1 665 390 Kč</b>	<b>- 1 593 551 Kč</b>	<b>- 1 490 581 Kč</b>	<b>- 1 355 839 Kč</b>	<b>- 1 188 683 Kč</b>	<b>- 988 468 Kč</b>	<b>- 754 550 Kč</b>	<b>- 486 287 Kč</b>	<b>- 183 038 Kč</b>	<b>155 834 Kč</b>	<b>155 834 Kč</b>

Tabulka 35 - Cash flow varianty č.1, Zdroj: Vlastní

**Cash flow varianty č.2**

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>Příjmy:</b>																						
<b>1. Finanční zdroje</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>74 300 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
1.1 Vlastní kapitál	7 247 800 Kč	- Kč	- Kč	24 816 200 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
1.2 Cizí kapitál	14 452 200 Kč	- Kč	- Kč	49 483 800 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
1.2.1 Bankovní úvěr	14 452 200 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
<b>2. Tržby z pronájmu</b>	<b>- Kč</b>	<b>2 272 834 Kč</b>	<b>1 590 984 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>7 666 500 Kč</b>	<b>7 896 495 Kč</b>	<b>8 133 390 Kč</b>	<b>8 377 392 Kč</b>	<b>8 628 713 Kč</b>	<b>8 887 575 Kč</b>	<b>9 154 202 Kč</b>	<b>9 428 828 Kč</b>	<b>9 711 693 Kč</b>	<b>10 003 044 Kč</b>	<b>10 303 135 Kč</b>	<b>10 612 229 Kč</b>	<b>10 930 596 Kč</b>	<b>11 258 514 Kč</b>	<b>11 596 269 Kč</b>	<b>11 944 157 Kč</b>	<b>12 302 482 Kč</b>	<b>12 302 482 Kč</b>
<b>PRÍJMY CELKEM</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>2 272 834 Kč</b>	<b>1 590 984 Kč</b>	<b>74 300 000 Kč</b>	<b>7 666 500 Kč</b>	<b>7 896 495 Kč</b>	<b>8 133 390 Kč</b>	<b>8 377 392 Kč</b>	<b>8 628 713 Kč</b>	<b>8 887 575 Kč</b>	<b>9 154 202 Kč</b>	<b>9 428 828 Kč</b>	<b>9 711 693 Kč</b>	<b>10 003 044 Kč</b>	<b>10 303 135 Kč</b>	<b>10 612 229 Kč</b>	<b>10 930 596 Kč</b>	<b>11 258 514 Kč</b>	<b>11 596 269 Kč</b>	<b>11 944 157 Kč</b>	<b>12 302 482 Kč</b>	<b>12 302 482 Kč</b>
<b>Výdaje:</b>																						
<b>1. Investiční náklady</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>74 300 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
<b>2. Provozní náklady</b>	<b>- Kč</b>	<b>109 069 Kč</b>	<b>109 069 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>990 261 Kč</b>	<b>1 019 969 Kč</b>	<b>1 050 568 Kč</b>	<b>1 082 085 Kč</b>	<b>1 114 547 Kč</b>	<b>1 147 984 Kč</b>	<b>1 182 423 Kč</b>	<b>1 217 896 Kč</b>	<b>1 254 433 Kč</b>	<b>1 292 066 Kč</b>	<b>1 330 828 Kč</b>	<b>1 370 753 Kč</b>	<b>1 411 875 Kč</b>	<b>1 454 232 Kč</b>	<b>1 497 859 Kč</b>	<b>1 542 794 Kč</b>	<b>1 589 078 Kč</b>	<b>1 589 078 Kč</b>
<b>3. Finanční náklady</b>	<b>- Kč</b>	<b>1 254 799 Kč</b>	<b>1 254 799 Kč</b>	<b>1 254 799 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>	<b>5 943 859 Kč</b>
3.1 Úroky z bank. úvěru	- Kč	852 680 Kč	829 250 Kč	804 437 Kč	3 697 705 Kč	3 565 477 Kč	3 425 448 Kč	3 277 156 Kč	3 120 116 Kč	2 953 810 Kč	2 777 692 Kč	2 591 183 Kč	2 393 670 Kč	2 184 504 Kč	1 962 997 Kč	1 728 421 Kč	1 480 005 Kč	1 216 933 Kč	938 339 Kč	643 309 Kč	330 871 Kč	330 871 Kč
3.2 Úmor bank. úvěru	- Kč	397 119 Kč	420 549 Kč	445 362 Kč	2 241 154 Kč	2 373 382 Kč	2 513 412 Kč	2 661 703 Kč	2 818 743 Kč	2 985 049 Kč	3 161 167 Kč	3 347 676 Kč	3 545 189 Kč	3 754 355 Kč	3 975 862 Kč	4 210 438 Kč	4 458 854 Kč	4 721 926 Kč	5 000 520 Kč	5 295 550 Kč	5 607 988 Kč	5 607 988 Kč
3.3 Bankovní poplatky	- Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
<b>B.4 Daň z příjmů</b>	<b>- Kč</b>	<b>171 168 Kč</b>	<b>47 578 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>441 327 Kč</b>	<b>383 285 Kč</b>	<b>449 087 Kč</b>	<b>517 634 Kč</b>	<b>589 055 Kč</b>	<b>663 484 Kč</b>	<b>741 062 Kč</b>	<b>821 938 Kč</b>	<b>906 268 Kč</b>	<b>994 216 Kč</b>	<b>1 085 954 Kč</b>	<b>1 181 666 Kč</b>	<b>1 281 541 Kč</b>	<b>1 385 782 Kč</b>	<b>1 494 599 Kč</b>	<b>1 608 216 Kč</b>	<b>1 726 867 Kč</b>	<b>1 726 867 Kč</b>
<b>VÝDAJE CELKEM</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>1 535 036 Kč</b>	<b>1 411 446 Kč</b>	<b>75 554 799 Kč</b>	<b>7 375 447 Kč</b>	<b>7 347 113 Kč</b>	<b>7 443 514 Kč</b>	<b>7 543 578 Kč</b>	<b>7 647 462 Kč</b>	<b>7 755 327 Kč</b>	<b>7 867 345 Kč</b>	<b>7 983 693 Kč</b>	<b>8 104 560 Kč</b>	<b>8 230 141 Kč</b>	<b>8 360 642 Kč</b>	<b>8 496 278 Kč</b>	<b>8 637 276 Kč</b>	<b>8 783 873 Kč</b>	<b>8 936 317 Kč</b>	<b>9 094 870 Kč</b>	<b>9 259 804 Kč</b>	<b>9 259 804 Kč</b>
<b>SALDO CF</b>	<b>- Kč</b>	<b>737 798 Kč</b>	<b>179 538 Kč</b>	<b>- 1 254 799 Kč</b>	<b>291 053 Kč</b>	<b>549 382 Kč</b>	<b>689 876 Kč</b>	<b>833 813 Kč</b>	<b>981 251 Kč</b>	<b>1 132 248 Kč</b>	<b>1 286 857 Kč</b>	<b>1 445 135 Kč</b>	<b>1 607 133 Kč</b>	<b>1 772 903 Kč</b>	<b>1 942 493 Kč</b>	<b>2 115 951 Kč</b>	<b>2 293 320 Kč</b>	<b>2 474 641 Kč</b>	<b>2 659 952 Kč</b>	<b>2 849 288 Kč</b>	<b>3 042 678 Kč</b>	<b>3 042 678 Kč</b>
<b>KUMULOVANÉ CF</b>	<b>- Kč</b>	<b>737 798 Kč</b>	<b>917 337 Kč</b>	<b>- 337 462 Kč</b>	<b>- 46 410 Kč</b>	<b>502 972 Kč</b>	<b>1 192 848 Kč</b>	<b>2 026 661 Kč</b>	<b>3 007 913 Kč</b>	<b>4 140 160 Kč</b>	<b>5 427 018 Kč</b>	<b>6 872 152 Kč</b>	<b>8 479 285 Kč</b>									



### 4.1.2. Výkaz zisku a ztrát variant

*Druhým důležitým finančním výkazem je výkaz zisku a ztráty (zkráceně výsledovka). Výkaz zisku a ztráty shrnuje zisky nebo ztráty společnosti (v našem případě projektu) za uvedené období. Výkaz zisku a ztráty vždy doprovází finanční výkaz rozvahy. [1, kap. B.2] Výkaz rozvahy však z výkazu zisku a ztrát vychází, proto je zde vytvořen prvotně tento výkaz.*

*Hlavní kategorii výsledovky jsou výnosy a náklady. Základní rovnice použitá ve výsledovce je výnosy – náklady = zisk (nebo ztráta). [1, kap. B.2]*

Tabulky výkazu zisku a ztrát k oběma variantám jsou uvedeny na následující samostatné straně.

#### 4.1.2.1 Varianta č.1

Ve variantě č.1 je v prvních pěti letech hospodářský výsledek záporný. Z tohoto důvodu zde nebude placena žádná daň z příjmu. Od 6. roku se zde hospodářský výsledek překloupí do kladných čísel, což představuje zisk plánovaného investičního záměru a nutnost platit daň z příjmu. Nicméně zisk v následujících letech není příliš a jeho kumulovaná výše ve 20. roku činí 7 849 594 Kč. Ztráta, která vzniká prvních 5. let varianty, se v 5. roce pohybuje přes 1 000 000 Kč a její výše se povede vymazat až v 11. roce předpokládaného investičního záměru.

#### 4.1.2.2 Varianta č.2

Tato varianta i v tomto finančním výkazu předpokládá příznivější průběh. Hospodářský výsledek se dostává do záporných čísel pouze ve 3. roce, kdy je plánovaná kompletní přestavba nemovitostí a nepředpokládají se žádné tržby z pronájmu. Ztráta se navíc dokáže vyrovnat nerozděleným ziskem z předchozích let a tudíž je i v tomto roce kumulovaný nerozdělený zisk kladný. Po 20. letech, kdy je navíc již splacena celá výše úvěru, činí nerozdělený zisk 69 493 135 Kč. Navíc je, oproti variantě č.1, nemovitost stále „pouze“ 20 let stará. Je třeba si ale uvědomit, že do této nemovitosti byla vložena mnohonásobně vyšší investice, tudíž se i očekává vyšší zisk. Výsledné zhodnocení je pak vyhodnoceno v dalších kapitolách.





### Výkaz zisku a ztrát varianty č.1

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. Tržby z pronájmu	2 272 834 Kč	2 769 094 Kč	2 852 167 Kč	2 937 732 Kč	3 025 864 Kč	3 116 640 Kč	3 210 139 Kč	3 306 443 Kč	3 405 637 Kč	3 507 806 Kč	3 613 040 Kč	3 721 431 Kč	3 833 074 Kč	3 948 066 Kč	4 066 508 Kč	4 188 503 Kč	4 314 159 Kč	4 443 583 Kč	4 576 891 Kč	4 714 198 Kč
2. Celkové provozní náklady	1 462 753 Kč	1 506 636 Kč	1 551 835 Kč	1 598 390 Kč	1 646 341 Kč	1 695 732 Kč	1 746 604 Kč	1 799 002 Kč	1 852 972 Kč	1 908 561 Kč	1 965 818 Kč	2 024 792 Kč	2 085 536 Kč	2 148 102 Kč	2 212 545 Kč	2 278 922 Kč	2 347 289 Kč	2 417 708 Kč	2 490 239 Kč	2 564 946 Kč
3. Úroky a bank. poplatky	1 034 503 Kč	1 006 214 Kč	976 256 Kč	944 531 Kč	910 934 Kč	875 354 Kč	837 676 Kč	797 774 Kč	755 518 Kč	710 769 Kč	663 380 Kč	613 195 Kč	560 049 Kč	503 768 Kč	444 166 Kč	381 047 Kč	314 204 Kč	243 418 Kč	168 455 Kč	89 069 Kč
3.1 Úroky z bank. úvěru	1 029 503 Kč	1 001 214 Kč	971 256 Kč	939 531 Kč	905 934 Kč	870 354 Kč	832 676 Kč	792 774 Kč	750 518 Kč	705 769 Kč	658 380 Kč	608 195 Kč	555 049 Kč	498 768 Kč	439 166 Kč	376 047 Kč	309 204 Kč	238 418 Kč	163 455 Kč	84 069 Kč
3.2 Bankovní poplatky	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
4. Odpisy	252 552 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč	500 152 Kč
<b>Hrubý hospodářský výsledek</b>	<b>- 476 973 Kč</b>	<b>- 243 907 Kč</b>	<b>- 176 076 Kč</b>	<b>- 105 340 Kč</b>	<b>- 31 563 Kč</b>	<b>45 402 Kč</b>	<b>125 708 Kč</b>	<b>209 516 Kč</b>	<b>296 995 Kč</b>	<b>388 323 Kč</b>	<b>483 690 Kč</b>	<b>583 292 Kč</b>	<b>687 337 Kč</b>	<b>796 044 Kč</b>	<b>909 645 Kč</b>	<b>1 028 383 Kč</b>	<b>1 152 513 Kč</b>	<b>1 282 306 Kč</b>	<b>1 418 045 Kč</b>	<b>1 560 030 Kč</b>
5. Daň z příjmů	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	8 626 Kč	23 884 Kč	39 808 Kč	56 429 Kč	73 781 Kč	91 901 Kč	110 825 Kč	130 594 Kč	151 248 Kč	172 833 Kč	195 393 Kč	218 977 Kč	243 638 Kč	269 428 Kč	296 406 Kč
<b>Čistý hospodářský výsledek</b>	<b>- 476 973 Kč</b>	<b>- 243 907 Kč</b>	<b>- 176 076 Kč</b>	<b>- 105 340 Kč</b>	<b>- 31 563 Kč</b>	<b>36 776 Kč</b>	<b>101 823 Kč</b>	<b>169 708 Kč</b>	<b>240 566 Kč</b>	<b>314 542 Kč</b>	<b>391 789 Kč</b>	<b>472 466 Kč</b>	<b>556 743 Kč</b>	<b>644 796 Kč</b>	<b>736 813 Kč</b>	<b>832 990 Kč</b>	<b>933 536 Kč</b>	<b>1 038 668 Kč</b>	<b>1 148 616 Kč</b>	<b>1 263 624 Kč</b>
<b>Nerозdělený zisk</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>36 776 Kč</b>	<b>101 823 Kč</b>	<b>169 708 Kč</b>	<b>240 566 Kč</b>	<b>314 542 Kč</b>	<b>391 789 Kč</b>	<b>472 466 Kč</b>	<b>556 743 Kč</b>	<b>644 796 Kč</b>	<b>736 813 Kč</b>	<b>832 990 Kč</b>	<b>933 536 Kč</b>	<b>1 038 668 Kč</b>	<b>1 148 616 Kč</b>	<b>1 263 624 Kč</b>
<b>Kumulovaný nerозdělený zisk</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>221 343 Kč</b>	<b>693 809 Kč</b>	<b>1 250 551 Kč</b>	<b>1 895 347 Kč</b>	<b>2 632 160 Kč</b>	<b>3 465 150 Kč</b>	<b>4 398 686 Kč</b>	<b>5 437 354 Kč</b>	<b>6 585 970 Kč</b>	<b>7 849 594 Kč</b>
<b>Ztráta v běžném roce</b>	<b>476 973 Kč</b>	<b>243 907 Kč</b>	<b>176 076 Kč</b>	<b>105 340 Kč</b>	<b>31 563 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
<b>Kumulovaná ztráta</b>	<b>476 973 Kč</b>	<b>720 881 Kč</b>	<b>896 957 Kč</b>	<b>1 002 297 Kč</b>	<b>1 033 860 Kč</b>	<b>997 084 Kč</b>	<b>895 261 Kč</b>	<b>725 554 Kč</b>	<b>484 988 Kč</b>	<b>170 446 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>

