



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**HODNOCENÍ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI
PODNIKATELSKÉHO PROJEKTU**

ECONOMIC EFFICIENCY EVALUATION OF BUSINESS PLAN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Petr Nohava

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. JANA KORYTÁROVÁ, Ph.D.

BRNO 2017



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

STUDIJNÍ PROGRAM N3607 Stavební inženýrství
TYP STUDIJNÍHO PROGRAMU Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
STUDIJNÍ OBOR 3607T038 Management stavebnictví (N)
PRACOVIŠTĚ Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

DIPLOMANT Bc. Petr Nohava
NÁZEV Hodnocení ekonomické efektivity podnikatelského projektu
VEDOUCÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
DATUM ZADÁNÍ 31. 3. 2016
DATUM ODEVZDÁNÍ 13. 1. 2017

V Brně dne 31. 3. 2016


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

- 1) Korytářová, J. Investování, elektronická studijní opora, FAST VUT v Brně, 2009
- 2) Korytářová J. Ekonomika investic, Brno, 2006
- 3) Fotr J., Souček J.: Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada Publishing, Praha, 2011
- 4) Synek, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, Praha 2007

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ (ZADÁNÍ, CÍLE PRÁCE, POŽADOVANÉ VÝSTUPY)

Cílem práce je zhodnocení ekonomické efektivity investičního projektu na základě stanovení investičního CF

Zásady

- 1) Studie proveditelnosti, metodický postup
- 2) Definování a popis vztahů pro hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu
- 3) Zásady tvorby CF a výpočtu diskontní sazby
- 4) Zhodnocení ekonomické efektivity investičního projektu

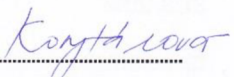
Výstupy

Výstupem práce je stanovení peněžních toků podnikatelského projektu, výpočet ukazatelů ekonomické efektivity a jejich komentář.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá stanovením ekonomické efektivity podnikatelského projektu, jehož předmětem je rekonstrukce přístavby u nemocnice. Teoretická část je věnována podnikatelskému záměru a jeho částem. Dále jsou zde charakterizovány peněžní toky, stanovení diskontní sazby. Praktická část popisuje zvolený projekt, stanovení peněžních toků, posouzení ekonomické efektivity a citlivosti na případná rizika.

KLÍČOVÁ SLOVA

Peněžní toky, diskontní sazba, ukazatele ekonomické efektivity, financování.

ABSTRACT

This thesis deals with the determination of economic efficiency of business project, whose subject is the reconstruction of outbuildings at the hospital. The theoretical part is devoted to the business plan and its affiliates. There are also characterized by cash flows, the discount rate. The practical part describes the chosen project, determining cash flows, the assessment of economic efficiency and sensitivity to potential risks.

KEYWORDS

Cash flow, discount rate, indicators of economic efficiency financing.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Bc. Petr Nohava *Hodnocení ekonomické efektivity podnikatelského projektu*. Brno, 2017. 76 s. , 63 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 31. 1. 2017

Bc. Petr Nohava
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Chtěl bych poděkovat všem, kteří mi byli nápomocni při zpracování diplomové práce a poskytli mi důležité informace. Obzvláště pak děkuji doc. Ing. Janě Korytářové, PhD. za odborné vedení práce, cenné rady a čas věnovaný konzultacím.

OBSAH

1. Úvod	9
2. Teoretická část	10
2.1. Podnikatelský záměr.....	10
2.1.1. Elevator Pitch	11
2.1.2. Executive summary	12
2.1.3. Zkrácený podnikatelský plán	12
2.1.4. Plný podnikatelský plán	13
2.1.5. SWOT analýza	17
2.1.6. Finanční plán	18
2.1.7. Organizace řízení a manažerský tým	24
2.1.8. Shrnutí a závěr	25
2.1.9. Přílohy	25
2.2. Požadavky na podnikatelský záměr	26
3. Stanovení ekonomické efektivity podnikatelského projektu	28
3.1. Popis projektu	28
3.2. Technická zpráva	29
3.3. Specifikace a rozměry provozních jednotek	35
3.4. Celková cena nákladů na rekonstrukci objektu	37
3.5. Analýza trhu	38
3.6. Cenová nabídka pronajatých prostor	39
3.7. Provozní náklady objektu	42
3.8. Příjmy objektu	45
3.9. Úroky	47
3.10. Výpočet vstupních hodnot.....	49
3.11. Export programu Ecba	54
3.12. Rizika projektu	59
3.13. Citlivostní analýza – nízká obsazenost pronajímáních prostor	61
4. Závěr	71
5. Seznam tabulek	72
6. Seznam obrázků	72
7. Seznam použitých zdrojů	73
8. Seznam příloh	75

1 Úvod

Diplomová práce se zabývá podnikatelským projektem, jehož předmětem je budova po rekonstrukci, která bude sloužit k pronajímání ordinací a obchodních prostor. Cílem je ekonomické vyhodnocení tohoto projektu.

Při vytváření Podnikatelského záměru pro libovolný podnikatelský projekt je vyžadováno pečlivé zhodnocení všech nákladů a možných rizik. Důležitá je i analýza trhu a jeho vývoj. To vše je součástí studie proveditelnosti. Jednou z částí této studie je i hodnocení ekonomické efektivnosti pomocí několika faktorů. Úspěšný podnikatelský záměr je základní součástí pro úspěch projektu a jeho realizaci.

Teoretická část práce se bude věnovat Podnikatelskému záměru samotnému a jeho částem. Bude definováno, jaké části by měl podnikatelský záměr obsahovat a co by v něm mělo být uvedeno. Dále bude věnována pozornost výkazům zisku a ztrát, rozvaze, Cash Flow a analýze rizik. Závěrem bude poukázáno na to, jaké jsou požadavky na podnikatelský záměr.

Praktická část bude zaměřena na samotný podnikatelský projekt a určení jeho ekonomické efektivnosti. V úvodní části je uvedeno několik základních informací o projektu a jeho technickém řešení. Dále budou stanoveny náklady na rekonstrukci. Následně bude proveden průzkum trhu a určení ceny nájmu prostor. Na základě časového harmonogramů budou stanoveny náklady a výnosy projektu, které budou uvedeny v ročním období. Na základě výsledků bude vypočítána čistá současná hodnota a výnosové procento. V závěru práce bude provedena a vyhodnocena citlivostní analýza situace, která může negativně ovlivnit výnosnost stavby.

2 Teoretická část

2.1 Podnikatelská záměr

Podnikatelský záměr výrazně překračuje hranice finančních i obchodních oddělení. Je to část „cestovního řádu“, který se oznamuje investorovi, bankám, vlastníkům a ostatním osobám, které jsou součástí projektu, že naše strategické cíle mají reálný základ a že je s ohledem na naše obchodní, personální, výrobní, finanční a marketingové možnosti dokážeme splnit. [1]

Bez jakýchkoli pochybností, lze podnikatelský záměr, nebo business plán označit za nejdůležitější prvek v procesu získávání kapitálu pro začátek podnikatelského záměru.

Podle autorů Fotra a Součka [11] slouží účel podnikatelského záměru jak podniku, tak i podnikateli samotnému a je využíván jako základ řízení společnosti. Má také extrémní význam při financování podnikatelského záměru pomocí cizího kapitálu. V takovémto případě, je tedy nutné přesvědčit investora, poskytovatele kapitálu o výnosnosti a nadějnosti projektu, na jehož financování se jeho kapitál použije. [2] Banky například pečlivě zvažují a hodnotí projekt i firmu z hlediska výnosnosti vložených prostředků, jejich návratnosti i existujícího podnikatelského rizika. Proto je nutné, kvalitně vypracovat podnikatelský záměr, který může výrazně podpořit získání potřebného kapitálu. [11]

Jedním z důležitých prvků, který musí být zohledněn při realizaci podnikatelského plánu, je čas.

Pro zpracování podnikatelského záměru neexistuje ideální vzor, ale měl by obsahovat tyto základní části:

2.1.1 Elevator Pitch – prezentace firmy, objektu

V doslovném překladu Elevator Pitch znamená **výtahový prodej**. V Americe v Silicon Valley se doporučuje mít tuto prezentaci stručnou, jasnou, srozumitelnou, aby byla rychlá a kdekoli a kdykoli prezentovaná. [3].

V této části podnikatelského záměru by se měla zobrazit jak minulost firmy, tak i její přítomnost a budoucnost z hlediska základních podnikatelských cílů a strategií.

Součástí této části by měl být:

- Historie firmy – zachycuje činnost firmy od založení, její výsledky v podnikatelské činnosti, úspěchy a vývoj finanční situace firmy po celou dobu její působnosti
- Důležité charakteristiky produktů (služeb) – které jsou náplní projektu.

Přitom je třeba specifikovat jejich současnou fázi (výzkum a vývoj nebo již uvedení na trh) a dobu životnosti, kdo je či bude jejich uživatelem a jaké výhody mu budou z uplatnění těchto produktů a služeb vznikat, jaké klíčové faktory rozhodují o jejich úspěchu, jaké jsou jejich jedinečné rysy, které rozhodují o konkurenční pozici a jejich srovnání s konkurencí, jaké jsou způsoby ochrany produktů a služeb (vlastnictví patentů aj.), jaké nové produkty (služby) připravuje konkurence, specifické rysy strategie výroby, distribuce a marketingu.

- Sledované cíle – zahrnuje základní strategické cíle, kterých se firma snaží realizací daného projektu dosáhnout, dále specifické cíle jednotlivých oblastí firmy, ke kterým patří uspokojení poptávky. Stanovené cíle by měli být reálné a dostatečně motivující a vyjádřené v konkrétní formě. Měli by se vztahovat k období dvou až pěti let.

Prezentace nemá nahradit podnikatelský plán, jen zaujmout potenciálního investora. Tato prezentace by měla obsahovat prvky jako: Jaká je naše myšlenka, jaké trhy existují pro naši myšlenku, jaké výhody máme oproti konkurenci, jakým způsobem chceme získat peníze a kolik jich budeme potřebovat, ale hlavně jaký je potenciální zisk.

2.1.2 Executive summary

Executive summary (stručný přehled) představuje krátkou verzi podnikatelského plánu a rozšířenou verzi Elevator Pitch. Jedná se o písemnou prezentaci jedné, maximálně dvou stránek v rozsahu A4, v které popisují podstatu podnikatelského návrhu bez použití terminologií, hantýrky dané profese, který je popsán tak, aby tomu investor co nejlépe rozuměl a projekt pochopil. [3]

2.1.3 Zkrácený podnikatelský plán

Zkrácený podnikatelský plán je již komplexnější dokument než Executive summary. [3] Rozdíl zkráceného podnikatelského plánu oproti Executive summary a plného podnikatelského plánu je v tom, do jaké hloubky budou rozpracovány detaily v záhlavích. [1] Záhlaví budou stále stejná. Nadále se bude hovořit o objektu, jeho vlastnostech, investicích a ziscích.

Zkrácený podnikatelský plán je vlastně prolog před Plným podnikatelským plánem. Zkrácený plán neuvádí všechny detaily. Tyto detaily jsou uvedeny až v Plném podnikatelském plánu.