Tabulka 37 - Výkaz zisku a ztrát varianta č.1

### Výkaz zisku a ztrát varianty č.2

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. Tržby z pronájmu	2 272 834 Kč	1 590 984 Kč	- Kč	7 666 500 Kč	7 896 495 Kč	8 133 390 Kč	8 377 392 Kč	8 628 713 Kč	8 887 575 Kč	9 154 202 Kč	9 428 828 Kč	9 711 693 Kč	10 003 044 Kč	10 303 135 Kč	10 612 229 Kč	10 930 596 Kč	11 258 514 Kč	11 596 269 Kč	11 944 157 Kč	12 302 482 Kč
2. Celkové provozní náklady	109 069 Kč	109 069 Kč	- Kč	990 261 Kč	1 019 969 Kč	1 050 568 Kč	1 082 085 Kč	1 114 547 Kč	1 147 984 Kč	1 182 423 Kč	1 217 896 Kč	1 254 433 Kč	1 292 066 Kč	1 330 828 Kč	1 370 753 Kč	1 411 875 Kč	1 454 232 Kč	1 497 859 Kč	1 542 794 Kč	1 589 078 Kč
3. Úroky a bank. poplatky	857 680 Kč	834 250 Kč	809 437 Kč	3 702 705 Kč	3 570 477 Kč	3 430 448 Kč	3 282 156 Kč	3 125 116 Kč	2 958 810 Kč	2 782 692 Kč	2 596 183 Kč	2 398 670 Kč	2 189 504 Kč	1 967 997 Kč	1 733 421 Kč	1 485 005 Kč	1 221 933 Kč	943 339 Kč	648 309 Kč	335 871 Kč
3.1 Úroky z bank. úvěru	852 680 Kč	829 250 Kč	804 437 Kč	3 697 705 Kč	3 565 477 Kč	3 425 448 Kč	3 277 156 Kč	3 120 116 Kč	2 953 810 Kč	2 777 692 Kč	2 591 183 Kč	2 393 670 Kč	2 184 504 Kč	1 962 997 Kč	1 728 421 Kč	1 480 005 Kč	1 216 933 Kč	938 339 Kč	643 309 Kč	330 871 Kč
3.2 Bankovní poplatky	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
4. Odpisy	405 200 Kč	397 255 Kč	- Kč	650 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč	1 288 760 Kč
<b>Hrubý hospodářský výsledek</b>	<b>900 886 Kč</b>	<b>250 411 Kč</b>	<b>- 809 437 Kč</b>	<b>2 322 774 Kč</b>	<b>2 017 289 Kč</b>	<b>2 363 614 Kč</b>	<b>2 724 390 Kč</b>	<b>3 100 290 Kč</b>	<b>3 492 021 Kč</b>	<b>3 900 326 Kč</b>	<b>4 325 989 Kč</b>	<b>4 769 830 Kč</b>	<b>5 232 713 Kč</b>	<b>5 715 550 Kč</b>	<b>6 219 295 Kč</b>	<b>6 744 955 Kč</b>	<b>7 293 589 Kč</b>	<b>7 866 311 Kč</b>	<b>8 464 294 Kč</b>	<b>9 088 772 Kč</b>
5. Daň z příjmů	171 168 Kč	47 578 Kč	- Kč	441 327 Kč	383 285 Kč	449 087 Kč	517 634 Kč	589 055 Kč	663 484 Kč	741 062 Kč	821 938 Kč	906 268 Kč	994 216 Kč	1 085 954 Kč	1 181 666 Kč	1 281 541 Kč	1 385 782 Kč	1 494 599 Kč	1 608 216 Kč	1 726 867 Kč
<b>Čistý hospodářský výsledek</b>	<b>729 718 Kč</b>	<b>202 833 Kč</b>	<b>- 809 437 Kč</b>	<b>1 881 447 Kč</b>	<b>1 634 004 Kč</b>	<b>1 914 528 Kč</b>	<b>2 206 756 Kč</b>	<b>2 511 235 Kč</b>	<b>2 828 537 Kč</b>	<b>3 159 264 Kč</b>	<b>3 504 051 Kč</b>	<b>3 863 562 Kč</b>	<b>4 238 498 Kč</b>	<b>4 629 595 Kč</b>	<b>5 037 629 Kč</b>	<b>5 463 414 Kč</b>	<b>5 907 807 Kč</b>	<b>6 371 712 Kč</b>	<b>6 856 078 Kč</b>	<b>7 361 906 Kč</b>
<b>Nerозdělený zisk</b>	<b>729 718 Kč</b>	<b>202 833 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>1 881 447 Kč</b>	<b>1 634 004 Kč</b>	<b>1 914 528 Kč</b>	<b>2 206 756 Kč</b>	<b>2 511 235 Kč</b>	<b>2 828 537 Kč</b>	<b>3 159 264 Kč</b>	<b>3 504 051 Kč</b>	<b>3 863 562 Kč</b>	<b>4 238 498 Kč</b>	<b>4 629 595 Kč</b>	<b>5 037 629 Kč</b>	<b>5 463 414 Kč</b>	<b>5 907 807 Kč</b>	<b>6 371 712 Kč</b>	<b>6 856 078 Kč</b>	<b>7 361 906 Kč</b>
<b>Kumulovaný nerозdělený zisk</b>	<b>729 718 Kč</b>	<b>932 551 Kč</b>	<b>123 113 Kč</b>	<b>2 004 560 Kč</b>	<b>3 638 564 Kč</b>	<b>5 553 092 Kč</b>	<b>7 759 848 Kč</b>	<b>10 271 083 Kč</b>	<b>13 099 620 Kč</b>	<b>16 258 884 Kč</b>	<b>19 762 935 Kč</b>	<b>23 626 497 Kč</b>	<b>27 864 995 Kč</b>	<b>32 494 590 Kč</b>	<b>37 532 219 Kč</b>	<b>42 995 633 Kč</b>	<b>48 903 440 Kč</b>	<b>55 275 152 Kč</b>	<b>62 131 230 Kč</b>	<b>69 493 135 Kč</b>
<b>Ztráta v běžném roce</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>809 437 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
<b>Kumulovaná ztráta</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>

Tabulka 38 - Výkaz zisku a ztrát varianta č.2



### 4.1.3. Rozvaha variant

Dle autora ve zdroji [1, kap. B.1] je rozvaha jedním z nedůležitějších finančních výkazu. Jedná se o každoroční prezentaci stavu firmy v určitém čase. V tomto případě se jedná o každoroční výkaz za daňový rok. Rozvaha se však může zpracovávat také čtvrtletně či měsíčně. Navíc se v zahraničních společnostech nemusí jednat pouze o daňový rok, ale mohou si společnosti určit fiskální rok, který může končit během roku daňového. Nicméně oba tyto roky mají shodnou dobu trvání – 12 měsíců. [1, kap. B.1]

*Rozvaha tvoří strana aktiv, zobrazující majetek podniku v jeho věcné podobě, a strana pasiv, zobrazující zdroje financování tohoto majetku.* [2, kap. 4.1] Dále se dle zdroje [2, kap. 4.2] aktiva dělí na stálá, oběžná a ostatní a pasiva na vlastní jmění, cizí zdroje a ostatní pasiva. V tomto konkrétním

Tabulky rozvahy k oběma variantám jsou uvedeny na následující samostatné straně.

#### 4.1.3.1 Varianta č.1

Ve variantě č.1 můžeme v přehledu aktiv vidět ve stálých aktivech naší vstupní předpokládanou investici 26 200 000 Kč a kumulované odpisy, které do 20. roku investice odepíší 9 755 440 Kč. Dále je v části aktiv přehled o oběžných aktivech a kumulované ztrátě, které již byly řešeny v předchozích částech. Výsledná hodnota aktiv se ve 20. roku snížila na 16 600 394 Kč, což je propad o více než 9 500 000 Kč. V pasivech následně můžeme vidět složení zdrojů těchto aktiv. Snižování cizích zdrojů v průběhu let a od 11. roku navyšování hodnoty kumulovaným nerozděleným ziskem.

#### 4.1.3.2 Varianta č.2

Tato varianta představuje větší investiční náklady, které se objeví v rozvaze tohoto záměru od 3. roku. Celková investice činí 96 000 000 Kč a po dvaceti letech se z této hodnoty odepíše 22 073 375 Kč v podobě odpisů. V druhé části rozvahy, na straně pasiv, se poměr vlastního a cizího kapitálu zachovává stejný jako ve variantě č.1. Je zde znovu vidět postupné snižování a převádění cizích zdrojů, v podobě dlouhodobých závazků z úvěru přes kumulovaný nerozdělený zisk do vlastního kapitálu.



### Rozvaha varianty č.1

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>Aktiva:</b>																						
<b>1. Stálá aktiva</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>25 947 448 Kč</b>	<b>25 447 296 Kč</b>	<b>24 947 144 Kč</b>	<b>24 446 992 Kč</b>	<b>23 946 840 Kč</b>	<b>23 446 688 Kč</b>	<b>22 946 536 Kč</b>	<b>22 446 384 Kč</b>	<b>21 946 232 Kč</b>	<b>21 446 080 Kč</b>	<b>20 945 928 Kč</b>	<b>20 445 776 Kč</b>	<b>19 945 624 Kč</b>	<b>19 445 472 Kč</b>	<b>18 945 320 Kč</b>	<b>18 445 168 Kč</b>	<b>17 945 016 Kč</b>	<b>17 444 864 Kč</b>	<b>16 944 712 Kč</b>	<b>16 444 560 Kč</b>	
1.1 Investice	21 700 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč	26 200 000 Kč
1.2 Kumulované odpisy		252 552 Kč	752 704 Kč	1 252 856 Kč	1 753 008 Kč	2 253 160 Kč	2 753 312 Kč	3 253 464 Kč	3 753 616 Kč	4 253 768 Kč	4 753 920 Kč	5 254 072 Kč	5 754 224 Kč	6 254 376 Kč	6 754 528 Kč	7 254 680 Kč	7 754 832 Kč	8 254 984 Kč	8 755 136 Kč	9 255 288 Kč	9 755 440 Kč	
<b>2. Oběžná aktiva</b>	<b>4 500 000 Kč</b>	<b>- 703 893 Kč</b>	<b>- 955 408 Kč</b>	<b>- 1 169 050 Kč</b>	<b>- 1 343 682 Kč</b>	<b>- 1 478 133 Kč</b>	<b>- 1 579 825 Kč</b>	<b>- 1 654 148 Kč</b>	<b>- 1 700 489 Kč</b>	<b>- 1 718 227 Kč</b>	<b>- 1 706 737 Kč</b>	<b>- 1 665 390 Kč</b>	<b>- 1 593 551 Kč</b>	<b>- 1 490 581 Kč</b>	<b>- 1 355 839 Kč</b>	<b>- 1 188 683 Kč</b>	<b>- 988 468 Kč</b>	<b>- 754 550 Kč</b>	<b>- 486 287 Kč</b>	<b>- 183 038 Kč</b>	<b>155 834 Kč</b>	
2.2 Kumulované cash flow	4 500 000 Kč	- 703 893 Kč	- 955 408 Kč	- 1 169 050 Kč	- 1 343 682 Kč	- 1 478 133 Kč	- 1 579 825 Kč	- 1 654 148 Kč	- 1 700 489 Kč	- 1 718 227 Kč	- 1 706 737 Kč	- 1 665 390 Kč	- 1 593 551 Kč	- 1 490 581 Kč	- 1 355 839 Kč	- 1 188 683 Kč	- 988 468 Kč	- 754 550 Kč	- 486 287 Kč	- 183 038 Kč	155 834 Kč	
<b>3 Kumulovaná ztráta</b>	<b>- Kč</b>	<b>476 973 Kč</b>	<b>720 881 Kč</b>	<b>896 957 Kč</b>	<b>1 002 297 Kč</b>	<b>1 033 860 Kč</b>	<b>997 084 Kč</b>	<b>895 261 Kč</b>	<b>725 554 Kč</b>	<b>484 988 Kč</b>	<b>170 446 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>26 200 000 Kč</b>	<b>25 720 529 Kč</b>	<b>25 212 769 Kč</b>	<b>24 675 051 Kč</b>	<b>24 105 608 Kč</b>	<b>23 502 567 Kč</b>	<b>22 863 947 Kč</b>	<b>22 187 649 Kč</b>	<b>21 471 449 Kč</b>	<b>20 712 993 Kč</b>	<b>19 909 789 Kč</b>	<b>19 280 538 Kč</b>	<b>18 852 225 Kč</b>	<b>18 455 043 Kč</b>	<b>18 089 633 Kč</b>	<b>17 756 637 Kč</b>	<b>17 456 700 Kč</b>	<b>17 190 466 Kč</b>	<b>16 958 577 Kč</b>	<b>16 761 674 Kč</b>	<b>16 600 394 Kč</b>	
<b>Pasiva:</b>																						
<b>1. Vlastní kapitál</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 750 800 Kč</b>	<b>8 972 143 Kč</b>	<b>9 444 609 Kč</b>	<b>10 001 351 Kč</b>	<b>10 646 147 Kč</b>	<b>11 382 960 Kč</b>	<b>12 215 950 Kč</b>	<b>13 149 486 Kč</b>	<b>14 188 154 Kč</b>	<b>15 336 770 Kč</b>	<b>16 600 394 Kč</b>
1.1 Základní kapitál	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč	8 750 800 Kč
1.2 Kumulovaný nerozdělený zisk	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	221 343 Kč	693 809 Kč	1 250 551 Kč	1 895 347 Kč	2 632 160 Kč	3 465 150 Kč	4 398 686 Kč	5 437 354 Kč	6 585 970 Kč	7 849 594 Kč	
<b>2. Cizí zdroje</b>	<b>17 449 200 Kč</b>	<b>16 969 729 Kč</b>	<b>16 461 969 Kč</b>	<b>15 924 251 Kč</b>	<b>15 354 808 Kč</b>	<b>14 751 767 Kč</b>	<b>14 113 147 Kč</b>	<b>13 436 849 Kč</b>	<b>12 720 649 Kč</b>	<b>11 962 193 Kč</b>	<b>11 158 989 Kč</b>	<b>10 308 395 Kč</b>	<b>9 407 616 Kč</b>	<b>8 453 692 Kč</b>	<b>7 443 485 Kč</b>	<b>6 373 677 Kč</b>	<b>5 240 750 Kč</b>	<b>4 040 980 Kč</b>	<b>2 770 424 Kč</b>	<b>1 424 905 Kč</b>	<b>- Kč</b>	
2.1 Dlouhodobé závazky	17 449 200 Kč	16 969 729 Kč	16 461 969 Kč	15 924 251 Kč	15 354 808 Kč	14 751 767 Kč	14 113 147 Kč	13 436 849 Kč	12 720 649 Kč	11 962 193 Kč	11 158 989 Kč	10 308 395 Kč	9 407 616 Kč	8 453 692 Kč	7 443 485 Kč	6 373 677 Kč	5 240 750 Kč	4 040 980 Kč	2 770 424 Kč	1 424 905 Kč	- Kč	
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>26 200 000 Kč</b>	<b>25 720 529 Kč</b>	<b>25 212 769 Kč</b>	<b>24 675 051 Kč</b>	<b>24 105 608 Kč</b>	<b>23 502 567 Kč</b>	<b>22 863 947 Kč</b>	<b>22 187 649 Kč</b>	<b>21 471 449 Kč</b>	<b>20 712 993 Kč</b>	<b>19 909 789 Kč</b>	<b>19 280 538 Kč</b>	<b>18 852 225 Kč</b>	<b>18 455 043 Kč</b>	<b>18 089 633 Kč</b>	<b>17 756 637 Kč</b>	<b>17 456 700 Kč</b>	<b>17 190 466 Kč</b>	<b>16 958 577 Kč</b>	<b>16 761 674 Kč</b>	<b>16 600 394 Kč</b>	

Tabulka 39 - Rozvaha varianta č.1

### Rozvaha varianty č.2

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>Aktiva:</b>																						
<b>1. Stálá aktiva</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>21 294 800 Kč</b>	<b>20 897 545 Kč</b>	<b>95 197 545 Kč</b>	<b>94 546 785 Kč</b>	<b>93 258 025 Kč</b>	<b>91 969 265 Kč</b>	<b>90 680 505 Kč</b>	<b>89 391 745 Kč</b>	<b>88 102 985 Kč</b>	<b>86 814 225 Kč</b>	<b>85 525 465 Kč</b>	<b>84 236 705 Kč</b>	<b>82 947 945 Kč</b>	<b>81 659 185 Kč</b>	<b>80 370 425 Kč</b>	<b>79 081 665 Kč</b>	<b>77 792 905 Kč</b>	<b>76 504 145 Kč</b>	<b>75 215 385 Kč</b>	<b>73 926 625 Kč</b>	
1.1 Investice	21 700 000 Kč	21 700 000 Kč	21 700 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč	96 000 000 Kč
1.2 Kumulované odpisy		405 200 Kč	802 455 Kč	802 455 Kč	1 453 215 Kč	2 741 975 Kč	4 030 735 Kč	5 319 495 Kč	6 608 255 Kč	7 897 015 Kč	9 185 775 Kč	10 474 535 Kč	11 763 295 Kč	13 052 055 Kč	14 340 815 Kč	15 629 575 Kč	16 918 335 Kč	18 207 095 Kč	19 495 855 Kč	20 784 615 Kč	22 073 375 Kč	
<b>2. Oběžná aktiva</b>	<b>- Kč</b>	<b>737 798 Kč</b>	<b>917 337 Kč</b>	<b>- 337 462 Kč</b>	<b>- 46 410 Kč</b>	<b>502 972 Kč</b>	<b>1 192 848 Kč</b>	<b>2 026 661 Kč</b>	<b>3 007 913 Kč</b>	<b>4 140 160 Kč</b>	<b>5 427 018 Kč</b>	<b>6 872 152 Kč</b>	<b>8 479 285 Kč</b>	<b>10 252 188 Kč</b>	<b>12 194 681 Kč</b>	<b>14 310 632 Kč</b>	<b>16 603 952 Kč</b>	<b>19 078 593 Kč</b>	<b>21 738 545 Kč</b>	<b>24 587 833 Kč</b>	<b>27 630 510 Kč</b>	
2.2 Kumulované cash flow	- Kč	737 798 Kč	917 337 Kč	- 337 462 Kč	- 46 410 Kč	502 972 Kč	1 192 848 Kč	2 026 661 Kč	3 007 913 Kč	4 140 160 Kč	5 427 018 Kč	6 872 152 Kč	8 479 285 Kč	10 252 188 Kč	12 194 681 Kč	14 310 632 Kč	16 603 952 Kč	19 078 593 Kč	21 738 545 Kč	24 587 833 Kč	27 630 510 Kč	
<b>3 Kumulovaná ztráta</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>- Kč</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>22 032 598 Kč</b>	<b>21 814 882 Kč</b>	<b>94 860 083 Kč</b>	<b>94 500 375 Kč</b>	<b>93 760 997 Kč</b>	<b>93 162 113 Kč</b>	<b>92 707 167 Kč</b>	<b>92 399 658 Kč</b>	<b>92 243 146 Kč</b>	<b>92 241 243 Kč</b>	<b>92 397 618 Kč</b>	<b>92 715 990 Kč</b>	<b>93 200 133 Kč</b>	<b>93 853 866 Kč</b>	<b>94 681 057 Kč</b>	<b>95 685 617 Kč</b>	<b>96 871 498 Kč</b>	<b>98 242 690 Kč</b>	<b>99 803 218 Kč</b>	<b>101 557 135 Kč</b>	
<b>Pasiva:</b>																						
<b>1. Vlastní kapitál</b>	<b>7 247 800 Kč</b>	<b>7 977 518 Kč</b>	<b>8 180 351 Kč</b>	<b>32 187 113 Kč</b>	<b>34 068 560 Kč</b>	<b>35 702 564 Kč</b>	<b>37 617 092 Kč</b>	<b>39 823 848 Kč</b>	<b>42 335 083 Kč</b>	<b>45 163 620 Kč</b>	<b>48 322 884 Kč</b>	<b>51 826 935 Kč</b>	<b>55 690 497 Kč</b>	<b>59 928 995 Kč</b>	<b>64 558 590 Kč</b>	<b>69 596 219 Kč</b>	<b>75 059 633 Kč</b>	<b>80 967 440 Kč</b>	<b>87 339 152 Kč</b>	<b>94 195 230 Kč</b>	<b>101 557 135 Kč</b>	
1.1 Základní kapitál	7 247 800 Kč	7 247 800 Kč	7 247 800 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč	32 064 000 Kč
1.2 Kumulovaný nerozdělený zisk	- Kč	729 718 Kč	932 551 Kč	123 113 Kč	2 004 560 Kč	3 638 564 Kč	5 553 092 Kč	7 759 848 Kč	10 271 083 Kč	13 099 620 Kč	16 258 884 Kč	19 762 935 Kč	23 626 497 Kč	27 864 995 Kč	32 494 590 Kč	37 532 219 Kč	42 995 633 Kč	48 903 440 Kč	55 275 152 Kč	62 131 230 Kč	69 493 135 Kč	
<b>2. Cizí zdroje</b>	<b>14 452 200 Kč</b>	<b>14 055 081 Kč</b>	<b>13 634 531 Kč</b>	<b>62 672 970 Kč</b>	<b>60 431 816 Kč</b>	<b>58 058 433 Kč</b>	<b>55 545 022 Kč</b>	<b>52 883 319 Kč</b>	<b>50 064 575 Kč</b>	<b>47 079 526 Kč</b>	<b>43 918 359 Kč</b>	<b>40 570 683 Kč</b>	<b>37 025 494 Kč</b>	<b>33 271 138 Kč</b>	<b>29 295 276 Kč</b>	<b>25 084 838 Kč</b>	<b>20 625 984 Kč</b>	<b>15 904 058 Kč</b>	<b>10 903 538 Kč</b>	<b>5 607 988 Kč</b>	<b>- Kč</b>	
2.1 Dlouhodobé závazky	14 452 200 Kč	14 055 081 Kč	13 634 531 Kč	62 672 970 Kč	60 431 816 Kč	58 058 433 Kč	55 545 022 Kč	52 883 319 Kč	50 064 575 Kč	47 079 526 Kč	43 918 359 Kč	40 570 683 Kč	37 025 494 Kč	33 271 138 Kč	29 295 276 Kč	25 084 838 Kč	20 625 984 Kč	15 904 058 Kč	10 903 538 Kč	5 607 988 Kč	- Kč	
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>21 700 000 Kč</b>	<b>22 032 598 Kč</b>	<b>21 814 882 Kč</b>	<b>94 860 083 Kč</b>	<b>94 500 375 Kč</b>	<b>93 760 997 Kč</b>	<b>93 162 113 Kč</b>	<b>92 707 167 Kč</b>	<b>92 399 658 Kč</b>	<b>92 243 146 Kč</b>	<b>92 241 243 Kč</b>	<b>92 397 618 Kč</b>	<b>92 715 990 Kč</b>	<b>93 200 133 Kč</b>	<b>93 853 866 Kč</b>	<b>94 681 057 Kč</b>	<b>95 685 617 Kč</b>	<b>96 871 498 Kč</b>	<b>98 242 690 Kč</b>	<b>99 803 218 Kč</b>	<b>101 557 135 Kč</b>	

Tabulka 40 - Rozvaha varianta č.2



## 4.2. Hodnocení efektivnosti investice

*Efektivnost je účinnost prostředků vložených do nějaké činnosti hodnocená z hlediska užitečného výsledku této činnosti. Činnost je efektivní, je-li poměr užitečného výsledku činnosti (efektu)  $E$  k jednorázovým nákladům činnosti  $J$  větší než 1. [5, kap. P.6, P.6.1],*

*Při investování financí se proto ptáme za jak dlouho se nám investice vrátí a jaký další výnos z ní bude plynout. Doba návratnosti investovaných prostředků a jejich výnosnost – rentabilita jsou proto prvními nejznámějšími ukazateli, kterými hodnotíme efektivnost projektu. Ale protože jsou to ukazatele staticí (nepřihlížejí k činiteli času), doplňujeme hodnocení o průkaznější metody založené na diskontovaných tocích peněžních prostředků. [5, kap. P.6.4]*

Z těchto důvodů je zde jako první metoda pro hodnocení efektivnosti investice použita diskontovaná doba návratnosti, která již zahrnuje faktor času, na rozdíl od prosté doby návratnosti. Nicméně prostá doba návratnosti je na konci této metody pro zajímavost vypočítána taktéž. Dále jsou zde použity dynamické metody (zahrnující faktor času): čistá současná hodnota (NPV) a metoda vnitřního výnosového procenta (IRR).

Diskontní sazba pro investiční záměr byla, na základě běžně uvažované praxe v EU, zvolena na 5 %. Doba trvání investičního záměru je předpokládána na 20 let.

### 4.2.1. Diskontovaná doba návratnosti (PP<sub>D</sub>)

*Metoda PP<sub>D</sub> již patří mezi metody dynamické, zohledňuje tedy faktor času. Snažíme se zjistit, kdy kladné diskontované peněžní toky převýší kapitálový výdaj. [4, kap. 4.3.2]*

Tato metoda tedy ukáže za kolik let je při použití diskontní míry 5 % možná doba návratnosti investice. Za dobu životnosti investice bude uvažována doba trvání investičního záměru, tedy 20 let.

Za efektivní investici lze považovat tu variantu, ve které je diskontovaná doba návratnosti kratší než doba životnosti investice.



Varianta č.1

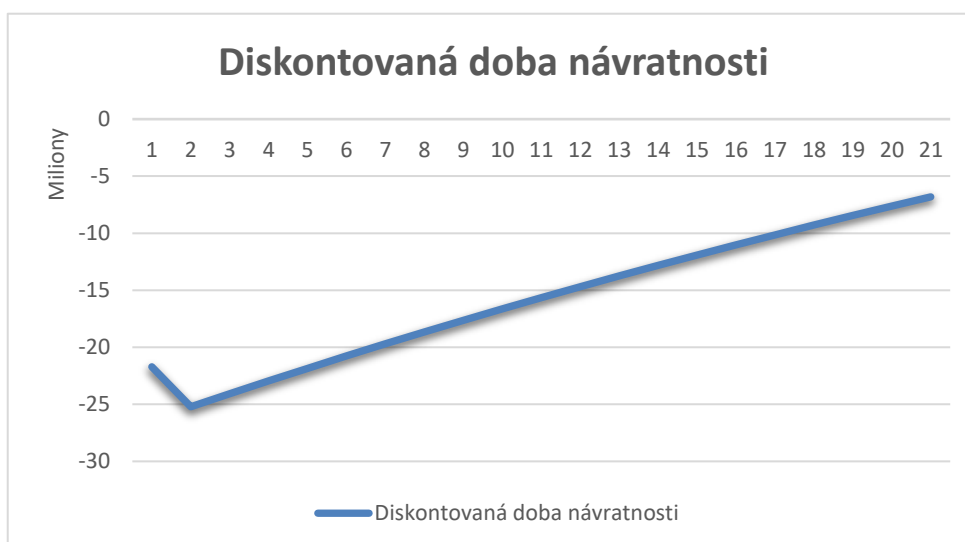
Celkové výnosy	71 823 809 Kč
Celkové provozní náklady	39 304 721 Kč
Celkový zisk za 20 let	32 519 088 Kč
Diskontovaný zisk za 20 let	19 172 027 Kč
Diskontované Investiční náklady	25 985 714 Kč
Výsledný rozdíl	- 6 813 687 Kč

Tabulka 41 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.1, Zdroj: Vlastní

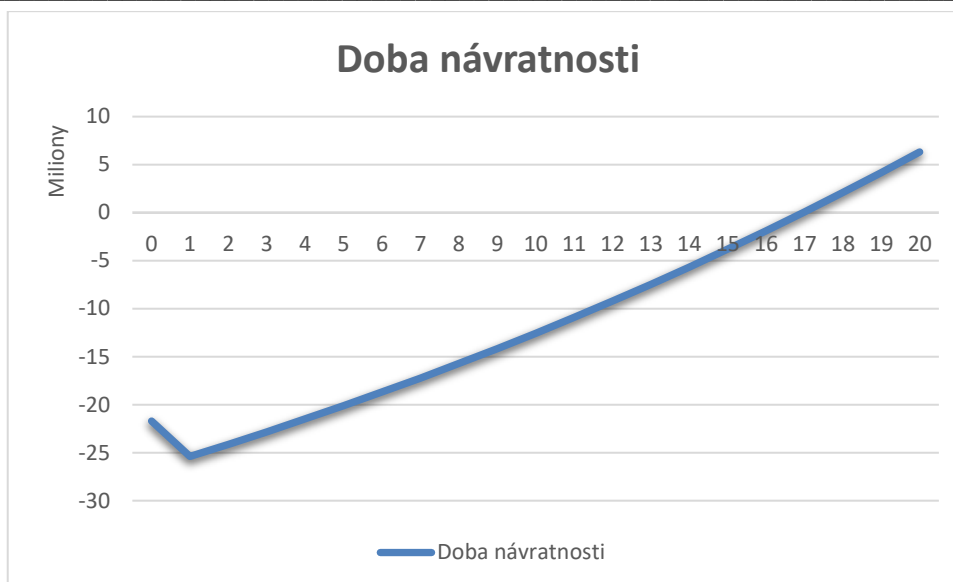
Pro získání diskontované doby návratnosti investice jsou nejdříve zjištěny celkové provozní náklady a výnosy. Z rozdílu je v každém roce zjištěn zisk, který je následně diskontovaný. Celkový diskontovaný zisk varianty č.1 je 19 172 027 Kč. Stejným způsobem jsou zjištěny investiční náklady. Celkové diskontované investiční náklady varianty č.1 jsou 25 985 714 Kč. Výsledný rozdíl těchto hodnot je -6 813 687 Kč.

Veškeré uvedené hodnoty jsou součtem za uvažovaných 20 let plánované doby životnosti investice. Proto pokud je výsledný rozdíl záporné číslo, tak v požadované době nedojde k diskontované době návratnosti investice. **Z tohoto důvodu je varianty č.1 dle nastavených kritérií nepřijatelná.**

Dále je zde vytvořeno grafické zpracování diskontované doby návratnosti a pro zajímavost prosté doby návratnosti bez použití diskontní míry.



Graf 3 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.1, Zdroj: Vlastní



Graf 4 - Doba návratnosti varianty č.1, Zdroj: Vlastní

Z grafů lze vidět, že k dosažení pozitivní diskontované doby návratnosti dělí investiční záměr několik let. U statické metody doby návratnosti je doby návratnosti dosaženo v 17 roce investičního záměru.

#### Varianta č.2

Celkové výnosy	170 699 031 Kč
Celkové provozní náklady	21 767 789 Kč
Celkový zisk za 20 let	148 931 242 Kč
Diskontovaný zisk za 20 let	83 819 071 Kč
Diskontované Investiční náklady	85 883 134 Kč
Výsledný rozdíl	- 2 064 063 Kč

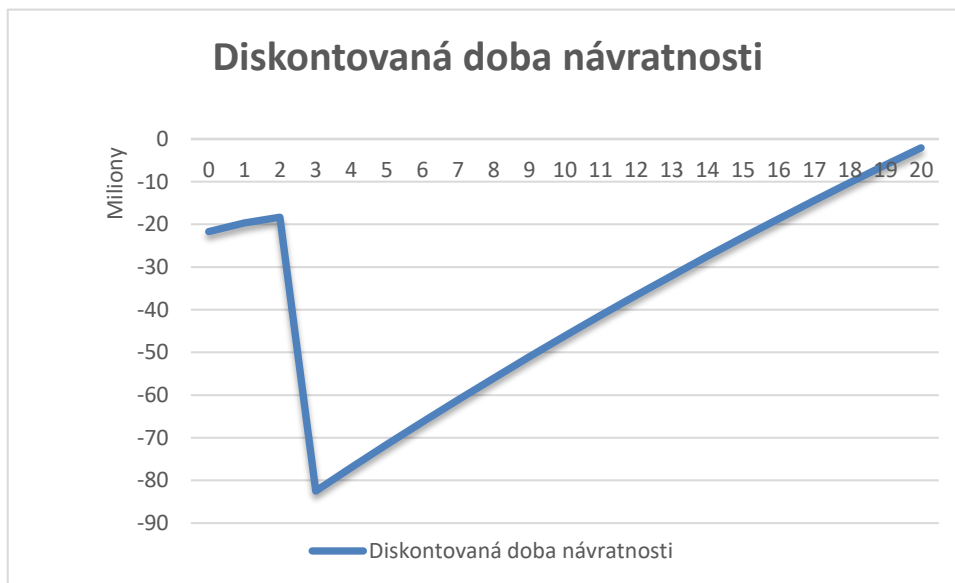
Tabulka 42 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.2, Zdroj: Vlastní

Stejně jako u varianty č.1, tak i zde bylo potřeba pro vyhodnocení diskontované doby návratnosti zjistit celkový diskontovaný zisk a celkové diskontované náklady za uvažovanou dobu životnosti investice. V této variantě je celkový diskontovaný zisk za 20 let 83 819 071 Kč a diskontované investiční náklady 85 883 134. Výsledný rozdíl je tedy – 2 064 063 Kč.