2.1.4 Plný podnikatelský plán

Plný podnikatelský plán musí mít 3 východiskové body: CO DĚLÁM, POTŘEBUJI A CO NABÍZÍM. Vše, co je napsáno v podnikatelském plánu by se mělo týkat těchto bodů. Vše se bude držet stejných záhlaví jako u zkráceného podnikatelského plánu. Rozdíl bude v tom, že vše bude popsáno podrobněji a přesněji. [1]

Podnikatelský plán by měl mít následující strukturu: [4]

- Titulní strana

Titulní strana by měla obsahovat název a sídlo společnosti, jméno podnikatelů a jejich adresy, základní cíle a poslání objektu, částku o potřebě financování.

- Shrnutí celého podnikatelského plánu

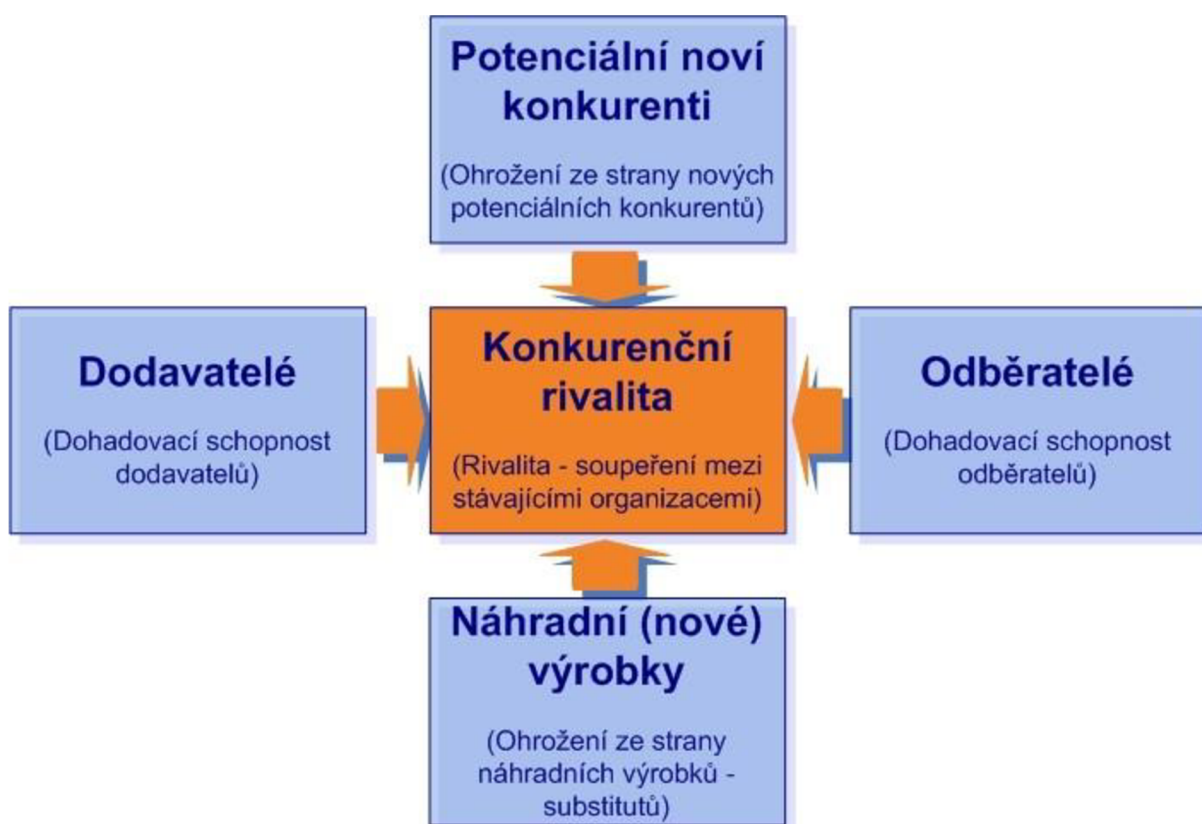
Shrnutí patří k nejdůležitější části plánu, po jehož přečtení musí být jasné, o jaký objekt půjde a na jakém trhu se bude pohybovat. Zobrazují se zde hlavní body plánu, jeho cíle, hlavní

produkce, zákazníci, nájemci.

- **Analýza odvětví**

Pro tvorbu podnikatelské strategie zaměřené na konkurenci v daném odvětví je rozhodující analýza daného odvětví. Pod odvětvím rozumíme skupinu podniků nabízející stejné služby.

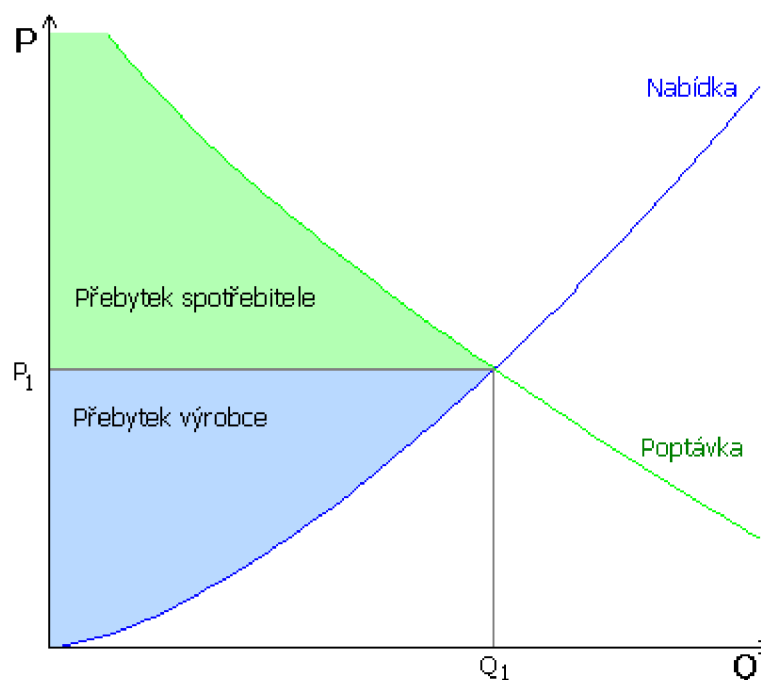
- **Porterův model:** určuje konkurenční tlaky, rivalitu na trhu. Rivalita trhu závisí na působení a interakci základních sil (konkurence, dodavatelé, zákazníci a substituty) a výsledkem jejich společného působení je ziskový potenciál odvětví.



Obr. 1.1 Porterova analýza konkurenčních sil [8]

- **Analýza konkurentů:** je zaměřená na identifikaci klíčových konkurentů a na určení jejich konkurenčního profilu. Předpokládá odhalit jejich strategické cíle a vyhodnocuje výhody a nevýhody jejich služeb nebo výrobků.

- **Analýza trhu:** z ekonomického hlediska trh určuje cenu dané služby nebo výrobku. Z marketingového hlediska je trh tvořen současnými a budoucími zákazníky, kteří budou využívat naši službu nebo produkt.



obr. 1.2 Graf nabídky a poptávky [10]

- **Analýza zákazníků:** Čím jsou nákupní možnosti větší, tím je více zákazníků, více možností jak uspokojit potřeby podniku, ale také tím závažnější a těžší je toto rozhodování. Rozhodování pro volbu zákazníka se týká hlavně ceny, kvality, kontrakčních podmínek, jakož i úrovně, pověsti a chování samotného zákazníka. V praktickém světě se nedoporučuje použít všechna kritéria, ale zvolit si pouze taková, která mají význam z hlediska konkrétních podmínek podniku.

- Marketingový plán

Marketingový plán především objasňuje způsoby oceňování a propagování služeb. Jsou zde uvedeny také objemy produkce služeb, ze kterých je následně možné odvozovat odhady rentability. Marketingový plán je často investory považován za nejdůležitější část při zajištění úspěchu [9].

Účelem marketingové strategie je podle Czech Invest [1] poukázat na to jak hodláme peníze investorů využít.

Mezi nástroje zajišťující marketingový plán patří analýza trhu, marketingový mix a analýza nákladů, které je potřeba vynaložit.

Pro marketingový mix se používá všeobecně uznávaná teorie 4P:

- **Product** – produktem se myslím cokoliv, co je možné nabídnout na prodej
- **Price** – cena je množství finančních prostředků, které požadujeme za daný produkt
- **Place** – místo pro náš podnik a jeho distribuce
- **Promotion** – komunikace je činnost, která předávají zákazníkům vlastnosti a přednosti produktu, služby

- **Analýza rizik**

Riziko je spojováno s akcí či projektem s nejistými výsledky, které ovlivňují finanční situaci subjektu (investora).

Analýza rizik popisuje všechna rizika, z reakce konkurence, slabých a silných stránek marketingu, technologického rozvoje. Všechna tato rizika je nutné analyzovat a připravit alternativní strategii pro jejich eliminaci. Pro investora je toto hodnocení zárukou, že si je podnikatel vědom těchto rizik a jeho připravenosti.

Podnikatelské riziko má negativní i pozitivní stránky. Negativní riziko může vést ke ztrátě nebo dokonce k bankrotu. Pozitivní riziko spočívá v tom, že zvyšuje naději na vysoký zisk tedy na úspěch a uplatnění na trhu.

Faktory rizika svým nejistým vývojem ovlivňují hospodářské výsledky jednotlivých projektů. Tyto faktory můžeme ovlivnit jen částečně nebo vůbec. [12]

Klasifikace rizik

- Podnikatelské a čisté riziko
- Systematické a nesystematické riziko
- Vnitřní a vnější riziko
- Ovlivnitelné a neovlivnitelné riziko
- Riziko ve fázi přípravy, realizace a provozu
- Výrobní rizika
- Technologická rizika
- Ekonomická rizika
- Tržní rizika

- Politická
- Finanční
- Legislativní
- Environmentální
- Rizika spojená s lidským činitelem
- Informační
- Zásahy vyšší moci

Nejdůležitějšími příčinami rizik jsou **Inflace**, neboli růst cenové hladiny za určité období. Inflace ovlivňuje ocenění peněžních toků a výši tržního výnosového procenta. **Změny v technologiích, změny v kapacitě.**

Aby bylo možné riziko nějak ovlivnit, je nutné zajistit důležitost faktorů, velikost rizik projektu a opatření ke snížení rizik. Postup řízení rizik:

- **Stanovení faktorů rizika:** Stanovení všech rizik, které nás mohou potkat při realizaci, provozu projektu. Výsledkem této fáze je písemný záznam všech rizik.
- **Stanovení míry významnosti těchto faktorů:** Lze, využívat několika metod. Jednou z nich je **expertní hodnocení faktorů**. U této metody se posuzuje hledisko pravděpodobnosti výskytu faktoru rizika a dopad negativního vlivu. Další metodou je **citlivostní analýza**, jejímž cílem je zjistit citlivost zvoleného ekonomického kritéria projektu na faktorech, které toto kritérium mohou ovlivnit. Pro **analýzu ziskovosti** je využíván **ziskový bod**. To je hranice, po kterou má objekt schopnost vytvářet kladné efekty a přináší zisk. Pro výpočet ziskového bodu musíme určit ekonomické kategorie, kterými jsou **kritický bod** (výnosy projektu = výrobní náklady), **výnosy** (množství výrobků * jednotková cena), **výrobní náklady** (variabilní, fixní), **bezpečnostní rozpětí**. [13] [12]
- **Stanovení samotného rizika:** Nejjednodušší metodou pro stanovení samotného rizika je charakteristikou poskytujících informace o větší nebo menší míře rizika projektu. Tato metoda zahrnuje přístupy vycházející z odolnosti projektu, jeho flexibilitu a finanční stabilitu.