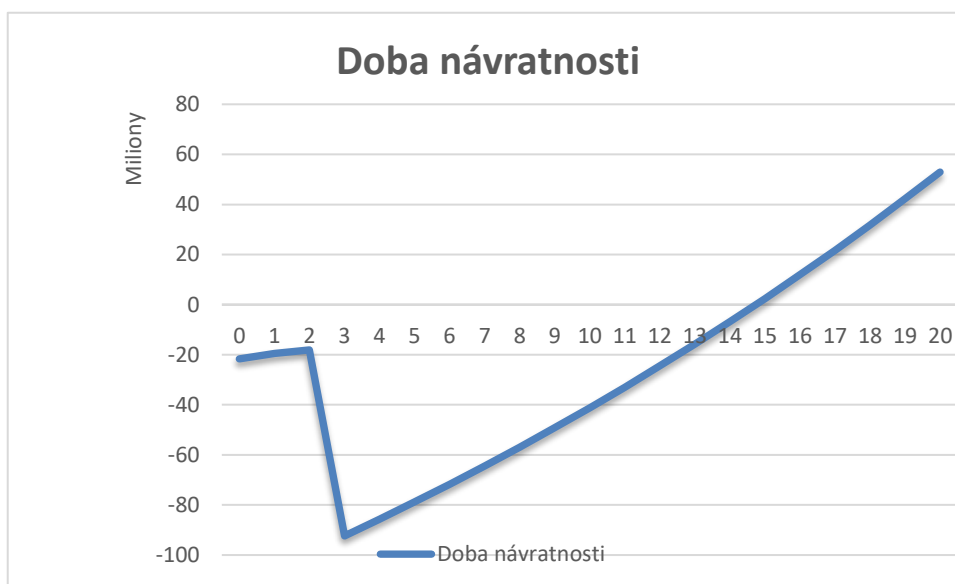
Znovu zde platí, že kritérium pro přijetí investičního záměru na základě diskontované doby návratnosti je, aby výsledný rozdíl nabyl kladných hodnot již v některém z plánovaném investičním roce. **Toto se bohužel nestalo, k diskontované době návratnosti dojde v následujícím roce po požadované době a z tohoto důvodu je varianta na základě hodnocení diskontovanou dobou návratnosti nepřijatelná.**



Níže je vytvořen grafický přehled pro diskontovanou dobu návratnosti a pro zajímavost i pro prostou dobu návratnosti, která nezahrnuje faktor času.



Graf 5 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.2, Zdroj: Vlastní



Graf 6 - Doba návratnosti varianty č.2, Zdroj: Vlastní

Na grafem výše je znovu možno si všimnout velkého vlivu faktoru času, když bez faktoru času dojde k době návratnosti již ve 15 roce plánovaného investičního záměru. Faktor času tedy působí rozdíl doby návratnosti 6 let.

#### 4.2.2. Čistá současná hodnota (NPV)

Další metodou, kterou je zde posouzena efektivnost investice je čistá současná hodnota.



Zdroj [4, kap. 4.3.3] říká, že se jedná o nejvíce používanou metodu v praxi a definuje čistou současnou hodnotu jako rozdíl sumy diskontovaných příjmů z investice a kapitálového výdaje.

Tato metoda prozradí, zda je při použití diskontní míry 5 % vhodná investice do investičního záměru či nikoli. Předpokládaná doba investičního záměru je znovu uvažovaná na 20 let.

Je-li čistá současná hodnota kladná, tak se investice do investičního záměru vyplatí a pokud je čistá současná hodnota záporná, tak se investice nevyplatí a pokud je NPV=0, tak to znamená, že investice do řešeného investičního záměru nic nepřinese.

Drobné rozdíly ve výsledných hodnotách oproti diskontované době návratnosti jsou v použití odlišných způsobu výpočtu. V Diskontované době návratnosti byly hodnoty počítány ručně, zatímco v čisté současné hodnotě byl použit vzorec. Nicméně tyto odchylky jsou nepatrné a nemají vliv na posouzení efektivnosti investice.

#### Varianta č.1

Diskontní míra	Hodnota NPV	Diskontní míra	Hodnota NPV
0,5 %	4 501 376,61 Kč	5,5 %	-7 279 794,51 Kč
1,0 %	2 832 796,66 Kč	6,0 %	-8 008 933,33 Kč
1,5 %	1 300 213,78 Kč	6,5 %	-8 681 621,66 Kč
2,0 %	-108 251,12 Kč	7,0 %	-9 302 397,60 Kč
2,5 %	-1 403 350,05 Kč	7,5 %	-9 875 400,07 Kč
3,0 %	-2 594 822,52 Kč	8,0 %	-10 404 406,65 Kč
3,5 %	-3 691 497,69 Kč	8,5 %	-10 892 867,72 Kč
4,0 %	-4 701 385,66 Kč	9,0 %	-11 343 937,04 Kč
4,5 %	-5 631 758,99 Kč	9,5 %	-11 760 499,39 Kč
5,0 %	-6 489 225,70 Kč	10,0 %	-12 145 195,36 Kč

Tabulka 43 - Čistá současná hodnota varianty č.1, Zdroj: Vlastní

Pro zjištění čisté současné hodnoty je použit excelovský vzorec „ČISTÁ.SOUČHODNOTA“. Tento vzorec vypočítá z požadované diskontní míry, a za pomoci Cash flow projektu, přesnou hodnotu NPV. Hodnota NPV pro diskontní sazbu 5 % je -6 489 225,70 Kč.

**NPV pro diskontní míru 5 % = - 6 489 225, 70 Kč, což je záporná hodnota a tedy na základě podmínky čisté současné hodnoty je investice do této varianty investičního záměru nepřijatelná.**





Jak je z tabulky dále patrné, tak bod zvratu pro investici do této varianty bude někde mezi 1,5 – 2 %, kde se kladná hodnota NPV překlápí do záporných hodnot.

### Varianta č.2

Diskontní míra	Hodnota NPV	Diskontní míra	Hodnota NPV
0,5 %	44 903 331,71 Kč	5,5 %	-5 163 364,82 Kč
1,0 %	37 585 470,44 Kč	6,0 %	-8 078 973,36 Kč
1,5 %	30 913 248,69 Kč	6,5 %	-10 736 674,49 Kč
2,0 %	24 828 477,53 Kč	7,0 %	-13 158 367,91 Kč
2,5 %	19 278 549,96 Kč	7,5 %	-15 363 987,73 Kč
3,0 %	14 215 871,59 Kč	8,0 %	-17 371 690,49 Kč
3,5 %	9 597 352,47 Kč	8,5 %	-19 198 024,10 Kč
4,0 %	5 383 953,59 Kč	9,0 %	-20 858 079,74 Kč
4,5 %	1 540 281,47 Kč	9,5 %	-22 365 628,52 Kč
5,0 %	-1 965 774,19 Kč	10,0 %	-23 733 244,62 Kč

Tabulka 44 - Čistá současná hodnota varianty č.2, Zdroj: Vlastní

Stejný postup výpočtu čisté současné hodnoty, jako ve variantě č.1, byl použit i zde. Pro diskontní míru 5 % je hodnota NPV – 1 965 774,19 Kč.

**I v této variantě vyšla hodnota NPV pro diskontní míru 5 % < 0, tudíž je třeba i tuto variantu na základě předem stanovených podmínek přijatelnosti zamítnout. Investice je nepřijatelná.**

Je třeba si zde ovšem všimnout, že požadovaná hodnota není příliš vzdálená výsledné a tato varianta nevyšla pouze o málo. Kladná hodnota NPV se pohybuje někde mezi 4,5 – 5 % diskontní míry.

### **4.2.3. Vnitřní výnosové procento (IRR)**

Poslední metodou, kterou budou hodnoceny uvažované investiční záměry, je dynamická metoda vnitřní výnosové procento. *Tato metoda vychází z čisté současné hodnoty. Vnitřní výnosové procento je definováno jako taková diskontní míra, při které je NPV = 0. [4, kap. 4.3.4]*

Určí tedy relativní výnos, který uvažované investiční záměry za svou dobu životnosti přináší. Doba životnosti je stejně jako v předchozích metodách uvažována jako doba trvání investičního záměru, tedy 20 let. Výnosové procento pro doporučení investiční varianty musí být stejné jako v předešlých variantách 5 %. I když nyní je jasné, že vnitřní výnosové



procento bude u obou variant nepřijatelné, stejně je tato metoda aplikována pro přesné určení rentability představených záměrů.

### Varianta č.1

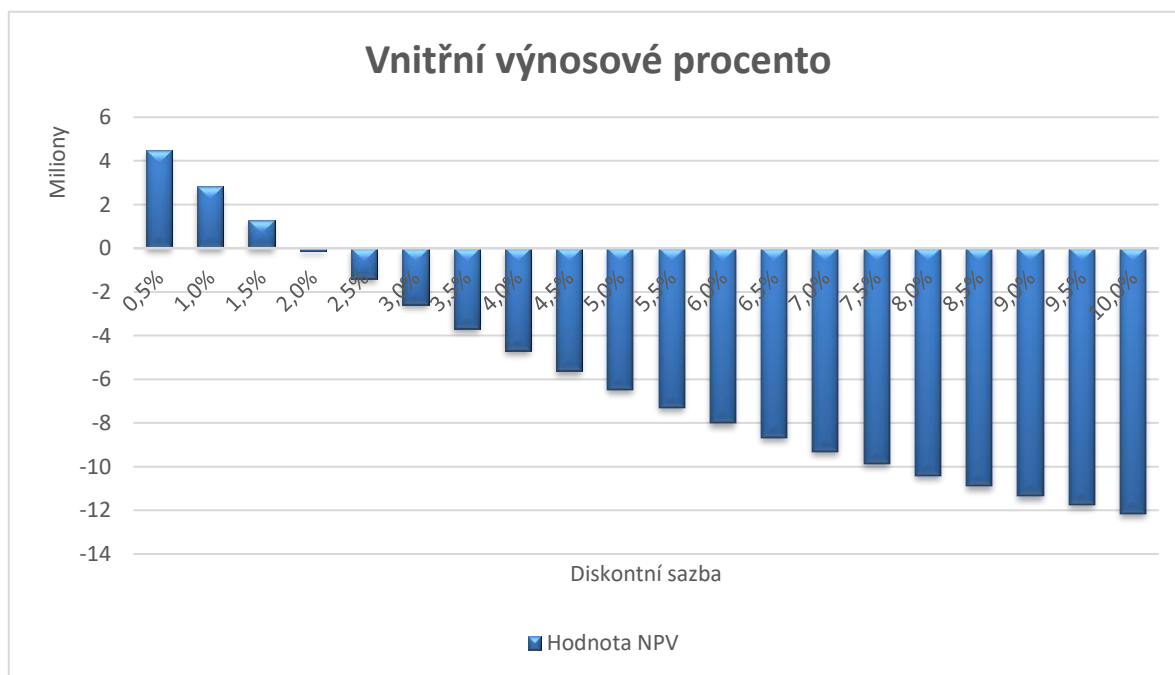
<b>IRR</b>	<b>1,96 %</b>
------------	---------------

Tabulka 45 - Vnitřní výnosové procento varianty č.1, Zdroj: Vlastní

Hodnota vnitřního výnosového procenta byla zjištěna pomocí excelovské funkce „MÍRA.VÝNOSNOSTI“. Tato funkce vypočítá na základě Cash flow varianty výsledné vnitřní výnosové procento. Vnitřní výnosové procento bylo určeno na 1,96 %.

**Tato hodnota je dle vstupních požadavku nepřijatelná, z tohoto důvodu se i podle této metody investiční záměr varianty č.1 zamítá.**

Níže je vyobrazen přehled diskontních mír a výše rentability v grafické podobě.



Graf 7 - Vnitřní výnosové procento varianty č.1, Zdroj: Vlastní

### Varianta č.2

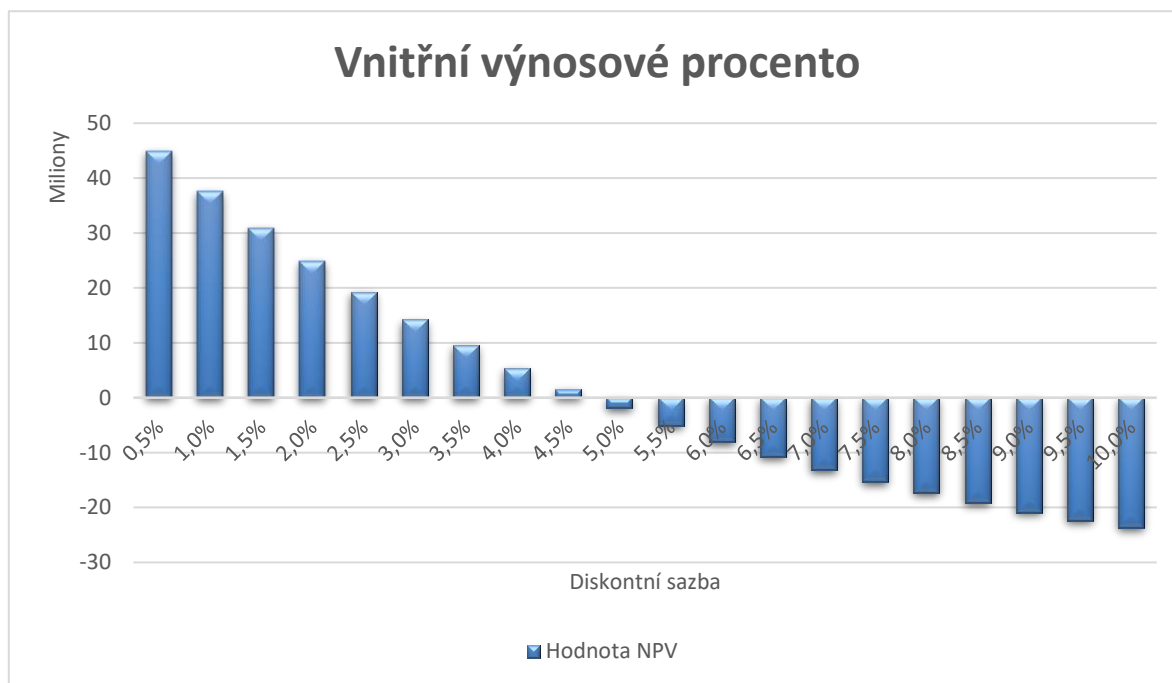
<b>IRR</b>	<b>4,71 %</b>
------------	---------------

Tabulka 46 - Vnitřní výnosové procento varianty č.2, Zdroj: Vlastní



Hodnota vnitřního výnosového procenta byla zjištěna pomocí stejné excelovské funkce, jako ve variantě č.1. Vnitřní výnosové procento varianty č.2 je 4,71 %.

**Tato hodnota těsně nekoresponduje s nastavenými požadavky a proto i tato metoda musí být označena jako nepřijatelná.** Nicméně k označení této varianty jako přijatelné chyběly desetiny procenta. Níže je také zobrazen přehled diskontních mír a výše rentability.