- **Hodnocení rizika a přijetí opatření na snížení dopadu rizika:** Zde se určuje, zda je riziko přijatelné nebo nepřijatelné. Vytváří se plány pro odstranění rizika, nebo spíše odstranění příčin vzniku rizika a snížení nepříznivých důsledků rizika.
- **Plán opatření:** Plány korekčních opatření se vytváří pro zásadní a kritické situace. Pro efektivní využití plánů je třeba sledovat významné rizikové faktory (světovou ekonomiku, dodavatele, konkurenci, zákazníky,..) stanovit podmínky, za kterých má dojít k uplatnění plánů korekčních opatření nebo jejich aktualizaci a vytvářet finanční rezervy potřebné k realizaci. [12]

2.1.5 SWOT analýza

Název SWOT analýza představuje akronym vytvořený z anglických termínů STRENGTHS (silné stránky), WEAKNESSES (slabiny), OPPORTUNITIES (příležitosti), THREATS (hrozby). Tato analýza byla vyvinuta Albertem Humphreym na Stanfordské univerzitě, při čemž byla využita data od 500 nejvýznamnějších amerických společností 20. století. [5]

SWOT analýza je součástí dlouhodobého strategického plánování společnosti. V rámci SWOT analýzy je vhodné hledat vzájemné synergie mezi silnými a slabými stránkami. [6]

SWOT analýzu lze využít jako nástroj pro optimalizaci a stanovení strategie společnosti, projektu nebo zlepšování stávajícího stavu. [7]

SWOT analýza může mít několik druhů strategií:

- Ofenzivní strategie
- Defenzivní strategie
- Strategie odolnosti
- Obranná strategie

<p>Silné stránky (strengths)</p> <p>Zde se zaznamenávají skutečnosti, které přinášejí výhody jak zákazníkům, tak firmě</p>	<p>Slabé stránky (weaknesses)</p> <p>Zde se zaznamenávají ty věci, které firma nedělá dobře, nebo ty, ve kterých si ostatní firmy vedou lépe</p>
<p>Příležitosti (opportunities)</p> <p>Zde se zaznamenávají ty skutečnosti, které mohou zvýšit poptávku nebo mohou lépe uspokojit zákazníky a přinést firmě úspěch</p>	<p>Hrozby (threats)</p> <p>Zde se zaznamenávají ty skutečnosti, trendy, události, které mohou snížit poptávku nebo zapříčinit nespokojenost zákazníků</p>

Obr. 1.3 SWOT analýza

2.1.6 Finanční plán

Je proces tvorby finančních cílů podniku, souhrn opatření, činností a jejich dosažení. Platí, že čím je plánovací horizont finančního plánu kratší, tím vyšší je jeho jistota a přesnost. Časový horizont finančního plánu rozlišuje délku plánovacího období, úlohy, strukturu a obsah, používané metody a techniku plánu, druhy finančních zdrojů.

Finanční plán se vytváří na základě Rozvahy, Výkazu zisku a ztrát a Výkazu Cash-Flow.

- **Rozvaha:** Je jedním ze základních výkazů účetní závěrky. Tento finanční výkaz podává přehled o aktivech a pasivech podniku v peněžním vyjádření k určitému datu (rozvahovému dni) a umožňuje tak posoudit finanční postavení podniku.

Základní rovnice rozvahy je $AKTIVA = PASIVUM$.

tab. 1.4 Zjednodušená struktura rozvahy

Aktiva	Pasiva
Dlouhodobý majetek	Vlastní kapitál
Oběžná aktiva	Cizí zdroje

Struktura aktiv

- Dlouhodobý majetek
 - Dlouhodobý hmotný majetek
 - Dlouhodobý nehmotný majetek
 - Dlouhodobý finanční majetek

- Oběžná aktiva
 - Zásoby
 - Pohledávky
 - Peněžní prostředky

- Ostatní aktiva
 - Časové rozlišení aktivní
 - Pohledávky za upsaný základní kapitál

Struktura pasiv

- Vlastní kapitál
 - Základní kapitál
 - Fondy ze zisku
 - Výsledek hospodaření minulých let
 - Výsledek hospodaření běžného účetního období

- Cizí zdroje
 - Rezervy
 - Dlouhodobé závazky
 - Krátkodobé závazky
 - Dlouhodobé úvěry
 - Krátkodobé úvěry
 - Dohadné účty pasivní a časové rozlišení pasivní

- **Výkaz zisku a ztrát:** (Výsledovka) ukazuje, jakého hospodářského výsledku dosáhla společnost za sledované období. Výsledovka je podle zákona povinnou součástí účetní uzávěrky. Forma zisku a ztrát je v ČR upravena, používá se buď ve zkrácené, nebo plné verzi. Zájemce z ní získá přehled o hospodaření firmy, velikosti tržeb, nákladů v základním členění (materiálové, mzdové, odpisy,...) a výši zisku. Zjednodušeně výkaz zisku a ztrát vyjádřit vztahem **Výnosy – Náklady = Výsledek hospodaření**. Výkaz zisku a ztrát se vždy vztahuje k určitému období a jeho struktura se dá popsat následovně:

+ tržby za prodej zboží – náklady na prodané zboží = obchodní marže

+ výnosy z finančních činností – náklady na finanční činnosti = finanční výsledek
hospodaření

+ tržby z prodeje vlastních výrobků – náklady související s tržní činností = výsledek
hospodaření za běžnou činnost

+ mimořádné výnosy – mimořádné náklady = mimořádný výsledek hospodaření
výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření =
hospodaření za určité období

- **Výnosy:** Představují peněžní částky, které podnik získal z veškerých svých činností za určité období (měsíc, rok) bez ohledu na to, zda v tomto období došlo k jejich úhradě. Výnosy zahrnují hodnotové navrácení spotřebovaného majetku a jeho přírůstek (navýšení) [14]

Výnosy podniku tvoří:

- **Provozní výnosy:** Získané v provozně hospodářské činnosti podniku
- **Finanční výnosy:** Získané z finančních investic, cenných papírů, vkladů a účastí
- **Mimořádné výnosy:** Získané mimořádně, například prodejem odepsaných strojů
- **Náklady:** nákladem se rozumí snížení ekonomického prospěchu během účetního období ve formě poklesu aktiv nebo zvýšení závazků, jehož následkem je výsledek snížení vlastního kapitálu jinou formou než vyplacením vlastníků.

Členění nákladů:

- Ve finančním účetnictví:
 - Finanční náklady: náklady spojené s úrokovou mírou, daněmi, cenou investic a amortizací.

- V nákladovém účetnictví:
 - Jednicové náklady: náklady přímo související s jednotkou dílčího výkonu.

- V manažerském účetnictví:
 - Fixní náklady: náklady nezávislé na vyrobeném množství (např. nájemné)
 - Variabilní náklady: náklady závislé na vyrobeném množství (např. cena surovin)
 - Mezní náklady, marginální náklady – náklady na poslední vyrobenou jednotku resp. zvýšení celkových nákladů spojené s výrobou jednoho výrobku navíc.
 - Utopené náklady – vynaložené náklady, které již nelze získat zpět. Tyto náklady by neměly ovlivňovat další rozhodování o budoucnosti projektu.
 - Náklady obětované příležitosti – jedná se o příjmy z nějaké činnosti, které nezískáme, neboť jsme naše prostředky investovali do jiné činnosti.
 - Přímé náklady – náklady, které jsou přímo přiřaditelné k jednotlivým výkonům (výrobkům, službám) bez jejich soustředování a dalšího rozpočítávání; jedná se obvykle o náklady na suroviny, polotovary, obaly, v některých případech i mzdy
 - Nepřímé náklady – náklady, které nelze přímo přiřadit k určitému výkonu (výrobku, službě), nýbrž je nutné je určitým způsobem rozpočítávat; Obvykle jsou nepřímými náklady např. mzdy režijních pracovníků, nájemné, energie atd.

- **Cash Flow:** Zachycuje finanční toky projektu v peněžní podobě. Zaznamenává všechny předpokládané peněžní toky související s provozem a financováním projektu. V podnikové praxi je peněžní tok důležitou veličinou, která vypovídá o schopnosti podniku generovat peníze. Schopnost přinést podniku peněžní prostředky je také jedním z rozhodujících kritérií při výběru a hodnocení investičních projektů. V této souvislosti se používají kritéria jako čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento nebo doba návratnosti

Metody pro stanovení Cash Flow

- Přímou metodou: Sledování příjmů a výdajů za určité období [15]
- Nepřímou metodou: změny zisku do pohybu peněžních prostředků s úpravami [16]. Cash Flow stanovené nepřímou metodou tvoří:

+ čistý zisk po zdanění
 + odpisy v daném roce
 celkové investiční náklady v daném roce
 + cizí kapitál opatřený na financování z úvěrů
 celkové splátky úvěrů
 + dotace poskytované v daném roce
 ± časové rozlišení výnosů / nákladů

- Na bázi pracovního kapitálu: Základem pro výpočet je změna stavu pracovního kapitálu [15]

Kategorie Cash FLOW

- Investiční Cash Flow: Jedná se o výdaje i příjmy způsobené nákupem a prodejem dlouhodobých aktiv. Investiční Cash Flow je téměř vždy záporné. Nadbytek peněz, které si podnik vydělá běžnou činností a poté podnik investuje do své obnovy a rozvoje.
- Cash Flow z financování: Jedná se o příjmy/výdaje spojené se získáváním nebo vrácením zdrojů pro podnikání. Klasicky se jedná o

obdržení bankovních úvěrů a jejich splácení, emise dluhopisů a akcií, splácení dluhopisů a výplata dividend. Toto Cash Flow může být jak kladné, tak záporné.