Graf 8 - - Vnitřní výnosové procento varianty č.2, Zdroj: Vlastní

### 4.3. Vyhodnocení

	Varianta č.1	Varianta č.2
Doba návratnosti	17 let	15 let
Diskontovaná doba návratnosti	>20 let	>20 let (21 let)
Čistá současná hodnota	- 6 813 687 Kč	- 2 064 063 Kč
Vnitřní výnosové procento	1,96 %	4,71 %

Tabulka 47 - přehled výstupů z metod hodnocení efektivity investice, Zdroj: Vlastní

Varianta č.1 má prostou dobu návratnosti 17 let, nicméně na tuto metodu zde není žádný vstupní požadavek a metoda je zde vytvořena pouze pro zajímavost. Vstupní požadavky jsou na metodu diskontované doby návratnosti, kde diskontovaná doba návratnosti investice nesmí pro přijetí překročit diskontovanou dobu návratnosti 20 let. Tato doba je však překročena a dle této metody je investice nepřijatelná. Další vstupní požadavek je na čistou současnou hodnotu. V této metodě je pro přijetí nutná kladná hodnota při použití diskontní



míry 5 % a při předpokládané době investičního záměru 20 let. Jak je z tabulky patrné, tak tento vstupní požadavek na přijetí investičního záměru také není ve variantě č.1 splněn. Posledním vstupním požadavkem na přijetí investičního záměru byla alespoň 5 % hladina výnosového procenta. V této variantě je hodnota výnosového procenta pouze 1,96 %, což znovu nesplňuje vstupní požadavek pro přijetí.

**Varianta č.1 nesplňuje žádný ze vstupních požadavků pro přijetí investičního záměru a doporučení varianty do stavební praxe a proto je varianta č.1 nepřijatelná. Zároveň obsahuje tato varianta značné riziko v podobě dlouhého časového horizontu vyhodnocování investice a přináší hrozbu s technickým stavem objektu po 20 letech užívání.**

Varianta č.2 má prostou dobu návratnosti 15 let a diskontovanou dobu návratnosti 21 let. Vstupní požadavek byl stejný jako ve variantě č.1, tedy diskontovaná doba návratnosti musí být za uvažování 5 % diskontní míry maximálně 20 let. Tento požadavek nebyl splněn a varianta č.2 je také nepřijatelná. Dle metody čisté současné hodnoty vyšla hodnota při vstupních požadavcích v záporných číslech, což znovu nesplňuje znovu vstupní požadavek a i dle této metody je i varianta č.2 nepřijatelná. Posledním požadavkem bylo splnění výnosového procenta. Tato hodnota vyšla ve variantě č.2 4,71 %, což je znovu méně než byla požadovaná hodnota a i dle této metody je varianta č.2 nepřijatelná.

**Varianta č.2, stejně jako varianta č.1, nesplňuje žádný ze vstupních požadavků pro přijetí investičního záměru do stavební praxe. Z tohoto důvodu je i tato varianta dle zadaných vstupních parametrů nepřijatelná a také se nedoporučuje do stavební praxe.**



## 5. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zjistit zda a za jakých podmínek by bylo vhodné investovat do předloženého podnikatelského záměru na využití objektu obchodního centra ve městě Sokolov.

Práce je zaměřena praktickým směrem a řeší skutečnosti z reálné praxe týkající se oceňování investičních záměrů v prvotní fázi před provedením vstupní investice. Může pomoci všem, kteří se snaží nalézt postup na ocenění investičního záměru či zájemcům o tento konkrétní podnikatelský záměr.

V první části této práce byla nemovitost nejdříve představena. Dále byly na základě dostupných informací o nemovitosti stanoveny dvě odlišné varianty, které určují konkrétní investiční záměr, jak s nemovitostí dále nakládat. V další části byly tyto varianty popisovány, kalkulovány a byly stanoveny všechny potřebné informace k sestavení finančních toků. Na jejichž základě byly varianty v další části hodnoceny. Pro obě varianty byly stanoveny stejné vstupní požadavky. Pro přijetí varianty bylo potřeba vyhovět metodám hodnocení ekonomické efektivnosti se vstupními požadavky na diskontní míru 5 % a dobu životnosti investice 20 let. Hodnocení bylo provedeno pomocí dynamických metod: Diskontní doby návratnosti, čisté současné hodnoty a vnitřního výnosového procenta.

Vyhodnocením se zjistilo, že ani jedna z variant při takto nastavených vstupních parametrech nevyhověla žádné z metod na hodnocení ekonomické efektivnosti a na základě toho byly obě varianty zamítnuty.

Nicméně varianta č.2 byla velice blízko k přijetí. Kdy diskontovanou dobu návratnosti tato varianta nesplnila pouze o jeden rok a výnosové procento vyšlo 4,71 % (o 0,29 % nižší). Zároveň tato varianta nepředstavuje takové riziko v podobě stárnutí nemovitosti, kdy v podstatě po vypršení doby trvání investičního záměru bude nemovitost stará „pouze“ 17 let a již bude veškerý cizí kapitál splacen.

Z tohoto důvodu bych doporučoval znovu přezkoumání vstupních parametrů na tuto variantu a na jejich základě pokračoval s rozhodováním. Myslím si, že v případě varianty č.2 by se mohlo jednat o poměrně kvalitní investiční příležitost.



## Seznam tabulek

Tabulka 1- Přehled vlastnických práv projektu Sokolov, Zdroj: [8].....	17
Tabulka 2 - Přehled současných nájemců projektu Sokolov, Zdroj: vlastní .....	23
Tabulka 3 - Opotřebenění nemovitosti, Zdroj: Vlastní + [16] .....	27
Tabulka 4 - Porovnání nemovitostí porovnávací metodou tržního ocenění, Zdroj: Vlastní .....	33
Tabulka 5 - Výsledná hodnota projektu Sokolov porovnávací metodou, Zdroj: Vlastní.....	34
Tabulka 6 - Stanovení nájemních sazeb projektu Sokolov, Zdroj: Vlastní, Příloha č.3.....	35
Tabulka 7 - Stanovení ročního efektivního hrubého výnosu, Zdroj: Vlastní .....	36
Tabulka 8- Předpokládané roční náklady projektu, Zdroj: vlastní .....	36
Tabulka 9 - Cena obvyklá zjištěná výnosovým způsobem, Zdroj: Vlastní.....	38
Tabulka 10 - Výsledná hodnota projektu Sokolov, Zdroj: Vlastní .....	38
Tabulka 11 - - Předpokládaná obsazenost varianty č.1, Zdroj: vlastní .....	46
Tabulka 12 - Investiční náklady varianty č.1, Zdroj: Vlastní.....	50
Tabulka 13 - Provozní náklady varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	51
Tabulka 14 - Tržby v prvním roce varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	52
Tabulka 15 - Tržby od druhého roku varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	53
Tabulka 16 - Odpisy varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	54
Tabulka 17 - Splátkový kalendář varianta č.1, Zdroj: Vlastní .....	54
Tabulka 18 - Předpokládaná obsazenost varianty č.2, Zdroj: vlastní.....	62
Tabulka 19 - Ocenění demolice, Zdroj: Vlastní výpočet - + software Kros4 (2021).....	63
Tabulka 20 - Ocenění ZRN nového objektu varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	65
Tabulka 21 - Parametry stavby při ocenění projektových prací, Zdroj: [22] .....	66
Tabulka 22 - Projektové a průzkumné práce - výkonové fáze, Zdroj: [22] .....	67
Tabulka 23 - NUS varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	67
Tabulka 24 - Ostatní náklady varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	68
Tabulka 25 - Rezerva varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	68
Tabulka 26 - Rekapitulace nákladu nové výstavby, Zdroj: Vlastní .....	68
Tabulka 27 - Celkové investiční náklady varianty č.2, Zdroj: Vlastní.....	69
Tabulka 28 - Provozní náklady ve fázi současný stav, Zdroj: Vlastní .....	70
Tabulka 29 - Provozní náklady ve fázi nový stav, Zdroj: Vlastní.....	70
Tabulka 30 - Tržby v prvních dvou letech varianta č.2, Zdroj: Vlastní .....	72
Tabulka 31 - Tržby od čtvrtého roku varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	72
Tabulka 32 - Odpisy varianty č.2 v prvních dvou letech, Zdroj: Vlastní.....	73
Tabulka 33 - Odpisy varianty č.2 od čtvrtého roku, Zdroj: Vlastní .....	73
Tabulka 34 - Splátkový kalendář varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	74



Tabulka 35 - Cash flow varianty č.1, Zdroj: Vlastní.....	79
Tabulka 36 - Cash flow varianty č.2, Zdroj: Vlastní.....	79
Tabulka 37 - Výkaz zisku a ztrát varianta č.1 .....	81
Tabulka 38 - Výkaz zisku a ztrát varianta č.2 .....	81
Tabulka 39 - Rozvaha varianta č.1 .....	83
Tabulka 40 - Rozvaha varianta č.2.....	83
Tabulka 41 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	85
Tabulka 42 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	86
Tabulka 43 - Čistá současná hodnota varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	88
Tabulka 44 - Čistá současná hodnota varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	89
Tabulka 45 - Vnitřní výnosové procento varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	90
Tabulka 46 - Vnitřní výnosové procento varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	90
Tabulka 47 - přehled výstupů z metod hodnocení efektivnosti investice, Zdroj: Vlastní.....	91

## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Sokolov v ČR, Zdroj: Google.com/maps (k.16.8.2021) + vlastní úprava.....	11
Obrázek 2 - Situování objektu v Sokolově, Zdroj: Mapy.cz (k 20.8.2021) + vlastní úprava .....	12
Obrázek 3 - Situace širších vztahů, Zdroj: mapy.cz (k 10.9.2021) + vlastní úprava .....	12
Obrázek 4 - Vymezení hranic pozemku, Zdroj: Mapy.cz (k.21.9.2021) + vlastní úprava.....	14
Obrázek 5 - Objekt A, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021) .....	14
Obrázek 6 - Objekt B, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021) .....	15
Obrázek 7 - Manipulační prostor, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021).....	15
Obrázek 8 - Komunikace před objektem A, Zdroj: Vlastní fotografie (k 20.3.2021).....	15
Obrázek 9 - Vlastnické vztahy, Zdroj: [8]+ vlastní úprava.....	16
Obrázek 10 - ÚP území, Zdroj: "Hlavní výkres - sever" - územního plánu Sokolov [10].....	18
Obrázek 11 - Podmínky pro využití plochy OV, Zdroj: "Textová část" - ÚP Sokolov [10].....	20
Obrázek 12- Definice pojmů územního plánu, Zdroj: "Textová část" – územ. pl Sokolov [10] .....	20
Obrázek 13 - Dispozice a současná obsazenost 1.PP, Zdroj: Vlastní výkres.....	21
Obrázek 14 - Dispozice a současná obsazenost 1.NP, Zdroj: Vlastní výkres .....	22
Obrázek 15 - Porovnávaná nemovitost č.1, Zdroj: [25].....	30
Obrázek 16 - Porovnávaná nemovitost č.2, Zdroj: [26].....	31
Obrázek 17 - Porovnávaná nemovitost č.3, Zdroj: [26].....	32
Obrázek 18 - Současná konkurence varianta č.1, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava.....	41
Obrázek 19 - Potenciální nová konkurence varianta č 1, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úpr...	42
Obrázek 20 - Celková spádová oblast, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava .....	43



Obrázek 21- Spádová oblast přilehlé okolí, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava .....	44
Obrázek 22 - Obsazenost 1.PP var. č.1, Zdroj: Vlastní.....	47
Obrázek 23- Obsazenost 1.NP var. č.1, Zdroj: Vlastní.....	48
Obrázek 24 - Obsazenost 2.NP var. č.1, Zdroj: Vlastní.....	49
Obrázek 25 - současná konkurence varianta č.2, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úprava .....	58
Obrázek 26- Potenciální nová konkurence varianta č.2, Zdroj: mapy.cz (11/2021) + vlastní úpr.....	59
Obrázek 27 - Situace plánované výstavby varianta č.2, Zdroj: KN + vlastní návrh.....	61

## Seznam grafů

Graf 1 - Poměr úroků a úmorů ve variantě č.1, Zdroj: Vlastní .....	55
Graf 2 - Poměr úroků a úmorů na splátce varianta č.2, Zdroj: Vlastní .....	75
Graf 3 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	85
Graf 4 - Doba návratnosti varianty č.1, Zdroj: Vlastní .....	86
Graf 5 - Diskontovaná doba návratnosti varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	87
Graf 6 - Doba návratnosti varianty č.2, Zdroj: Vlastní .....	87
Graf 7 - Vnitřní výnosové procento varianty č.1, Zdroj: Vlastní.....	90
Graf 8 - - Vnitřní výnosové procento varianty č.2, Zdroj: Vlastní.....	91

## Seznam použité literatury:

- [1] Leland T. Blank. *Engineering economy*. 4. ed. Chicago: R.R. Donnelley, 2006. ISBN 0-07-063110-7.
- [2] Fotr, J. *Strategické finanční plánování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-694-3.
- [3] Roušar, I. *Projektové řízení technologických staveb*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2008. ISBN 978-80-247-2602-1.
- [4] Prostějovská, Z. *Management výstavbových projektů*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.
- [5] Němec, V. *Projektový management*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2002. ISBN 80-247-0392-0.





- [6] Bradáč, A. *Nemovitost*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [7] Dufek, Z. *Veřejné stavební instituce*. 1. vyd. Brno, 2018. ISBN 978-80-7502-322-3.
- [8] Nahlizenidokn.cz, (2021). *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz> [cit. 22.5.2021]
- [9] seznamzpravy.cz, (8.12.2020). *Sleva při koupi nemovitosti* [online]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/zlate-pravidlo-pro-kupce-nemovitosti-reknete-si-o-slevu-dostanete-ji-132734> [cit. 10.6.2021]
- [10] sokolov.cz, (2021). Územní plán města Sokolov [online]. Dostupné z: [https://www.sokolov.cz/uzemni\\_plany/vydane/sokolov-31905](https://www.sokolov.cz/uzemni_plany/vydane/sokolov-31905) [cit. 20.7.2021]
- [11] homepartner.cz, (2021). Ceník správy nemovitostí [online]. Dostupné z: <https://www.homepartner.cz/cenik/> [cit. 10.8.2021]
- [12] arborea.cz, (2021). Správa zeleně Rakovník [online]. Dostupné z: <https://arborea.cz/> [cit. 10.8.2021]
- [13] finance.cz, (2021). Kalkulačka daně z nemovitých věcí [online]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/> [cit. 10.8.2021]
- [14] koop.cz, (2021). Pojištění nemovitosti [online]. Dostupné z: <https://www.koop.cz/> [cit. 10.8.2021]
- [15] stavebnistandardy.cz, (2021). Cenové ukazatele pro rok 2021 [online]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2021.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html) [cit. 12.8.2021]
- [16] zakonyprolidi.cz, (2021). Vyhláška č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488> [cit. 20.8.2021]
- [17] srovnani-makleri.cz, (2021). Výše provize makléřům [online]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-vyse-provize-realitnich-kancelari-10/#ref1> [cit. 20.8.2021]



- [18] urs.cz, (2021). Podklady pro oceňování stavební produkce v České republice [online].  
Dostupné z: <https://www.urs.cz/software-a-data> [cit. 10.9.2021]
- [19] vasezelen.cz, (2021). Ceník správy zeleně [online]. Dostupné z:  
<http://www.vasezelen.cz/cenik/> [cit. 25.9.2021]
- [20] sprava-bytovych-domu.cz, (2021). Ceník správy nemovitostí [online]. Dostupné z:  
<http://www.sprava-bytovych-domu.cz/cenik.aspx> [cit. 1.10.2021]
- [21] sreality.cz, (2021). Nemovitost k porovnání [online]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/vojkovice-jakubov-/3950243676#img=0&fullscreen=false> [cit. 18.10.2021]
- [22] cenyzaprojekty.cz, (2021). Ocenění projektových a průzkumných prací [online].  
Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/sazebnik> [cit. 1.11.2021]
- [23] sokolov.cz, (2021). Informace o městě Sokolov [online]. Dostupné z:  
<https://www.sokolov.cz/mesto/zakladni-udaje-o-meste-sokolov-61> [cit. 12.11.2021]
- [24] regionzapad.cz, (2019). Informace o sídlišti Michal [online]. Dostupné z:  
<https://www.regionzapad.cz/zpravodajstvi/sokolov-na-michalu-maji-vyrust-tri-parkovaci-domy-tv-zapad-146688/> [cit. 20.8.2021]
- [25] sreality.cz, (2021). Nemovitost k porovnání [online]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/cheb-cheb-pratelstvi/186515292#img=0&fullscreen=false> [cit. 18.10.2021]
- [26] sreality.cz, (2021). Nemovitost k porovnání [online]. Dostupné z:  
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/lovosice-lovosice-machova/3061791836#img=30&fullscreen=false> [cit. 18.10.2021]



## Přílohy:

### Příloha č.1 – Podrobné informace a fotografie o nemovitostech k porovnání

Níže jsou k dispozici podrobnější informace o jednotlivých nemovitostech k porovnání při tržním oceňování pomocí porovnávací metody. Jedná se pouze o vytvořené kopie z webových stránek [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), ze kterých byly dané nemovitosti vybrány.