- Provozní Cash Flow: Jedná se o finanční toky spojené s provozem podniku. Výsledky provozní činnosti, změny pohledávek u odběratelů, změny dluhů u dodavatelů, změny zásob, ...
- **Diskontní sazba:** Představuje očekávanou výnosnost projektu i možné riziko spojené s investicí. Vyjadřuje minimální požadovanou výnosnost posuzovaného projektu. V průběhu celého životního cyklu projektu zohledňuje časovou hodnotu peněz. Má **technickou a ekonomickou** funkci. Velikost diskontní sazby je možno nastavit ve výši podnikových kapitálů, které zahrnují náklady na vlastní a cizí kapitál. Ty jsou s tržní hodnotou obou složek hlavními parametry pro výpočet **vážných nákladů kapitálu**.

$$WACC = \frac{E}{C} \times re + \frac{D}{C} \times (1 - t) \times rd \quad [16]$$

r_e - náklady vlastního kapitálu v %/100 (Rate of Equity)

r_d - náklady cizího zpoplatněného kapitálu v %/100 (Rate of Debt)

D - cizí zpoplatněný kapitál v Kč (Debt)

E - vlastní kapitál v Kč (Equity)

C - součet vlastního a cizího zpoplatněného kapitálu v Kč (Capital)

T - sazba daně z příjmů v % / 100 (Tax)

- Bezriziková sazba: měla by splňovat tyto podmínky: minimální riziko plynoucí z reinvestice, minimální riziko nelikvidity, volba reálné nebo nominální bezrizikové sazby (splňují státní dluhopisy). V České republice se jako bezriziková sazba většinou používá sazba na dobu s platností 10 – 30 let. Dlouhodobá nominální výnosnost se pohybuje v rozmezí 7 – 9 %.

- Riziková premie

$$RP = \beta \text{ koeficient} \times (R_m - R_d) \quad [16]$$

R_m - průměrná roční výnosnost tržního portfolia akcií

R_d - průměrná tržní výnosnost státních dluhopisů

β koeficient - udává změnu výnosnosti akcií podniku v závislosti na změně výnosnosti celého kapitálového trhu, riziko průměrné ($\beta=1$), nadprůměrné ($\beta>1$), nebo podprůměrné ($\beta<1$). Stanovuje se na základě faktorů, jakou jsou velikost podniku, podíl fixních nákladů na celkových nákladech,...

- Náklady vlastního kapitálu [17]

$$r_e = R_d + RP$$

Výnos státních dluhopisů lze získat například z internetové stránky společnosti Patria Finance. [20]

Průměrnou roční výnosnost tržního portfolia akcií lze získat opět z internetové stránky společnosti Patria Finance. Zjišťuje se podle průměrné historické výnosnosti akcií zahrnutých v ČR nejčastěji do akciového PX indexu.[19] [21]

Výše uvedené informace jsou převážně číselné povahy a představují základní informace ze strany potenciálního investora. Je třeba charakterizovat zvolenou formu právnické činnosti, uvést formu a objem kapitálu, který se do firmy vnáší.

V případě akciové společnosti je vhodné uvést seznam akcionářů a jejich podíly na celkovém objemu akcií. Při emisi akcií je třeba uvést jejich počet, cenu a očekávanou dividendu. [11]

Závěrečný oddíl podnikatelského záměru by měl charakterizovat základní výsledky rizikové analýzy projektu, především klíčové faktory rizika a jejich potenciální dopad na firmu. Dále také přijatá opatření umožňující efektivní reakci firmy.

2.1.7 Organizace řízení a manažerský tým

- Organizační schéma – s jasným vymezením pravomoci a odpovědnosti manažerů
- Charakteristika klíčových vedoucích pracovníků – z hlediska jejich rolí, zkušeností

věku, současných i budoucích přínosů pro firmu, důležité je prokázat, že firma disponuje kvalitním manažerským týmem.

- Politika odměňování – včetně uvedení platové úrovně pracovníků, také způsob hmotné zainteresovanosti na výkonnosti firmy, hlavně na dlouhodobých hospodářských výsledcích
- Vymezení dlouhodobých záměrů a cílů – klíčových manažerů včetně jejich vztahu k vlastnictví firmy
- Stanovení klíčových řídicích pozic – naplánování klíčových pozic, které musejí být obsazeny v příštích dvou až třech letech s upřesněním požadovaných zkušeností a dovedností.
- Základní přístup k řízení firmy – centralizace, decentralizace, liniová organizační struktura, hierarchické uspořádání, komunikační kanály, informační systémy [11]

Kvalita řízení je jedním z nejdůležitějších faktorů, které poskytovatelé kapitálu zvažují, a často je jedním z prvních aspektů, které posuzují. Někdy se tento faktor považuje za nejvýznamnější, neboť většina investorů preferuje průměrný, respektive horší produkt zajišťovaný prvotřídním manažerským týmem před prvotřídním produktem s průměrným manažerským týmem. Proto je důležité jako základní předpoklad úspěšné realizace projektu demonstrovat kvalitu a dovednosti manažerského týmu. [11]

2.1.8 Shrnutí a závěry

Kromě očekávaných shrnutí a závěrů dílčích kapitol by zde měl být uveden časový plán realizace. A pozornost by se měla zaměřit na:

- Celkové strategické zaměření projektu s uvedením koordinace všech jeho aspektů tak, aby byly splněny dlouhodobé cíle firmy
- Zdůvodnění očekávaného úspěchu projektu se zvláštní pozorností na přínos manažerského týmu k tomuto úspěchu
- Uvedení jedinečných rysů projektu a firmy
- Stanovení požadavků na kapitálové zajištění projektu
- Procentní podíl vlastnictví firmy v rukou jejích zakladatelů

Časový plán realizace by měl podat investorovi informace o důležitých datech zahájení realizace projektu, délce realizace, milnících ve výstavbě, při kterých bude nutno vydat peněžní prostředky a datu předpokládaného ukončení realizace a převzetí díla do užívání.

2.1.9 Přílohy

V přílohách mohou být uvedeny všechny informace, které jsou relevantní pro daný projekt, nicméně nejsou natolik důležité, aby je bylo vhodné, vzhledem k požadavku na stručnost a přehlednost, umisťovat v hlavní části. Mohou to být například fotografie a výkresy, životopisy, doporučení, výpočty atd. Na závěr by mělo být Non Disclosure Agreement (NDA) abyste ochránili choulostivé části vašeho podnikatelského plánu.

2.2 Požadavky na podnikatelský záměr

Zpracovaný podnikatelský záměr má splňovat určité požadavky:

- Měl by být stručný a přehledný, jeho délka by neměla přesahovat padesát strojových stránek
- Být jednoduchý a nezacházet do technických detailů, má být srozumitelný pro bankéře a investory, což jsou osoby bez hlubších technických základů
- Demonstrovat výhody služby pro uživatele
- Zaměřovat se na budoucnost ne na minulost, měl by vystihovat trendy, prognózy a jejich využití k tomu co má být dosaženo
- Být co nejrealističtější a nejdůvěryhodnější
- Nebýt příliš optimistický z hlediska tržního potenciálu, neboť to snižuje jeho důvěryhodnost v očích investora [11]
- Nebýt ani příliš pesimistický, neboť při podceňování může být daný projekt pro investora málo atraktivní [11]
- Nezakrývat slabá místa a rizika projektu, jestliže investor odhalí negativní faktory neuvedené v podnikatelském záměru, může to značně oslabit jeho důvěryhodnost projektu. Naopak identifikace veškerých rizik a plánu na jejich eliminaci důvěryhodnost a připravenost projektu posílí
- Upozornit na konkurenční výhody projektu, silné stránky a kompetenci manažerského týmu, a to nejen z hlediska manažerských dovedností, ale i z hlediska schopnosti práce pro efektivní tým [11]

- Prokazatelnost úhrady splátek a úroků v případě užití bankovního úvěru k financování projektu
- Prokázat, jak může investor svojí účastí získat zpět vynaložený kapitál
- Zpracován kvalitně i po formální stránce

Ani vysoká kvalita podnikatelského záměru nezaručuje úspěch projektu, neboť jde stále o rizikový projekt. Kvalita přípravy projektu se však projeví příznivě tím že:

- Zvyšuje naděje úspěchu
- Snižuje podstatně nebezpečí neúspěchu projektů, který by ohrozil finanční stabilitu firmy

Vzhledem k významnému vlivu kvality přípravy projektu na podnikatelské plánování na dosažení prosperity firem v tržním prostředí je třeba, aby vedení těchto firem věnovalo zpracování podnikatelských záměrů značnou pozornost.

Současně je však třeba upozornit na to, že podnikatelský záměr nebude vzhledem k proměnlivosti podnikatelského okolí platit beze změny v delším časovém úseku.

Podnikatelský záměr je třeba chápat jako stále živý a vyvíjející se dokument, který je třeba neustále adaptovat a upravovat vzhledem k měnícím se podmínkám.

3 Stanovení ekonomické efektivity podnikatelského projektu

3.1. Popis projektu

Developerský projekt řeší rekonstrukci stávajícího objektu lékárny u nemocnice sv. Tadeáše v Hustopečích. Objekt je ve vlastnictví firmy PN s.r.o., která bude financovat rekonstrukci objektu a starat se o jeho budoucí provoz.

Stávající objekt lékárny je zděná budova, založená na betonových základových pasech, objekt má dvě nadzemní podlaží, strop nad 1.NP je pravděpodobně keramický, pohledy 2.NP jsou sádkartonové, krov je dřevěný

V rámci projektu vznikne přístavba, která je navržena jako nepodsklepená o třech nadzemních podlažích. 3. NP je půdorysně menší než dvě spodní podlaží. V přízemí je situována stávající lékárna, rozšířená do části přístavby. V 1.NP přístavby je dále prodejna optiky, zázemí pro zaměstnance a technické zázemí. Ve 2. a 3.NP se nacházejí lékařské ambulance, sociální zázemí pro pacienty a lékařský personál. Podlaží jsou propojena železobetonovým schodištěm ve tvaru „U“ a výtahem umístěným mezi schodišťovými rameny.

Přístavba je založena na železobetonových základových pasech uložených na pilotách o $\varnothing 600$ mm. Obvodové a vnitřní zdivo přístavby je navrženo z keramických tvárnic Heluz. Stropy a schodiště jsou železobetonové monolitické. Střecha je navržena plochá z dřevěných I nosníků, krytina je z PVC fólie.

Celá rekonstrukce a přístavba je rozčleněna na následující stavební objekty:

SO 01 Přístavba lékárny

SO 02 Stavební úpravy ve stávající lékárně – předmětem dokumentace je pouze nový stav

SO 03 Garáž

SO 04 Sklad

SO 05 Zpevněná parkovací plocha

SO 06 Oplocení

SO 07 Odtok dešťových vod

3.2 Technická zpráva

Zemní práce

Odkopávky budou prováděny kolem domu pro izolace, které budou obsypány vytěženou zeminou, kterou je nutné pořádně zhutnit. Odvoz zeminy bude zajištěn na vzdálenou skládku.

U objektu přístavby budou prováděny výkopové práce do požadované hloubky a provedeno zarovnání výkopu. Dále budou připraveny značky pro vrtání pilot.

Základy

Objekt přístavby bude založen na vrtaných pilotách $\varnothing 600$ mm, pilotážní úroveň je na úrovni stávajícího terénu. Na piloty budou vybetonovány železobetonové kotevní hlavy a základové prahy. ŽB základové konstrukce budou provedeny na podkladní beton C12/15 tl. 10mm. Základové prahy budou oddílatovány od sousedních objektů. Před zahájením prací na spodní stavbě budou provedeny kopané sondy u sousedících štítových stěn pro zjištění výškové úrovně základové spáry.