#### Nemovitost č.1

## Prodej obchodního prostoru 1 250 m<sup>2</sup>

Přátelství, Cheb Panorama

# 13 750 000 Kč (11 000 Kč za m<sup>2</sup>)

**G** | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Realitní kancelář nabízí k prodeji obchodní centrum s komerčními prostory na okraji města Cheb. Obchodní centrum je dvoupodlažní s celkovou užitnou plochou 1250 m<sup>2</sup>. První podlaží 550 m<sup>2</sup>, druhé podlaží 700 m<sup>2</sup>. Obchodní centrum se rozkládá na vlastních pozemcích o celkové výměře 1310 m<sup>2</sup>. Obchodní centrum je nyní z 65% pronajato platícím nájemcům. Nemovitost je napojena na všechny veřejné sítě. V místě je veškerá občanská vybavenost. V případě zájmu Vám zdarma zprostředkujeme sjednání hypotéky, právní servis i úschovu finančních prostředků.

Celková cena:	13 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Stav objektu:	Velmi dobrý
Cena za m <sup>2</sup> :	11 000 Kč	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	182633	Užitná plocha:	1250 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	06.09.2021	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová	Vybavení:	✓



Nemovitost č.2



# Prodej obchodního prostoru 2 298 m<sup>2</sup>

Máchova, Lovosice Panorama

8 950 000 Kč (3 895 Kč za m<sup>2</sup>)

**G** MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme Vám exkluzivní prodej velkého komerčního areálu, který je situovaný v jižní části města Lovosice. Bývalý areál ZZN s celkovou plochou 2.298 m<sup>2</sup> má strategickou polohu pro komerční účely, je situován cca 1,6 km od nájezdu na dálnici D 8 (Praha – Drážďany), a také nedaleko hlavního vlakového nádraží. Celý objekt je oplocený a sestává z: patrové stavby s valbovou střechou sloužící jako administrativní budova (19 x 18 m), na kterou navazuje přízemní budova (8 x 23 m), dále velký sklad (12,5 x 36 m) a dvůr o výměře cca 600 m<sup>2</sup> (vhodný pro parkování velkých nákladních aut). Objekt je napojený na veřejný vodovod i kanalizaci, elektrika 220 V/380 V, rozvody plynu - centrální plynové vytápění. V současné době je objekt částečně pronajatý. V okolí se nachází průmyslové stavby – skladová depa. Možnost využití jako sídlo firmy, výrobní či skladový areál či vybudování mycího centra pro kamiony u dálničního sjezdu. Další informace Vám rádi poskytneme při osobní prohlídce. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl předložen Průkaz energetické náročnosti budovy, uvádíme třídu G.

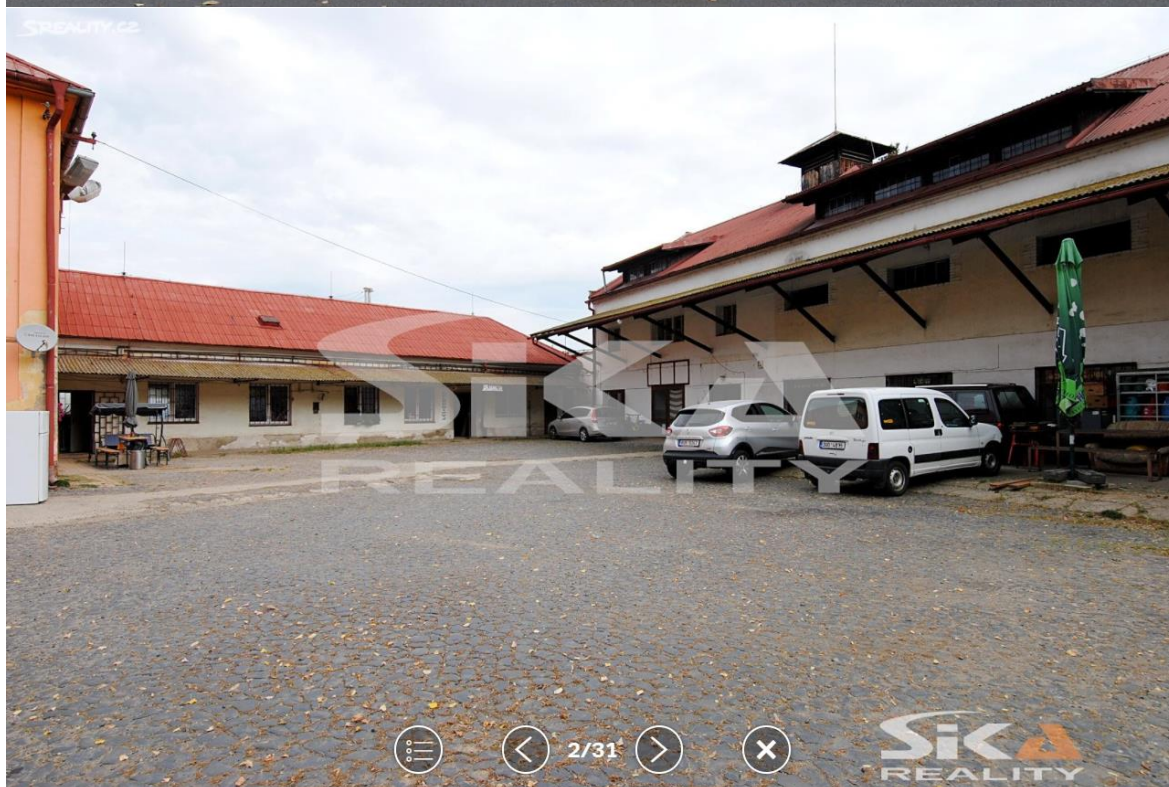
Celková cena:	8 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Parkování:	40
Cena za m <sup>2</sup> :	3 895 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	3590	Topení:	Ústřední plynové
Aktualizace:	12.07.2021	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Smíšená	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Autobus
Užitná plocha:	2298 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Přidat do oblíbených

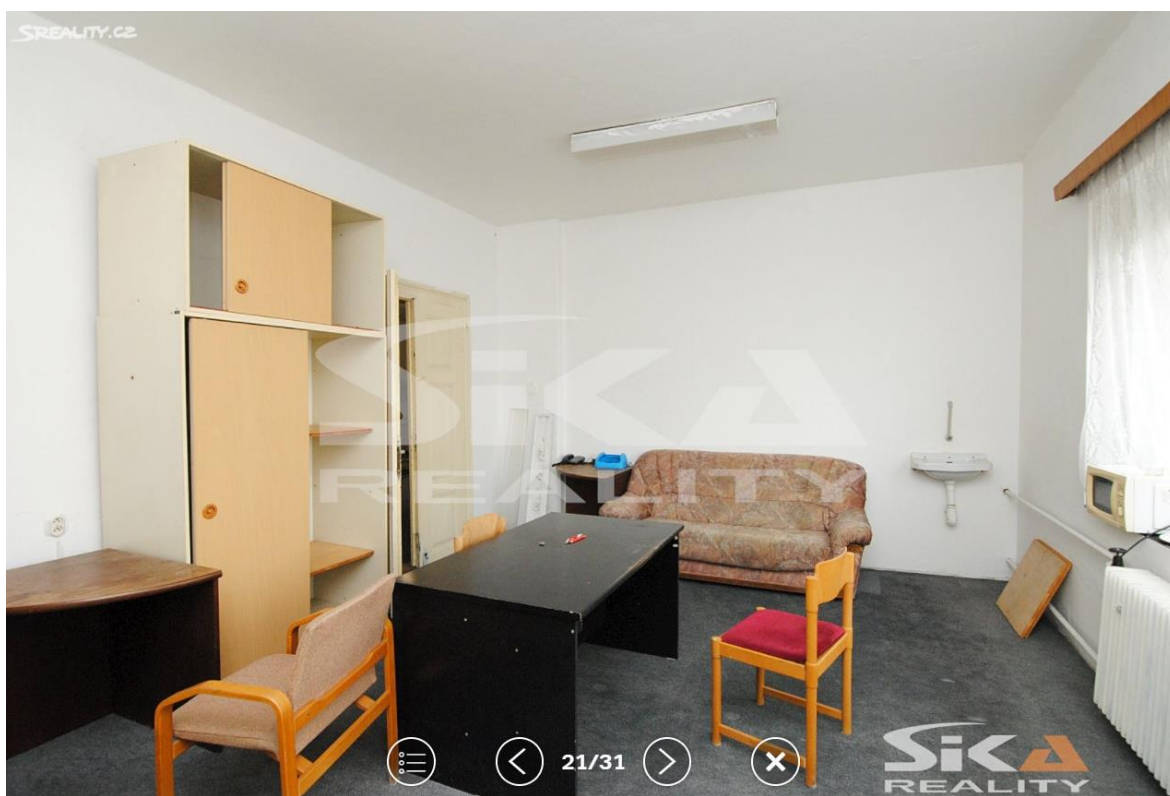
Sdílet inzerát

Tisknout

Přidat poznámku







nemovitost č.3





# Prodej obchodního prostoru 1 068 m<sup>2</sup>

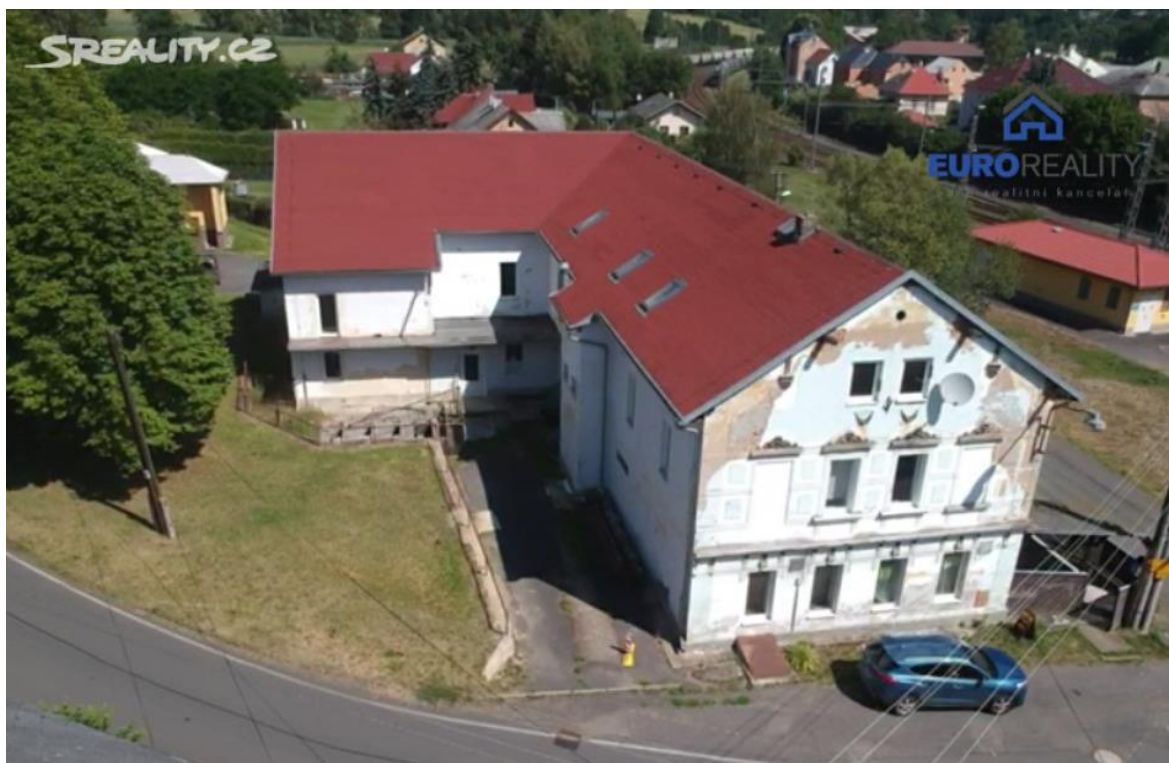
Vojkovice - Jakubov, okres Karlovy Vary

7 000 001 Kč (6 554 Kč za m<sup>2</sup>)

**G** | MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji komerční objekt v centru obce Vojkovice u Karlových Varů. Celková užitná plocha objektu je 1068 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je pozemek o velikosti 938 m<sup>2</sup>. Bývalý objekt Jednoty byl rekonstruován (nová okna, rozvody elektriky, krovy krytina) a nyní je využíván jako multifunkční budova. V přízemí je prodejna a restaurace. V patře pak výroba porcelánu. V patře se dále nachází byt o dispozici 2+1 s výměrou 90m<sup>2</sup>. Vytápění zajišťují plynové kotle. Bližší informace rádi poskytneme.

Celková cena:	7 000 001 Kč za nemovitost, včetně provize	Typ domu:	Patrový
Cena za m <sup>2</sup> :	6 554 Kč	Podlaží:	2
ID zakázky:	4846	Plocha zastavěná:	420 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	27.07.2021	Užitná plocha:	1068 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Parkování:	10
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce	Vybavení:	✘







## **Příloha č.2 – Stanovení hodnoty pozemků.**

Cena pozemků je stanovena na základě ukončených dražebních nabídek majetku státu



v daném okolí, na webové stránce: [www.nabidkastatu.cz](http://www.nabidkastatu.cz). Výsledná cena pozemku za m<sup>2</sup> byla stanovena na základě zprůměrování výsledných cen za m<sup>2</sup> minimálně dvou podobných dražeb s přihlédnutím váhám podobnosti.

#### Nemovitost č.1: Cheb – Karlovy Vary + pozemek projektu Sokolov

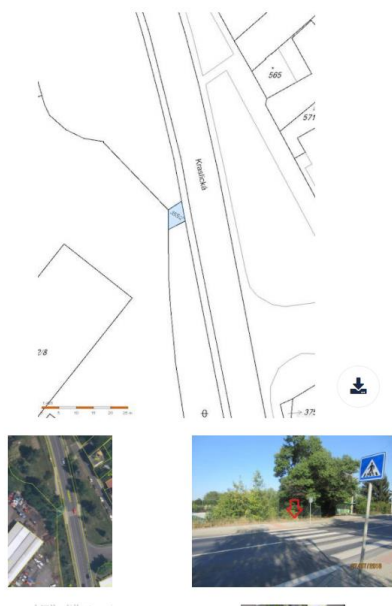
Nemovitost č.1 je svými parametry velice blízká projektu Sokolov. Především je zde podobnost v situování nemovitosti ve městě, podobností ve využití pozemku, vzdáleností těchto dvou měst od sebe i počtem jejich obyvatel. Zároveň se na aukčním serveru [www.nabidkastatu.cz](http://www.nabidkastatu.cz) nenachází příliš nemovitostí k porovnání a rozdíly mezi těmito dvěma nemovitostmi budou opravdu malé. Z těchto zmíněných důvodů je pozemek nemovitosti č.1 oceněn na základě stejných dražeb s pozemkem projektu Sokolov, a tudíž výsledné ceny za m<sup>2</sup> pozemku budou v těchto dvou případech stejné.

Nemovitosti se nacházejí ve více okrajových částech svých měst. Na pozemcích se vyskytují jak zpevněné plochy, tak i plochy zeleně. Na výše zmíněném serveru byly vybrány dvě dražby s nevíce podobnými vlastnostmi a jejich přehled je k dispozici níže v tabulce. Váha 90 % pro dražbu č.1 je z důvodu bližší lokality a podobného využití pozemku, pozemek v dražbě č.2 byl vydražen nejspíše za jiným účelem.