Dojezdová prohlubeň výtahové šachty je navržena z vodostavebního betonu, tl. dna 300 mm, stěny tl. 250 mm.

Nové sloupy v 1.NP původní lékárny SO 02 nahrazující nosnou štítovou stěnu budou uloženy na dvojicích mikropilot.

Objekt SO 04 – objekt bude založen na dvoustupňových základových pasech z prostého betonu. Šířka spodního stupně základového pasu je 700 mm. Horní stupeň je navržen z bednicích betonových tvarovek tl. 300 mm.

Konstrukce svislé

Nosné zdivo je navrženo z keramických bloků Heluz tl. 300 mm, 250 mm. Zdivo bude zděno na lepidlo, dílčí meziokenní pilířky 1.NP budou zděny na maltu M20, některé meziokenní pilířky 1.NP jsou navrženy z cihel plných, zdivo u vstupu z ulice je ukončeno pro zvýšení únosnosti betonovým pilířem.

V nosné stěně uliční fasády jsou navrženy dva ocelové pilíře – TR 168,3/175,5 opatřené protipožárním nátěrem. Část pilířů středních nosných zdí 2. NP je navržena z prostého betonu. Pilíř v hale 201 a 301 je navržen železobetonový.

Komín v objektu SO 04 - navržen komín typu Schiedel – tříšložkový s keramickou vložkou, vloženou minerální izolací, vnější betonová tvárnice.

Odvod z kondenzačních kotlů ve 3.NP bude proveden PVC trubkou nad střechu, příp. do fasády.

Překlady jsou navrženy z ocelových válcovaných nosníků I a keramobetonové.

Příčky jsou navrženy z příčkovek Heluz.

Nosná konstrukce výtahu je navržena ze svislých uzavřených ocelových válcovaných profilů 80/80.

Objekt SO 04 – Obvodové zdivo je navrženo z keramických tvárnic Heluz tl. 300 mm, zdivo příček je z příčkovek Heluz. Část obvodového zdiva je navržena z dřevěných sloupků s opláštěním.

Konstrukce vodorovné

Stropy jsou navrženy železobetonové monolitické, beton C 25/30 – XC1, betonářská výztuž z oceli B 500B. Před betonáží stropů budou na zdivo pod stropní konstrukci uloženy asfaltové pásy.

Ztužující věnce jsou železobetonové zalícované s obvodovým zdivem, izolace věnce bude součástí zateplovacího systému.

Schodiště je navrženo železobetonové monolitické, z betonu C 25/30 - XC1, výztuž B 500B.

Objekt SO 04 - strop je navržen z keramobetonových nosníků a keramických vložek Miako s dobetonávkou tl. 60 mm s vloženou KARi sítí $\varnothing 6/150 \times \varnothing 6/150$, překlady jsou ocelové válcované.

Objekt SO 02 – podchycení a úpravy stropu nad 1.NP SO 02 bude řešeno po odkrytí konstrukce a provedení sond při realizaci.

Úpravy povrchů

Omítka stropů bude vápenocementová štuková. Omítky zdiva budou vápenocementové štukové, zdivo s povrchovou úpravou z cementové sěrky bude navíc přetaženo lepidlem s výztužnou síťkou. Na většině sociálních zařízení, v prodejnách bude povrchová úprava stěn z cementové sěrky Facebeton. Obklady stěn v ordinacích budou keramické.

Uliční fasáda 1. a 2. NP bude zateplena minerální izolací tl. 150 mm, izolace v 1.NP bude chráněna fasádním obkladem ze sklobetonu ve světle šedém odstínu lepeným na podkonstrukci z hliníkových profilů – profily budou součástí dodávky fasády, materiál dle výkresové části PD. Fasáda po stranách vstupu bude ze zeleného smaltovaného skla lepeného na podkonstrukci. Vpravo bude ze smaltovaného skla proveden plastický kříž, viz výkresy detailů. Fasáda bude provětrávaná.

Dvorní fasáda 1. a 2.NP bude zateplena fasádními minerálními deskami tl. 200 mm se stěrkovou omítkou s výztužnou sítkou se silikátovou povrchovou úpravou. Ustupující pilířky mezi okny budou zatepleny PUR PIR izolací tl. 100 mm a 120 mm.

Fasáda 3. NP bude zateplena minerální izolací tl. 150 mm s provětrávanou fasádou s fasádním obkladem z desek Cembonit kotveným vruty k hliníkové podkonstrukci.

Podlahy jsou navrženy z betonových mazanin s polymerovou výztuží. Podlahy komunikačních prostor, prodejen a soc. zázemí budou opatřeny stěrkou Facebeton, podlahy čekáren a ordinací jsou navrženy z marmolea Marbled tl. 2,5 mm, antistatické podlahy jsou navržena z marmolea Ohmex tl. 2,5 mm.

Stěny výklenků pro sezení v čekárně 2.NP budou opatřeny povrchem z marmolea Marbled tl. 2,5 mm, barvy dle arch. návrhu.

Podlaha průjezdu je navržena z betonové zámkové dlažby.

Okna a zárubně vnějších dveří budou osazeny na montážní pěnu, ocelové zárubně HSE vnitřních dveří budou smontovány do připravených otvorů.

Drobné objekty a zařízení

Bude provedeno zakastlování svislých rozvodů VZT a kanalizačních stupaček umístěných mimo zdivo.

Dokončující konstrukce

V konstrukcích bude zachována dilatační spára mezi stávajícím objektem a přístavbou. Po ukončení prací bude objekt vyčištěn, budou osazeny konzoly pro ZTI, ÚT, ventilační mřížky.

Pro provedení venkovních omítek a montáž fasády bude osazeno lehké pracovní lešení, pro vnitřní omítky bude instalováno pomocné lešení v. 1,5 m.

Větrací průduchy VZT a prostupy pro větrání bez požárních uzávěrů budou kryty kovovými průvětrníky – dodávka VZT.

Plochá střecha bude odvodněna do střešních vpustí. Podlahy budou rozděleny do dilatačních celků.

Bourání a podchycování

Podchycování během bouracích prací ve stávajícím objektu bude navrženo při realizaci po provedení průzkumu konstrukcí a zjištění nosného systému.

Izolace proti vodě

Nad 3.NP bude použita parozábrana z OSB desek utěsněných vzájemně i ke zdivu parotěsnou páskou.

Strop SO 04 bude opatřen parozábranou z asfaltových pásů s Al- vložkou lepených na penetrovaný strop.

Hydroizolace podlah přízemí je navržena z protiradonových SBS modifikovaných asfaltových pásů.

V koupelnách budou provedeny hydroizolační stěrky.

Krytiny živičné, fóliové

Střešní krytina je navržena z PVC fólie uložené na separační geotextílii.

Dešťové vody ze střech budou odvedeny do zpomalovací nádrže umístěné ve dvoře. Na střechu nad 3.NP bude osazen bezpečnostní záchytný lanový systém, např. TOPSAFE.

Izolace tepelné

V prostoru střešních nosníků bude provedena foukaná izolace z celulózy příp. z minerálního granulátu tl. 400 mm.

Plochá střecha SO 04 bude zateplen EPS 150S tl. 200 mm – 320 mm.

Do podlah 1.NP je navržena tepelná izolace z EPS 200S tl. 160 mm. Jako kročejová izolace podlah pod betonovou mazaninu je navržen Styroofloor T4 nebo Rigifloor 4000 tl. 30 mm.

Obvodové zdivo bude zatepleno minerální izolací tl. 150 mm a 200 mm.

Izolace akustické

V budově jsou řešeny akustické izolace. Je součástí projektu VZT

Zdravotechnika

V budově je řešena Zdravotechnika. Je řešeno samostatnou PD.

Ústřední topení

V budově je řešeno ústřední topení. Je řešeno samostatnou PD. "

Konstrukce tesařské

Střechy přístavby jsou navrženy ploché.

Konstrukce střechy nad 3.NP je navržena z lepených dřevěných I nosníku Palco. Nosníky budou kladeny vodorovně, spád bude vytvořen přidáním šikmých hranolů k horní přírubě. Na spodní příruby nosníků budou osazeny dřevěné hranoly nesoucí podhled z OSB desek. Stěna stávající lékárny oddělující zásobovací chodbu je navržena v systému dřevostavby – na spodní práh 140/60 mm budou osazeny sloupky 140/60 mm. Stěna bude obedněna z vnější strany OSB deskou tl. 15 mm, z vnitřní strany budou vodorovné latě po 500 mm tvořící instalační mezeru, před opláštěním z SDK.

Objekt SO 04 – dřevěná stěna je navržena ze sloupků 140/60 mm na základový práh 140/60 mm a 150/60 mm na práh 160/60 mm. Vnější obklad bude ze svislých akátových palubek, vnitřní z SDK.

Dřevěné prvky budou ošetřeny přípravkem proti houbám, plísním a dřevokaznému hmyzu, např. Bochemit. Ocelové prvky budou ošetřeny antikoročním nátěrem.

Sádrokartony

Podhledy jsou navrženy z SDK – navrženo dle PBŘ. Podhledy v koupelnách a sociálních zařízeních budou z SDK odolného proti vlhkosti. Obklady svislých rozvodů VZT a kanalizačních stupaček jsou navrženy z SDK. Interiérový obklad dřevěných stěn je navržen z SDK.

Konstrukce klempířské

Ploché střechy bude odvodněny do vpustí. Dešťové vody ze střech budou odvedeny do zpomalovací nádrže umístěné ve dvoře. Klempířské výrobky svod bude z titan-zinkového plechu. Na střechu nad 3.NP bude osazen bezpečnostní záchytný lanový systém, např. TOPSAFE.

Konstrukce truhlářské

Vnitřní dveře jsou navrženy plně standart HSE.

Konstrukce zámečnické

Zábradlí schodiště bude provedeno z nerezové oceli. Pro stropní podhled v požárně únikové cestě – 3.NP bude provedena nosná konstrukce z uzavřených ocelových profilů uložená do nosného zdiva.

Prostor mezi lékárnou a vstupní chodbou bude opatřen rolovací hliníkovou mříží. Výťahová šachta bude provedena ze svislých ocelových uzavřených profilů 80/80, vodorovné prvky v rastru cca 2,5 m dle požadavků kotvení vodících prvků výťahu. Výťah bude z vnější strany opláštěn bezpečnostním sklem Connex s probarvenou fólií, sklo bude uchyceno bodově na nerez. terče, spáry přiznané 10 mm, netmelené.

Na jižní straně fasády 3.NP bude osazen ocelový žebřík pro přístup na střechu 3.NP ze střechy nad 2.NP.

Otvorové prvky

Okna jsou navržena hliníková s izolačním trojsklem, barva tmavě šedá (antracit). Výkladce 1.NP a dveře uliční fasády budou hliníkové s izolačním dvojsklem – barva antracit. Vrata průjezdu budou sekční posuvná. Ve 2.NP a 3.NP jsou navrženy střešní světlíky s hliníkovým rámem, např. Schüco.

Dlažby

Dlažba je navržena jen ojedinele bude slinutá keramická tl. 9mm. Podlaha průjezdu bude provedena z betonové zámkové dlažby, ve dvoře je navržena betonová zámková dlažba.

Podlahy teracové, stěrky

Podlahy chodeb, prodejen, povrch schodiště a WC budou provedeny ze stěrky Facebeton.

Podlahy povlakové

Ordinace a čekárny budou opatřeny podlahou z marmolea Marbled, v ordinacích s požadavkem antistatického povrchu bude použito marmoleum Ohmex.

Nátěry

Nosné ocelové sloupy v 1.NP budou opatřeny protipožárním nátěrem. Tesařské prvky budou opatřeny 3x postřikem Bochemit BQ.

Malby

Stěny a stropy budou opatřeny bílou výmalbou.

3.3 Specifikace a rozměry provozních jednotek

V následujících tabulkách jsou uvedeny plochy místností, které budou předmětem pronájmů.

Tab. 2.1 MÍSTNOSTI V 1.NP

Č. místnosti	Účel místnosti	Plocha (m ²)
101	ZÁVĚTRÍ	24,00
102	CHODBA	25,50
103	OPTIKA	92,00
104	MĚŘENÍ	10,40
105	DÍLNA	17,80
106	CHODBA	13,60
107	CHODBA	14,90
108	TECHNICKÉ MÍSTNOST	30,80
109	ODPAD	4,15
110	ŠATNA MUŽI	9,50
111	UMÝVÁRNA	5,15
112	WC	1,30
113	SPRCHA	1,40
114	ŠATNA ŽENY	9,70
115	ÚKLID	1,35
116a	WC ŽENY	2,30
116b	WC ŽENY PŘEDSÍŇ	1,65
117	WC MUŽI IMOBILNÍ	4,05
118	LÉKARNA	98,10
119	PRŮJEZD	58,10
120	SCHODIŠTĚ	10,10
121	VÝTAH	3,00
122	WC OPTIKA	1,25
123	TM ROZVADĚČ	6,60
124	ZÁVĚTRÍ	1,80
125	JEDNACÍ MÍSTNOST	18,65
126	WC	2,00
127	SKLAD	15,90

Tab. 2.2 MÍSTNOSTI V 2.NP

Č. místnosti	Účel místnosti	Plocha (m ²)
201	HALA	15,85
202	SCHODIŠTĚ	10,10
203	ÚKLID	1,35
204A	WC MUŽI PŘEDSÍŇ	2,25
204B	WC MUŽI	1,65
205	WC ŽENY IMOBILNÍ	3,85
206	SKLAD	3,70
207	CHODBA	80,10
208	GASTROENTEROLOGICKÁ AMBULANCE	23,70
209	ČISTÍCÍ MÍSTNOST	5,30
210	SKLAD	8,60
211	SESTRA	19,40
212	SESTRA	15,90
213	NEUROLOGIE	24,35
214	SESTRA	15,45
215	PSYCHIATRICKÁ AMBULANCE	18,15
216	SESTRA	19,35
217	INTERNÍ AMBULANCE	15,50
218	SESTRA	16,15
219	DIABETOLOGICKÁ AMBULANCE	17,75
220	SESTRA	18,35
221	AMBULANCE PRAKTICKÉHO LÉKAŘE	18,10
222	ODPOČÍVÁRNA	11,25
223	WC	3,25
224	CHODBA	11,80
225	DMZ	12,85
226	WC PERSONÁL	1,75
227	WC PERSONÁL	2,20
228	KANCELÁŘ	15,15

Tab. 2.3 MÍSTNOSTI V 3.NP

Č. místnosti	Účel místnosti	Plocha (m ²)
301	HALA	19,3
302	ÚKLID	1,35
303A	WC ŽENY PŘEDSÍŇ	2,25
303B	WC ŽENY	1,65
304	WC MUŽI IMOBILNÍ	3,85
305	TECHNICKÁ MÁSTNOST	3,8
306	CHODBA	28,3
307	PEDIATRICKÁ AMBULANCE	26,1
308	SESTRA	15,9
309	ČEKÁRNA PEDIATR	19,85
310	SESTRA	14,1
311	REVMATOLOGICKÁ ORDINACE	17,8
312	SESTRA	14,2
313	GYNEKOLOGICKÁ ORDINACE	19,6
314	WC PERSONÁL PŘEDSÍŇ	3,05
315	WC PERSONÁL	1,75
316	WC PERSONÁL	2,2

3.4 Celková cena nákladů na rekonstrukci objektu

CELKOVÁ CENA REKONSTRUKCE JE 12 335 064,00 Kč včetně DPH

Celková cena rekonstrukce objektu vyšla na 10 194 268 Kč bez DPH. Daň z přidané hodnoty činí (21%) 2 140 796 Kč. Objekt i pozemek jsou ve vlastnictví investora.

*v ceně není zahrnuto vybavení ordinací.

3.4.1 Vlastní a cizí zdroje

Celková cena rekonstrukce objektu je 12 335 064,00 Kč včetně DPH. Cena bude financována z vlastních finančních zdrojů ve výši 6 000 000 Kč. Cizí zdroje budou obsahovat půjčku v bance ve výši 6 000 000 Kč. V prvním roce výstavby se počítá s příjmy ve výši půlročních záloh nájmu ve výši 798 750 Kč.

3.5 Analýza trhu

3.5.1 Průzkum trhu

Na základě stanovení ceny pronájmu (Kč/ m²/ měsíc) bylo provedeno porovnání nabídek několika realitních kanceláří. Realitní kanceláře RE/MAX PRO, Jihomoravské reality, M&M Reality, Reality Bravis, Realitní kancelář STING, Realitní společnost GAUTE. Objekty jsou mezi sebou porovnávány na základě několika základních podmínek:

Novostavba, stavba po rekonstrukci, stavba pro podobné účely, lokalita Jihomoravský kraj, Okres Břeclav, nebytové prostory a obchodní prostory, energetická náročnost budovy.

Prostory pro ordinace ve 2.NP a 3.NP budou brány jako nebytové prostory a obchodní prostory. Prostory pro Lékárnu a Optiku v 1. NP budou brány jako obchodní prostory.

Z uvedených nabídek bude vypočítán průměr a stanovena cena za pronájem (Kč/ m²/měsíc).

tab. 2.4 Porovnání cen realitních kanceláří

Realitní kancelář	GAUTE
Objekt	Komerční objekt
Lokalita	Hustopeče
Cena m ² /měsíc	260,00 Kč
Poznámka k ceně	v ceně zahrnutý energie

Realitní kancelář	RE/MAX PRO
Objekt	Komerční objekt
Lokalita	Kuřim
Cena m ² /měsíc	250,00 Kč
Poznámka k ceně	v ceně zahrnutý energie

Realitní kancelář	M&M Reality
Objekt	Polyfunkční dům
Lokalita	Rosice
Cena m ² /měsíc	270,00 Kč
Poznámka k ceně	v ceně zahrnutý energie

Realitní kancelář	Realitní kanc. STING
Objekt	Komerční objekt
Lokalita	Pohořelice
Cena m ² /měsíc	240,00 Kč
Poznámka k ceně	v ceně zahrnutý energie

Realitní kancelář	Bravis
Objekt	Komerční objekt
Lokalita	Bučovice
Cena m ² /měsíc	235,00 Kč
Poznámka k ceně	v ceně zahrnutý energie

Realitní kancelář	Jihomoravské reality
Objekt	Komerční objekt
Lokalita	Ivančice
Cena m ² /měsíc	245,00 Kč
Poznámka k ceně	v ceně zahrnutý energie

3.5.2 Analýza konkurentů

V dané oblasti se nachází novostavba polyfunkčního domu, ve kterém jsou umístěny obchodní prostory. Pronájem těchto prostor činí 260 Kč/m²/měsíc.

3.5.3 Analýza trhu

Díky malé kapacitě ordinací v nemocnici u sv. Tadeáše a velké poptávce po těchto prostorách bude objekt v ideální pozici pro jejich využití.

3.5.4 Výsledek průzkumu trhu

Na základě průzkumu cen nájmu bude stanovena cena jako průměr všech výsledků průzkumu (Kč/ m²/měsíc).

Výsledná cena byla vybrána na základě stejné lokality objektu (Hustopeče u Brna), stáří objektu (novostavba), energetických vlastnostech a typu objektu. V ceně jsou zahrnuty veškeré energie.

Cena za pronájem ordinací bude shodná s částkou za pronájem obchodních prostor (Kč/ m²/měsíc).

Cena zahrnuje veškeré náklady za energie, úklid veřejných prostor, telekomunikační služby. V ceně není zahrnuto vybavení ordinací.

Cena pronájmu obchodních prostor a ordinací v objektu bude

250 Kč/ m²/měsíc.

3.6 Cenová nabídka pronajímaných prostor

Na základě stanovené ceny za pronájem, byly stanoveny ceny pronájmů za obchodních prostor a ordinací v objektu.

Cena pronájmu zahrnuje: veškeré náklady na energie, používání společenských prostor (šatny, sprchy), telekomunikační služby.

Cena pronájmu nezahrnuje: pronájem parkovacích stání pro vozidla, vybavení a úklid ordinací, telekomunikační služby.

3.6.1 Pronájem místností

V pronájmu jsou započítány výměry ploch*cena za m². Cena zahrnuje veškeré náklady na energie. Ve výměrách jsou započítány i společné prostory* (šatny, toalety, sprchy). Výměra těchto prostor byla přepočítána podle počtu osob používajících daný pronajatý prostor.

Ceny a výměry jsou uvedeny níže v tabulce (Tab. 2.5 Pronájem místností)

Cena za společné prostory zahrnuje používání šaten, sprch a toalet, cena stanoven na základě celkových ploch prostor/počtem obchodů (ordinací).