Nemovitost č.1 + projekt Sokolov	Dražba č.1	Dražba č.2
Vydražená cena	20 000 Kč	108 500 Kč
m <sup>2</sup>	37	76
Cena za m <sup>2</sup>	541 Kč	1 428 Kč
váhy podobnosti	0,9	0,1
<b>Výsledná cena za m<sup>2</sup></b>	<b>629 Kč</b>	

Výsledná cena pozemku je oceněna na 629 Kč/m<sup>2</sup>. Níže jsou k dispozici bližší informace k jednotlivým dražbám.

#### Dražba č.1:



### POZEMKY P. Č. 355/2 A 355/3, K.Ú. SOKOLOV

ID (48078-A12491)

SDÍLET NA FACEBOOKU

TWEETNOUT

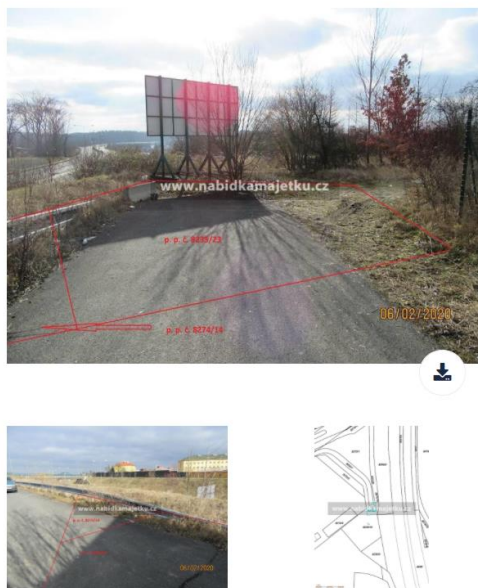
#### AUKCE UKONČENA

Termín aukce:	04.11.2020 10:00 - 26.11.2020 10:02
Konečná cena:	<b>20 000,00 Kč</b>
Nejnižší podání:	12 000,00 Kč
Minimální navýšení ceny:	1 000,00 Kč
Počet příhozů:	9

#### HISTORIE PŘÍHOZŮ

Účastník aukce	Výše příhozu	Čas příhozu
6429db97	20 000,00 Kč	26.11.2020 10:00
d1d74a8c	19 000,00 Kč	26.11.2020 9:58
6429db97	18 000,00 Kč	26.11.2020 9:58
d1d74a8c	17 000,00 Kč	26.11.2020 9:57

### Dražba č.2:



### PLZEŇ - PRODEJ POZEMKU P. Č. 8235/23 A P. Č. 8274/14

ID (62705-A16973)

SDÍLET NA FACEBOOKU

TWEETNOUT

#### AUKCE UKONČENA

Termín aukce:	19.07.2021 10:00 - 19.08.2021 10:00
Konečná cena:	<b>108 500,00 Kč</b>
Nejnižší podání:	98 500,00 Kč
Minimální navýšení ceny:	5 000,00 Kč
Počet příhozů:	3

#### HISTORIE PŘÍHOZŮ

Účastník aukce	Výše příhozu	Čas příhozu
9f71384d	108 500,00 Kč	11.08.2021 12:57
f8a2be17	103 500,00 Kč	11.08.2021 10:29
9f71384d	98 500,00 Kč	29.07.2021 8:42

### Nemovitost č.2: Lovosice – Ústecký Kraj

Nemovitost se nachází v centru města Lovosice. Město má celkem 8 700 obyvatel.

K dispozici byly na serveru [www.nabidkastatu.cz](http://www.nabidkastatu.cz) ukončené dvě dražby majetku. Níže v tabulce je jejich přehled. Výsledná váha 80 % byla přisouzena dražbě č.1 na základě podobnosti ve využití a vzdálenosti.



Nemovitost č.2	Dražba č.1	Dražba č.2
Vydražená cena	350 812 Kč	151 170 Kč
m <sup>2</sup>	903	608
Cena za m <sup>2</sup>	388 Kč	249 Kč
Váhy podobnosti	0,8	0,2
<b>Výsledná cena za m<sup>2</sup></b>	<b>361 Kč</b>	

Výsledná cena pozemku je oceněna 361 Kč/m<sup>2</sup>. Zde jsou k dispozici bližší informace k jednotlivým dražbám:

Dražba č.1:



### LOVOSICE P.Č. 884 O VÝMĚŘE 903 M2 - ZAHRADA

ID (36789-A15792)

[SDÍLET NA FACEBOOKU](#) [TWEETNOU](#)

#### AUKCE UKONČENA

**Termín aukce:** 02.06.2021 12:00 - 03.06.2021 12:00

**Konečná cena:** **350 812,00 Kč**

**Nejnižší podání:** 350 812,00 Kč

**Minimální navýšení ceny:** 1 000,00 Kč

**Počet příhozů:** 1

#### HISTORIE PŘÍHOZŮ

Účastník aukce	Výše příhozu	Čas příhozu
8550a40e	350 812,00 Kč	02.06.2021 12:10

**Kategorie:** Pozemky

Dražba č.2:

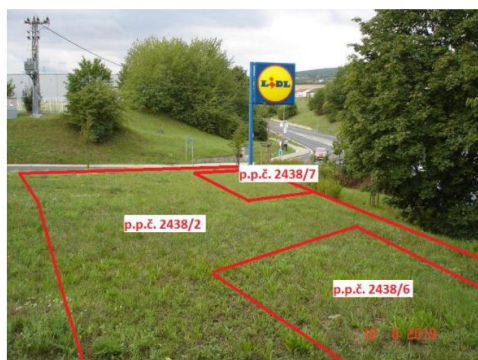


## PRODEJ POZEMKŮ PARC. Č. 2438/2, 2438/6 A 2438/7 V K.Ú. LOVOSICE, EAS/ULT/015/2020

ID (60036-A8623)

SDÍLET NA FACEBOOKU

TWEETNOU



### AUKCE UKONČENA

Termín aukce:	23.06.2020 13:00 - 24.06.2020 13:00
Konečná cena:	<b>151 170,00 Kč</b>
Nejnižší podání:	151 170,00 Kč
Minimální navýšení ceny:	1 000,00 Kč
Počet příhozů:	1

### HISTORIE PŘÍHOZŮ

Účastník aukce	Výše příhozu	Čas příhozu
6e096ceb	151 170,00 Kč	23.06.2020 13:00

### Nemovitost č.3: Vojkovice – Karlovy Vary

Obec se nachází 13 km severovýchodně od Karlových Varů. Má přibližně okolo 600 obyvatel.

Jelikož se jedná o obec, tak se v daném místě nevyskytuje příliš aukcí k porovnání a je třeba okruh pro vyhledávání rozšířit i na ostatní vesnice. Důležitější je, aby porovnávaný pozemek více odpovídal svým účelem.

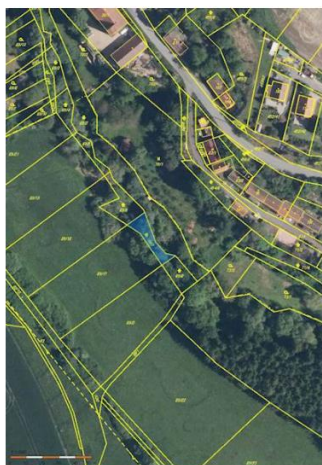
Na serveru [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz) byly znovu nalezeny dva podobné pozemky. Nicméně dražba č.2 byla aktuálnější, pozemek více účelem připomínal oceňovaný pozemek a byl méně vzdálený uvedenému v dražbě č.2. Z tohoto důvodu dostala dražba č.2 váhu 90 %.

Nemovitost č.3	Dražba č.1	Dražba č.2
Vydražená cena	8 200 Kč	22 000 Kč
m <sup>2</sup>	50	88
Cena za m <sup>2</sup>	164 Kč	250 Kč
váhy podobnosti	0,1	0,9
<b>Výsledná cena za m<sup>2</sup></b>	<b>241 Kč</b>	

Výsledná cena pozemku je oceněna na 241 Kč/m<sup>2</sup>. Zde jsou k dispozici podrobnosti o jednotlivých dražbách:

### Dražba

č.1:



### K.Ú. CHŘÍČ, POZEMEK P. Č. 69/7

ID (58644-A12463)

[SDÍLET NA FACEBOOKU](#)

[TWEETNOUT](#)

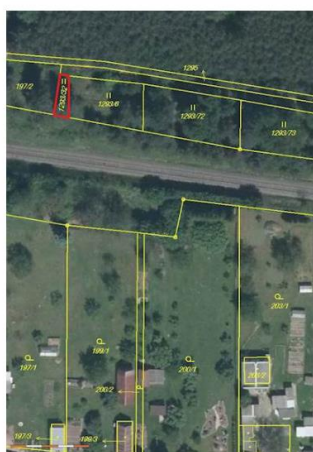
#### AUKCE UKONČENA

Termín aukce:	03.11.2020 8:00 - 03.12.2020 14:10
Konečná cena:	<b>20 500,00 Kč</b>
Nejnižší podání:	7 000,00 Kč
Minimální navýšení ceny:	500,00 Kč
Počet příhozů:	27

#### HISTORIE PŘÍHOZŮ

Účastník aukce	Výše příhozu	Čas příhozu
83e183d4	20 500,00 Kč	03.12.2020 14:08
f12607c2	20 000,00 Kč	03.12.2020 14:08
83e183d4	19 500,00 Kč	03.12.2020 14:07

### Dražba č.2:



### K. Ú. TLUČNÁ - POZEMEK 1293/32

ID (56228-A11246)

[SDÍLET NA FACEBOOKU](#)

[TWEETNOUT](#)

#### AUKCE UKONČENA

Termín aukce:	10.09.2020 8:00 - 05.10.2020 8:00
Konečná cena:	<b>8 200,00 Kč</b>
Nejnižší podání:	2 400,00 Kč
Minimální navýšení ceny:	200,00 Kč
Počet příhozů:	17

#### HISTORIE PŘÍHOZŮ

Účastník aukce	Výše příhozu	Čas příhozu
3d8f9bf0	8 200,00 Kč	05.10.2020 7:57
e58c8d9a	8 000,00 Kč	04.10.2020 18:24
381b0220	6 322,00 Kč	03.10.2020 21:44
e58c8d9a	6 122,00 Kč	02.10.2020 9:33

## Příloha č.3 – Stanovení aktuálních nájemních sazeb projektu Sokolov

Pro stanovení nájemních sazeb je zde rozdělení nájemníků dle sektorů, ve kterých se





pohybují, a tyto sektory jsou následně tržně porovnány třemi aktuálními nabídkami z webového realitního serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Každá nabídka je upravena koeficientem, která upravuje rozdíly mezi nemovitostí k porovnání a projektem Sokolov. Nájemní jednotky k porovnání jsou hledány v nejbližším možném okolí projektu.

Nájemci z projektu Sokolov jsou rozděleny do 4 sektorů. Jedná se o sektory: obchodní prostory, služby a výroba, restaurant a sklady.

### **Obchodní prostory:**

Do sektoru obchodní prostory z projektu Sokolov patří nájemních smíšené zboží a textil.

Sektor	Nájemník	Velikost [m <sup>2</sup> ]	Nájem č.1	koef.	Nájem č.2	koef.	Nájem č.3	koef.	Výsledná sazba
Obchodní prostory	Smíšené zboží	1403	92 Kč	0,9	39 Kč	1	125 Kč	0,8	74 Kč
	Textil	310							

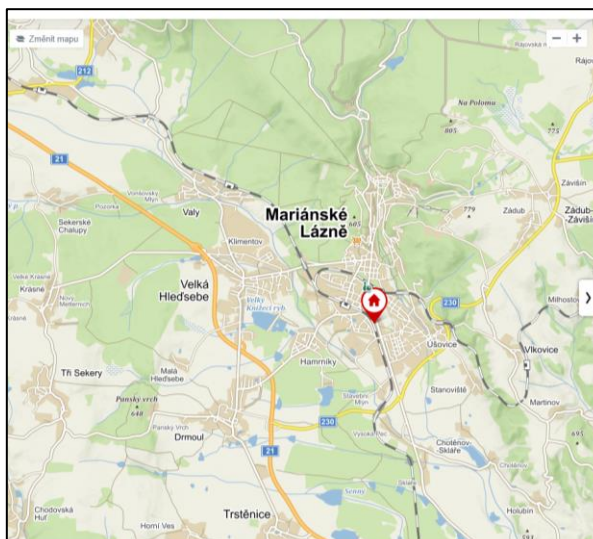
Fotodokumentace zdrojů nájemníků z tabulky je k dispozici zde:

### **Nájemné k porovnání č.1:**

**Pronájem obchodního prostoru**  
**1 084 m<sup>2</sup>**  
 5. května, Kraslice ● Panorama  
**100 000 Kč za měsíc (92 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu komerční prostory pro obchod nebo sklad na zboží o velikosti 1086m<sup>2</sup>. K nemovitosti náleží prostorné parkoviště pro 48 aut. Do objektu je zaveden plyn (Centrální plynové vytápění s vlastní kotelnou), elektrika,voda. V hlavní prodejní hale je zavedena 3x klimatizační jednotka s vyústěním na zadní fasádu. V objektu je zázemí s WC a sprchami, kuch. linkou, umyvadla atd. K pronájmu od 1.10.2021.

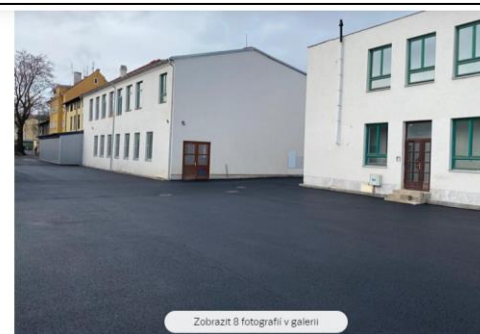
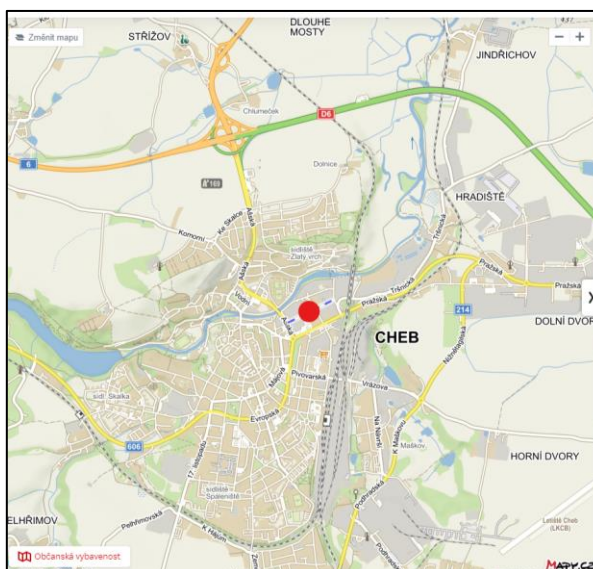
### **Nájemné k porovnání č.2:**



**Pronájem obchodního prostoru  
1 000 m<sup>2</sup>**  
Pízeňská, Mariánské Lázně - Úšovice ● Panorama  
**38 670 Kč za měsíc (39 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Pronajmeme komerční prostory - prodejnu 59m2, se zázemím 18m2 a skladovacími prostory 575m2 v Mariánských Lázních na Pízeňské ulici u prodejny Billa. Vhodné jako obchodní a sklad. Parkovací místa k dispozici. Volné od 1.10.2021

### Nájemné k porovnání č.3:



**Pronájem obchodního prostoru 800 m<sup>2</sup>**  
Pekařská, Cheb  
**100 000 Kč za měsíc (125 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Společnost Marent Reality Vám nabízí k dlouhodobému pronájmu průmyslovou halu 800m2 v centru města Cheb hned vedle obchodního domu Tesco. Hala je součástí areálu, který v současné době prochází kompletní rekonstrukcí. Hala má novou střešní konstrukci, průmyslovou podlahu, venkovní a vnitřní omítky, vrata a kompletní zázemí – WC, technická místnost, administrativní zázemí, nové

### Služby a výroba:

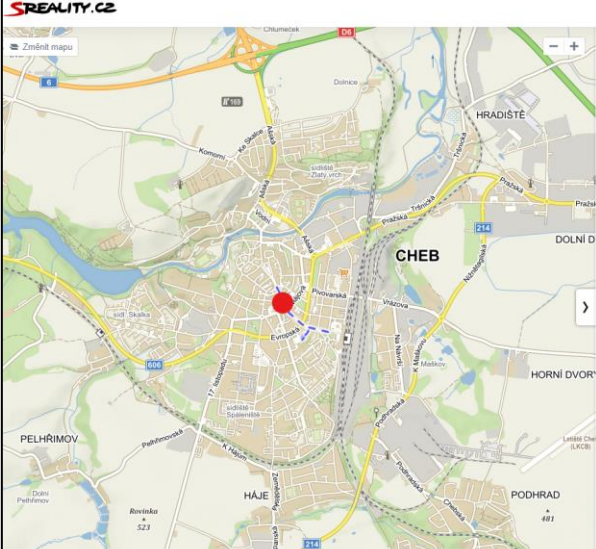
Do sektoru Služby a výroba z projektu Sokolov patří nájemník solárium, kadeřnictví, nehtové studio a čalounictví. Tyto dva sektory byly spojeny za základě podobných velikostí nájemních prostor a podobných potřeb na nájemní prostory.


Sektor	Nájemník	Velikost [m <sup>2</sup> ]	Nájem č.1	koef.	Nájem č.2	koef.	Nájem č.3	koef.	Výsledná sazba
Služby a výroba	Solárium	40	50 Kč	1,1	77 Kč	1	53 Kč	1,1	63 Kč
	Kadeřnictví	20							
	Nehtové studio	30							
	Čalounictví	60							



Fotodokumentace zdrojů nájemníků z tabulky je k dispozici zde:

### Nájemné k porovnání č.1:

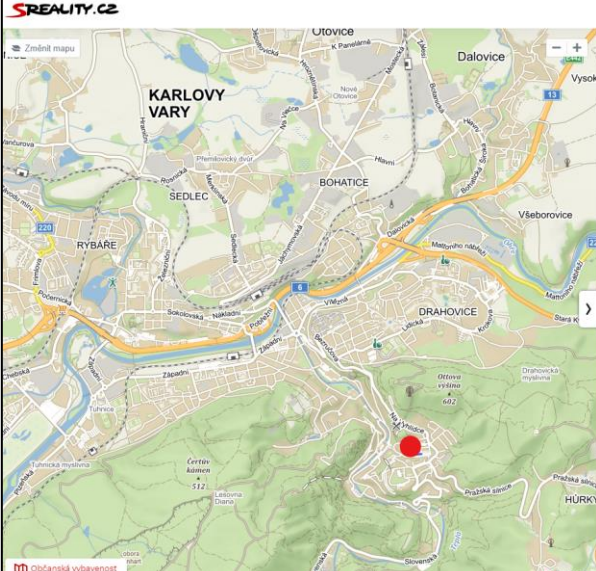





**Pronájem obchodního prostoru 80 m<sup>2</sup>**  
Svobody, Cheb  
**4 000 Kč za měsíc (50 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Pronájem nebytového prostoru v obchodním domě Prior na pěší zóně v Chebu. Jedná se o 2. patro obchodního domu s výtahem a zabezpečením. Možnost skladování mimo prodejní plochu v samostatných skladech na toměté patře. Výška stropů 3,5 m, nákladní výtah, příjezd i pro nákladní automobil. Při pronájmu větších prostor, možnost snížení nájemného - viz více u makléře. K dispozici ihned.

### Nájemné k porovnání č.2:





**Pronájem obchodního prostoru 65 m<sup>2</sup>**  
Petřín, Karlovy Vary  
**5 000 Kč za měsíc (77 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Přímý majitel nabízí nebytový prostor na lukrativním místě v lázeňské části Karlovy Vary. Prostor disponuje prodejní/obchodní plochou 65 m<sup>2</sup>, má vlastní prostorovou výlohu a vchod přímo z ulice. Prostor v posledních letech sloužil jako výtvarný ateliér s příležitostí kavárnou. Vhodný pro užívání podobného typu - kavárna, vinárna, klub apod. Prostor je vytápěn vlastním plynovým kotlem. Po posledních úpravách jsou v prostoru vysoké stropy, které působí velmi vzdušným dojmem. Prostor je nyní po kompletní rekonstrukci elektřiny a je nově vymalovaný. V docházkové vzdálenosti - zastávka MHD, samoobsluha, restaurace, prádelna a jiné. Prostor jen pár metrů nad kolonádou a kostelem Máří Magdalény čeká právě na Vás! Měsíční nájemné činí 5.000,-Kč.

### Nájemné k porovnání č.3:



**Pronájem obchodního prostoru 150 m<sup>2</sup>**  
 Pastýřská, Cheb  
 8 000 Kč za měsíc (53 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu obchod o celkové výměře 150 m<sup>2</sup>. Na podlahách keramická dlažba, v umývárě keramické obklady. Ostatní stěny mají štukové omítky. Obchod se nachází v centru sídliště. Možnost parkování. Nutná kauce a provize RK.

Celková cena:	8 000 Kč za měsíc, včetně provize	Užitná plocha:	150 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	53 Kč	Plocha podlahová:	150 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	746214	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	16.08.2021	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
		Elektrina:	120V, 230V

### Restaurant:

Do sektoru restaurant patří nájemník sportbar a restaurant. Oba nájemci mají podobné nároky na zázemí a zařízení nájemní jednotky. Jelikož jsou obě nájemní jednotky v projektu Sokolov ve špatném stavu, je třeba tuto skutečnost zohlednit zhoršeným koeficientem.

Sektor	Nájemník	Velikost [m <sup>2</sup> ]	Nájem č.1	koef.	Nájem č.2	koef.	Nájem č.3	koef.	Výsledná sazba
Restaurant	Sportbar	495	38 Kč	0,9	100 Kč	0,8	70 Kč	0,9	59 Kč
	Restaurant	192							

Fotodokumentace zdrojů nájemníků z tabulky je k dispozici zde:

### Nájemné k porovnání č.1:



**Pronájem restaurace 400 m<sup>2</sup>**  
 U Katovny, Litoměřice - Předměstí • Panorama  
**15 000 Kč za měsíc (38 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Pronajmeme zavedenou restauraci, členěnou do 2 pater. Z ulice se vchází do restaurace (40 míst), v polosueterénu je bar a pivnice na kterou navazuje prostorná letní zastřešená terasa (80 míst). Varna (kuchyň) se nachází v přízemí. Teplota poměrem, elektřina a voda měřena. Uhrady se požadují vždy k 1. dni v měsíci dopředu. Blíže info u makléře.

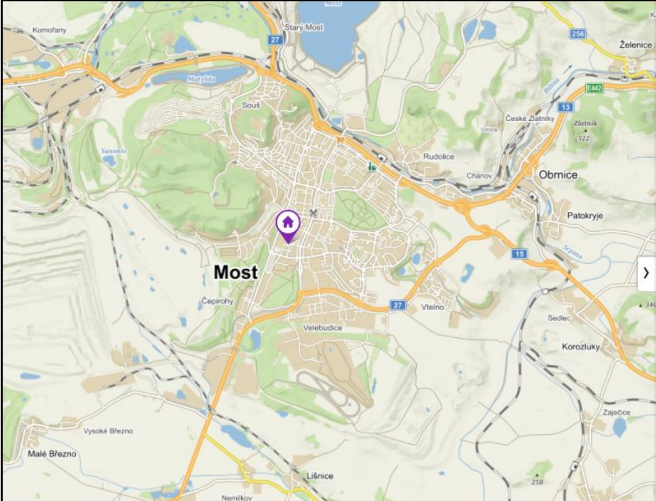

Celková cena: 15 000 Kč za měsíc, včetně provozu      Plocha podlahová: 270 m<sup>2</sup>

Nájemné k porovnání č.2:

**Pronájem restaurace 300 m<sup>2</sup>**  
 Lidická, Mariánské Lázně • Panorama  
**30 000 Kč za měsíc (100 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu restauraci v centru Mariánských Lázní v ulici Lidická. Užitná plocha je 300 m<sup>2</sup>. Předmětem pronájmu je restaurace s barem + velký salonek, kuchyně, skladovací prostory na potraviny, úklidová místnost, šatna pro zaměstnance se sprchovým koutem a WC + WC pro hosty restaurace ( pánské + dámské s bezbariérovým přístupem ). Po bývalém nájemci zde proběhla rozsáhlá rekonstrukce ( podlahy, omítky, nové obklady sociálního zařízení, nové dveře, atd. ), zbytek už si bude dokončovat budoucí nájemce dle stylu své provozované restaurace ( bar, nábytek, dekory, osvětlení atd. ) Nájem činí 30 000,- Kč + energie ( elektřina, voda, plyn ). Kauce je ve výši 1. měsíčního nájmu. Odměna RK činí 30 000,- Kč a hrají jí zájemce o pronájem. Budova se nachází 30 m od hlavní ulice.

Nájemné k porovnání č.3:

**Pronájem restaurace 500 m<sup>2</sup>**  
 Zdeňka Fibicha, Most • [Panorama](#)  
**35 000 Kč za měsíc (70 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme pronájem kompletně vybavené a dlouhodobě zavedené restaurace Budvarka v Mostě, v ulici Zdeňka Fibicha. Jedná se o vyhlášenou restauraci se stálou klientelou v suterénu objektu 'Nepřekrta klub', s kapacitou cca 200 lidí včetně venkovní letní terasy, která je situována přímo přes vchodem do budovy. Veškeré zařízení restaurace a vybavení kuchyně je součástí pronájmu.

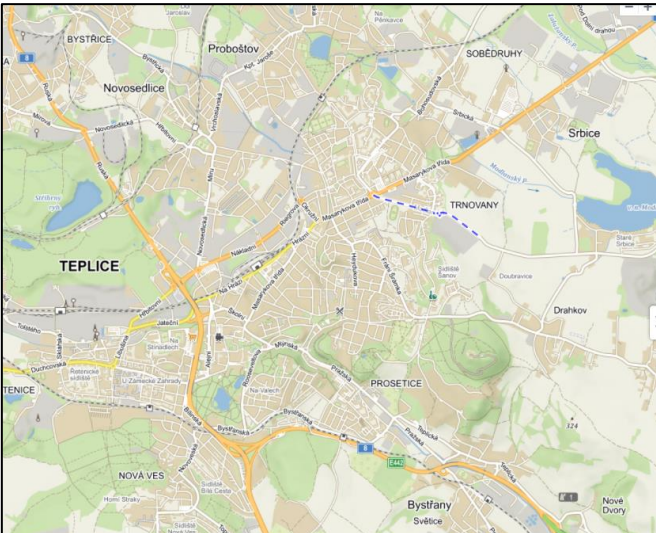

**Sklady:**

Do sektoru Sklady patří pouze sklad umístěný v podzemním podlaží projektu Sokolov. Jedná se o sklad s  $h < 1,7m$ , což při porovnávání nájemních ploch musí být výrazně zohledněno koeficientem v případě, kdy se tato nájemní plocha porovnává s plnohodnotnou nájemní plochou.

Sektor	Nájemník	Velikost [m <sup>2</sup> ]	Nájem č.1	koef.	Nájem č.2	koef.	Nájem č.3	koef.	Výsledná sazba
Sklady	Sklad h<1,7m	815	56 Kč	0,5	67 Kč	0,4	57 Kč	0,5	<b>28 Kč</b>

Fotodokumentace zdrojů nájemníků z tabulky je k dispozici zde:

**Nájemné k porovnání č.1:**

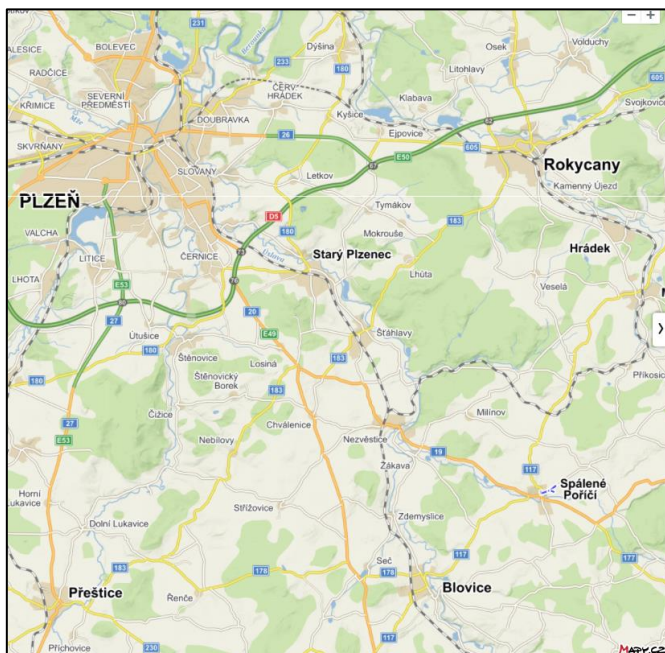



**Pronájem skladového prostoru 800 m<sup>2</sup>**  
 Modlanská, Teplice - Trnovany  
**44 800 Kč za měsíc (56 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Pronájem výrobních či skladových prostorů v průmyslovém areálu (bývalý SOMET).  
 Pěkné průmyslové prostory ideální pro výrobu či skladování.



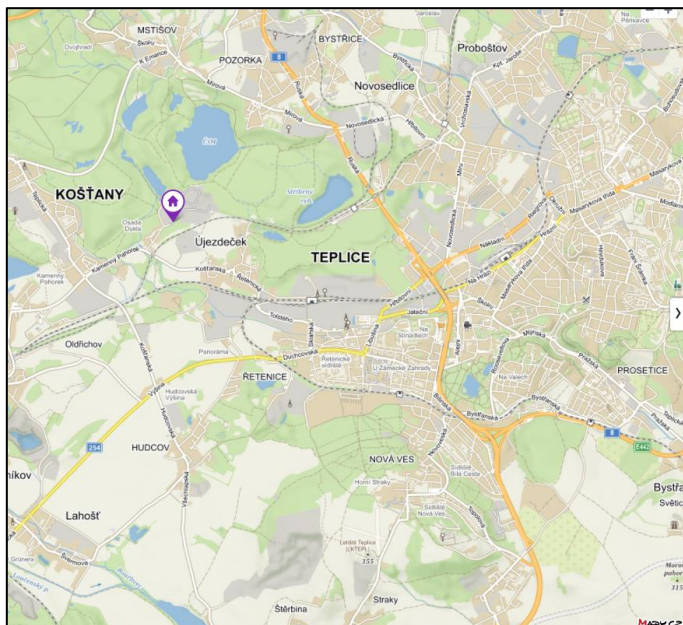
**Nájemné k porovnání č.2:**



**Pronájem skladového prostoru 750 m<sup>2</sup>**  
 Zámecká, Spálené Poříčí  
**50 000 Kč za měsíc (67 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

- V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu chlazený výrobní a skladovací areál. Prostory se dají využít pro účely skladování, drobné výroby apod.
- V rámci tohoto prostoru se nachází:
- Zhruba 15 parkovacích míst
  - Chlazené sklady 750 m<sup>2</sup>, výroba
  - Kancelář
  - Zázemí pro zaměstnance (WC, šatny, sklad)
  - Kotelna (plyn)
  - Areál bývalé továrny – s administrativní budovou, dvěma výrobními halami, množstvím skladů a oken.

**Nájemné k porovnání č.3:**



**Pronájem skladového prostoru 1 100 m<sup>2</sup>**  
 Osada Dukla, Újezdeček  
**63 000 Kč za měsíc (57 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

- Nabízíme k pronájmu skladovou halu v Průmyslovém areálu v Újezdečku u Teplice.
- Parametry prostor:
- Nabízíme, halu pro sklad či výrobu cca 1 100 m<sup>2</sup> - rozměry 18 x 60 m<sup>2</sup>
- výška 6 m
  - vytápění plynem, zateplená hala
  - kolaudace na výrobu, recyklaci plastů, případně ADR sklad
  - přístup a nakládku přes rampu