NP	ozn.	účel místnosti	m ²	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /měsíc	celkem m ²	spol.prost-kč/měsíc	celkem Kč/měsíc	celkem Kč/rok
1.NP	103	OPTIKA	92,00	250,00 Kč	23 000,00 Kč	121,45	1 250,00 Kč	31 612,50 Kč	379 350,00 Kč
	104	MĚŘENÍ	10,40	250,00 Kč	2 600,00 Kč				
	105	DÍLNA	17,80	250,00 Kč	4 450,00 Kč				
	122	WC OPTIKA	1,25	250,00 Kč	312,50 Kč	163,50	1 250,00 Kč	42 125,00 Kč	505 500,00 Kč
	118	LÉKÁRNA	98,10	250,00 Kč	24 525,00 Kč				
	1xx	SKLAD	65,40	250,00 Kč	16 350,00 Kč				
2.NP	208	GASTROENTEROLOG. AMB.	23,70	250,00 Kč	5 925,00 Kč	57,00	1 250,00 Kč	15 500,00 Kč	186 000,00 Kč
	209	ČISTÍCÍ MÍSTNOST	5,30	250,00 Kč	1 325,00 Kč				
	210	SKLAD	8,60	250,00 Kč	2 150,00 Kč				
	211	SESTRA	19,40	250,00 Kč	4 850,00 Kč	40,25	1 250,00 Kč	11 312,50 Kč	135 750,00 Kč
	212	SESTRA	15,90	250,00 Kč	3 975,00 Kč				
	213	NEUROLOGIE	24,35	250,00 Kč	6 087,50 Kč				
	214	SESTRA	15,45	250,00 Kč	3 862,50 Kč	33,60	1 250,00 Kč	9 650,00 Kč	115 800,00 Kč
	215	PSYCHIATRICKÁ AMB.	18,15	250,00 Kč	4 537,50 Kč				
	216	SESTRA	19,35	250,00 Kč	4 837,50 Kč				
	217	INTERNÍ AMB	15,50	250,00 Kč	3 875,00 Kč	34,85	1 250,00 Kč	9 962,50 Kč	119 550,00 Kč
	218	SESTRA	16,15	250,00 Kč	4 037,50 Kč				
	219	DIABETOLOGICKÁ AMB.	17,75	250,00 Kč	4 437,50 Kč				
	220	SESTRA	18,35	250,00 Kč	4 587,50 Kč	33,90	1 250,00 Kč	9 725,00 Kč	116 700,00 Kč
	221	AMB. PRAKTICKÉHO LÉKAŘE	18,10	250,00 Kč	4 525,00 Kč				
	222	ODPOČÍVÁRNA	11,25	250,00 Kč	2 812,50 Kč				
223	WC	3,25	250,00 Kč	812,50 Kč	50,95	1 250,00 Kč	13 987,50 Kč	167 850,00 Kč	
307	PEDIATRICKÁ AMB.	26,10	250,00 Kč	6 525,00 Kč					
308	SESTRA	15,90	250,00 Kč	3 975,00 Kč					
3.NP	309	ČEKÁRNA PEDIATR	19,85	250,00 Kč	4 962,50 Kč	61,85	1 250,00	16 712,50 Kč	200 550,00 Kč
	310	SESTRA	14,10	250,00 Kč	3 525,00 Kč				
	311	REVMATOLOGICKÁ AMB.	17,80	250,00 Kč	4 450,00 Kč				
	312	SESTRA	14,20	250,00 Kč	3 550,00 Kč	31,90	1 250,00	9 225,00 Kč	110 700,00 Kč
	313	GYNEKOLOGICKÁ ORDINACE	19,60	250,00 Kč	4 900,00 Kč				
					33,80	1 250,00	9 700,00 Kč	116 400,00 Kč	

Tab. 2.5 Pronájem místností

3.6.2 Parkovací místa

Cena za pronájem 1 parkovacího místa (Kč/měsíc) : 1 300 Kč/měsíc

Tab. 2.6 Parkovací místa

pro místnost	počet míst	Kč/měsíc	celkem Kč/rok
OPTIKA	2	2 600,00 Kč	31 200,00 Kč
LÉKARNA	2	2 600,00 Kč	31 200,00 Kč
GASTROENTEROLOGICKÁ AMB.	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
NEUROLOGIE	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
PSYCHIATRICKÁ AMB.	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
INTERNÍ AMB	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
DIABETOLOGICKÁ AMB.	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
AMB. PRAKTICKÉHO LÉKAŘE	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
PEDIATRICKÁ AMB.	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
REVMATOLOGICKÁ AMB.	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč
GYNEKOLOGICKÁ ORDINACE	1	1 300,00 Kč	15 600,00 Kč

Cena celkem za pronájem parkovacích míst 16 900,00 Kč 202 800,00 Kč

3.7 Provozní náklady objektu

Provozní náklady projektu obsahují náklady na vodu, energie, na odvoz odpadu, náklady na údržbu objektu, daně a poplatky, telekomunikační služby a internet.

3.7.1 Spotřeba elektrické energie

V daném objektu je elektrická energie používána k vytápění, k ohřevu vody, na všechny běžné činnosti a k používání lékařských přístrojů. Spotřebu budeme uvažovat pro celý objekt najednou. Pro výpočet spotřeby energie lze použít dva způsoby.

1. Způsob – zjistit počet všech spotřebičů, odhadnout jejich dobu používání za den a vynásobit příkonem kW. Podobně vypočítat náklady i u ohřevu teplé vody. Tato metoda se zdá být nejpřesnější, nicméně je náročná jak časově tak na množství spotřebovaných údajů
2. Způsob – využití statistických údajů Českého statistického úřadu. V našem případě využití nebytových o obchodních prostor. Ceny dále budou brány od jednoho z největších distributorů v ČR a to od společnosti ČEZ

a.s. (využita cenová kalkulačka)

(zdroj:<https://www.cez.cz/cs/elektrina/cez-s-odmenou.html>)

Na základě daných možností byl na výpočet energie stanoven 2. způsob. Byla stanovena distribuční sazba D02d. Se spotřebou **1,178 MWh/rok**. Cena je stanovena na **595 Kč/měsíc = 7 140 Kč/rok**.

Celková cena za elektrickou energii je 78 540 Kč/rok.

*cena energie bude každý rok narůstat o 2%

3.7.2 Náklady na pitnou vodu

Objekt je napojen na obecní vodovod. Pro stanovení nákladů na pitnou vodu použijeme průměrnou hodnotu pitné vody na osobu za rok, která činí **104 l/den**.

(Zdroj:<http://www.pvk.cz/vse-o-vode/pitna-voda/spotreba-vody/kalkulacka-spotreby-vody/>). Předpokládaný počet osob pro celý objekt je 24. V počtu osob nejsou započítáni pacienti a díky tomu bude cena navýšena o 5%. Cena vodného a stočného činí **89,35 Kč/m³**. (Zdroj <http://www.vodarenska.cz/cena-vody>, <http://www.skrblik.cz/wp-content/uploads/tema/02-cena-vody-2016-full.png>).

Celkové náklady na pitnou vodu jsou 56 200,44 Kč/rok.

*cena energie bude každý rok narůstat o 2%

tab. 2.7 Pitná voda - náklady

l/den/osobu	počet osob	kč/m ³	celkem Kč/měsíc	navýšený o 5%	celkem Kč/rok
88	24	89,35	4 460,35 Kč	4 683,37 Kč	56 200,44 Kč

3.7.3 Daně a poplatky

Zastavěná plocha je 541,60m². Budova má 3 podlaží a počet obyvatel ve městě Hustopeče je podle posledních údajů je přes 6000 obyvatel. Cena Daně z nemovitých věcí je stanovena na **9 289,00 Kč/rok**. Pozemky jsou ve vlastnictví investora.

(zdroj <http://www.dane-brno.cz/kalkulacky/dan-z-nemovitosti.php>)

3.7.4 Náklady na údržbu

Objekt nevykazuje tyto náklady, neboť se jedná o nově zrekonstruovaný objekt. Stavební objekt je v záruce, která umožní odstranění vad a nedodělků. Životnost všech konstrukčních prvků se přepokládá na dobu 15 let (což je i hodnocené funkční období). Žádné jiné opravy společnost neplánuje.

Přesto do těchto nákladů budou započítány náklady na úklid objektu, který bude provádět Úklidová firma Suzi s.r.o.. Cena úklid prostor je 150kč/hod/60m². Při celkové ploše 1093,25 m² činí cena za úklid **2 732,50 Kč/týden**. Úklid prostor bude prováděn 4x do měsíce. V zimním období (prosinec až březen) 8x měsíčně. (zdroj http://www.suzi.cz/uklidove_sluzby.php)

Celkové náklady na úklid jsou 174 880,00 Kč/rok

Tab. 2.8 Úklid - náklady

	počet úklidů	celkem úklidů/rok	cena za 1 úklid	celkem cena/rok
Duben-Listopad	32	64	2 732,50 Kč	174 880,00 Kč
Prosinec-Březen	32			

3.7.5 Telekomunikační služby (internet)

Internet bude poskytován službou UPC Česká republika, s.r.o. v celém objektu. Byla vybrána služba Internet 100+. Internet bude zaveden do všech obchodních prostor i ordinací. **Cena této služby je 499 Kč/ měsíc včetně DPH.**

Tab. 2.9 Tel. Služby - náklady

Kč/měsíc	počet prostor	celkem Kč/měsíc	celkem Kč/rok
499,00 Kč	11	5 489,00 Kč	65 868,00 Kč

Celkové náklady za telekomunikační služby jsou 65 868,00 Kč

3.7.6 Reklama

Náklady na reklamu nebudou použity, neboť objekt bude mít v pronájmu nemocnice U sv. Tadeáše, která zaplní veškeré obchodní prostory a ordinace.

Celkové náklady za reklamu jsou 0,00 Kč

3.8 Příjmy objektu

Příjmy objektu jsou stanoveny z nájmu za obchodní prostory a ordinace. Dále za pronájem parkovacích míst.

V prvním roce výstavby se objevují příjmy v podobě záloh za pronájem prostor ve výši půlročního nájmu za prostory. V prvním roce se předpokládá 100% obsazenost obchodních prostor a 50% obsazenost ordinací a parkovacích míst.

V prvním půlroce druhého roku se počítá s obsazením zbývajících volných prostor.

Dále je uvažováno, že do konce výstavby projektu, budou všechny prostory i s parkovacími místy obsazeny.

Celkové příjmy objektu:

Rok 2015 = 798 750,00 Kč/rok

Rok 2016 = 1 511 400,00 Kč/rok

3. - 15. rok = náklady jsou uvedeny v tabulce: Tab. 2.11 Provozní příjmy

Tab. 2.10 Provozní výdaje

Položka / rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
voda	56 200,44 Kč	57 324,44 Kč	58 470,93 Kč	59 640,35 Kč	60 833,16 Kč	62 049,82 Kč	63 290,82 Kč	64 556,63 Kč	65 847,77 Kč
energie	78 540,00 Kč	80 110,80 Kč	81 713,02 Kč	83 347,28 Kč	85 014,22 Kč	86 714,51 Kč	88 448,80 Kč	90 217,77 Kč	92 022,13 Kč
úklid	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč
telekomunikace	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč
daň	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč
CELKEM	375 488,44 Kč	378 183,24 Kč	380 931,95 Kč	383 735,63 Kč	386 595,38 Kč	389 512,33 Kč	392 487,61 Kč	395 522,41 Kč	398 617,89 Kč

Položka /rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
voda	67 164,72 Kč	68 508,02 Kč	69 878,18 Kč	71 275,74 Kč	72 701,26 Kč	74 155,28 Kč
energie	93 862,57 Kč	95 739,82 Kč	97 654,62 Kč	99 607,71 Kč	101 599,86 Kč	103 631,86 Kč
úklid	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč	174 880,00 Kč
telekomunikace	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč	65 868,00 Kč
daň	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč
CELKEM	401 775,29 Kč	404 995,84 Kč	408 280,80 Kč	411 631,45 Kč	415 049,12 Kč	418 535,14 Kč

Tab. 2.11 Provozní příjmy

Položka / rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
obchody	442 425,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč
ordinace	951 975,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč
parkoviště	117 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč
CELKEM	1 511 400,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč

Položka /rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
obchody	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč	884 850,00 Kč
ordinace	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč	1 269 300,00 Kč
parkoviště	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč	156 000,00 Kč
CELKEM	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč	2 310 150,00 Kč

3.9 Úroky

Výpočet úvěru a z něj plynoucí úroky jsou vypočítány na celé roky (tab. 2.12 Splátkový kalendář úvěru) a na měsíce pro rok 2015 v tabulce (tab. 2.13 Úroky pro rok 2015 měsíčně). Projekt je financován jak vlastními zdroji ve výši 6 000 000 Kč tak cizími zdroji ve výši 6 000 000 Kč.

Čerpání dodavatelského úvěru bylo započato hned na počátku rekonstrukce. První splátka bude probíhat hned následující měsíc. Celková výše úvěru činí **6 000 000 Kč**.

Splácení úvěru bude trvat 10 let, tedy do roku 2026. Úroková sazba je 6%. Díky tomu bude úvěr navýšen o **1 993 476 Kč**. Měsíční splátka byla vypočítána na 66 612,30 Kč.

(zdroj:<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/kalkulacky-a-aplikace/splatkovy-kalkulator/>)

Tab. 2.12 Splátkový kalendář úvěru

Položka / rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
stav dluhu	6 000 000	5 548 367	5 068 878	4 559 815	4 019 354	3 445 559	2 836 373	2 189 614	1 502 964	773 964
úrok	347 710	319 855	290 281	258 883	225 548	190 158	152 585	112 694	70 343	25 380
úmor	451 634	479 489	509 063	540 461	573 796	609 186	646 759	686 650	729 001	773 964
anuita	5 548 367	5 068 878	4 559 815	4 019 354	3 445 559	2 836 373	2 189 614	1 502 964	773 964	0

Tab. 2.13 Úroky pro rok 2015 měsíčně

Položka / rok	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
stav dluhu	6 000 000	5 963 388	5 926 593	5 889 614	5 852 450	5 815 100	5 777 564	5 739 840	5 701 927	5 663 824	5 625 531	5 587 047
úrok	30 000	29 817	29 633	29 448	29 262	29 076	28 888	28 699	28 510	28 319	28 128	27 935
úmor	36 612	36 795	36 979	37 164	37 350	37 536	37 724	37 913	38 102	38 293	38 484	38 677
anuita	5 963 388	5 926 593	5 889 614	5 852 450	5 815 100	5 777 564	5 739 840	5 701 927	5 663 824	5 625 531	5 587 047	5 548 370

*pro ostatní roky počítáno stejně, splátka rozdělena do měsíců (viz. Příloha EXCEL)

*částky jsou vypočítány v programu EXCEL

*Ceny jsou uvedeny v Kč

3.10 Výpočet vstupních hodnot

- Průměrná roční výnosnost tržního portfolia akcií R_m je vypočtena jako průměr ročního maxima a ročního minima PX Indexu

$$R_m = [(1944,30 + 606,9)] \div 100 = \mathbf{12,756}$$

obr. 2.1 Px Index [22]

PX Index			27.12.2016 13:29:10		Popis indexu	
Poslední hodnota	Změna (%)	Zahájení	RIC	.PX		
919,66	0,32 ↑	-	Měna	-		
Denní min.	Denní max.	Závěr	Denní max.	921,08		
916,88	921,08	916,75	Denní min.	916,88		
			Roční maximum	1 944,30		
			Roční minimum	606,90		

- Průměrná tržní výnosnost státních dluhopisů R_d je průměrem hodnot dluhopisů, jejichž splatnost je do jednoho, pěti, deseti a patnácti let. Takto zvoleno to bylo s ohledem na délku hodnoceného období projektu

$$R_d = [(0,942 + 0,683 + (-0,102) + (-1,065)) / 4] = \mathbf{0,1145}$$

Obr. 2.2 Aktuální výnosnost státních dluhopisů [21]

Náš výběr Státní ČR HZL ČR Firemní ČR Státní Svět Firemní Svět							
Název	Měna	Cena		Y-T-M		Mod.	AUV(ks)
		Nákup	Prodej	Nákup	Prodej	Durace	
ST. DLUHOP. 4.00/17	CZK	101,400	101,700	-0,857	-1,857	0,286	286,67
ST. DLUHOP. VAR/17	CZK	101,330	101,600	-1,081	-1,538	0,072	-8,40
ST. DLUHOP. 0.00/17	CZK	100,850	101,530	-0,974	-1,741	0,866	0,00
ST. DLUHOP. 0.00/18	CZK	101,150	101,390	-1,065	-1,284	1,068	0,00
ST. DLUHOP. 0.85/18	CZK	102,220	102,670	-0,955	-1,312	1,208	66,84
ST. DLUHOP. 4.60/18	CZK	109,150	109,710	-0,913	-1,225	1,597	167,39
ST. DLUHOP. 5.00/19	CZK	113,300	113,990	-0,745	-1,015	2,157	358,33
ST. DLUHOP. 0.00/19	CZK	101,750	102,110	-0,678	-0,815	2,551	0,00
ST. DLUHOP. 1.50/19	CZK	105,960	106,550	-0,578	-0,775	2,794	25,00
ST. DLUHOP. 3.75/20	CZK	115,520	115,800	-0,399	-0,467	3,512	111,46
ST. DLUHOP. VAR/20	CZK	101,900	102,500	-0,419	-0,565	0,453	0,33
ST. DLUHOP. 3.85/21	CZK	119,480	120,250	-0,222	-0,366	4,432	96,25
ST. DLUHOP. 4.70/22	CZK	127,490	128,280	-0,102	-0,220	5,158	139,69
ST. DLUHOP. VAR/23	CZK	108,650	109,300	-0,249	-0,345	0,308	77,92
ST. DLUHOP. 0.45/23	CZK	101,020	102,350	0,299	0,104	6,732	8,01
ST. DLUHOP. 5.70/24	CZK	140,710	141,930	0,166	0,032	6,308	338,83
ST. DLUHOP. 2.40/25	CZK	117,130	117,750	0,397	0,332	7,997	67,73
ST. DLUHOP. 1.00/26	CZK	104,880	105,850	0,473	0,372	9,074	50,96
ST. DLUHOP. VAR/27	CZK	103,340	104,000	-0,051	-0,109	0,394	2,89
ST. DLUHOP. 2.50/28	CZK	120,290	121,450	0,683	0,590	10,337	86,11
ST. DLUHOP. 0.95/30	CZK	101,910	102,800	0,799	0,729	12,566	59,34
ST. DLUHOP. 4.20/36	CZK	158,960	160,060	0,942	0,896	15,242	29,17
ST. DLUHOP. 4.85/57	CZK	189,970	192,050	1,751	1,706	24,330	44,46

23.12.2016 20:18:31

Pozn. Y-T-M = Výnos do splatnosti Zdroj: Patria Finance, ČSOB

- Výpočet β koeficientu ovlivňují jednotlivé faktory rizika, které jsou ohodnoceny (tab. 2.14 β koeficient)

Tab. 2.14 **Koeficient β**

Stupnice pro hodnocení rizik	0,5	1	1,5
citlivost na změny hospodářského cyklu	●		
vyjednávací síla vůči dodavatelům	●		
vyjednávací síla vůči odběratelům	●		
podíl fixních nákladů na celkových nákladech		●	
Míra zadlužení (cizí kapitál/vlastní kapitál)		●	
velikost podniku		●	
územní diverzifikace		●	
výrobní diverzifikace		●	
průměr			0,8125

- Riziková prémie RP je vypočtena pomocí výše vypočtených hodnoty R_m , R_d a β koeficientu

$$RP = \beta \times (R_m - R_d)$$

$$RP = 0,8125 \times (12,756 - 0,1145)$$

$$RP = 10,2712$$

- Náklady vlastního kapitálu r_e jsou potom součtem průměrné tržní výnosnosti státních dluhopisů a rizikové prémie

$$r_e = RD + DP$$

$$r_e = 0,1145 + 10,2712$$

$$r_e = \mathbf{10,3857}$$

Hodnoty projektu

- Sazba daně z příjmu : $t = 19\%$
- Úroková sazba: $r_d = 6\%$
- Vlastní kapitál $E = 6\,000\,000$ Kč
- Cizí kapitál $D = 6\,000\,000$
- Součet vlastního a cizího kapitálu $C = 12\,000\,000$ Kč

Výpočet :

$$WACC = \frac{E}{C} \times re + \frac{D}{C} \times (1 - t) \times rd$$

$$WACC = \frac{6\,000\,000}{12\,000\,000} \times 0,103857 + \frac{6\,000\,000}{12\,000\,000} \times (1 - 0,19) \times 0,1145$$

$$WACC = 9,83\%$$

Roční diskontní sazba vypočtena na základě vážených průměrů nákladů kapitálu činí 9,83%.

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento IRR udává procentuální výnosnost projektu za celé hodnocené období. K jeho výpočtu je použita metoda lineární interpolace.

$$IRR = r_1 + \frac{NPV(kladné)}{|NPV(kladné) + NPV(záporné)|} \times (r_2 - r_1) (\%)$$

3.10.1 Výpočty návratnosti projektu

Výpočty pro efektivnost projektu jsou provedeny za použití programu eCBA. Do programu byly zadány veškeré vypočítané hodnoty pro náklady na realizaci projektu, pro provozní náklady a výnosy, dále zde jsou použity vlastní a cizí náklady. Na základě spočtených informací je vyhodnocena jak návratnost projektu tak CashFlow projektu (viz. 2.11 Export programu eCBA)

2.11 Export programu eCBA

Tab. 2.15 Daň příjmu právnických osob

Položka / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
provozní příjmy	0	798 750	1 511 400	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150
neinvestiční výdaje rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
příjmy rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	0	0	384 777	387 472	390 220	393 024	395 884	398 801	401 776
Úroky z úvěrů	0	347 714	319 859	290 285	258 887	225 552	190 162	152 589	112 698
Odpisy	0	146 787	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483
Daňový základ	0	304 249	450 281	1 275 910	1 304 559	1 335 090	1 367 621	1 402 277	1 439 193
Sazba daně [%]	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Daň z příjmu	0 Kč	57 807 Kč	85 553 Kč	242 423 Kč	247 866 Kč	253 667 Kč	259 848 Kč	266 433 Kč	273 447 Kč

Položka / rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	CELKEM
provozní příjmy	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	34 652 250 Kč
neinv. výdaje rozp.	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Kč
příjmy rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Kč
Provozní výdaje	404 811	407 906	411 064	414 284	417 569	420 920	424 338	427 824	6 080 670 Kč
Úroky z úvěrů	70 347	25 384	0	0	0	0	0	0	1 993 477 Kč
Odpisy	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	5 494 032 Kč
Daňový základ	1 478 509	1 520 376	1 542 603	1 539 382	1 536 097	1 532 747	1 529 329	1 525 843	21 084 066 Kč
Sazba daně [%]	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	
Daň z příjmu	280 917 Kč	288 871 Kč	293 095 Kč	292 483 Kč	291 859 Kč	291 222 Kč	290 572 Kč	289 910 Kč	4 005 973 Kč

*částky jsou vypočítány v programu EXCEL.

Tab. 2.16 Hodnocení efektivity projektu jako investice

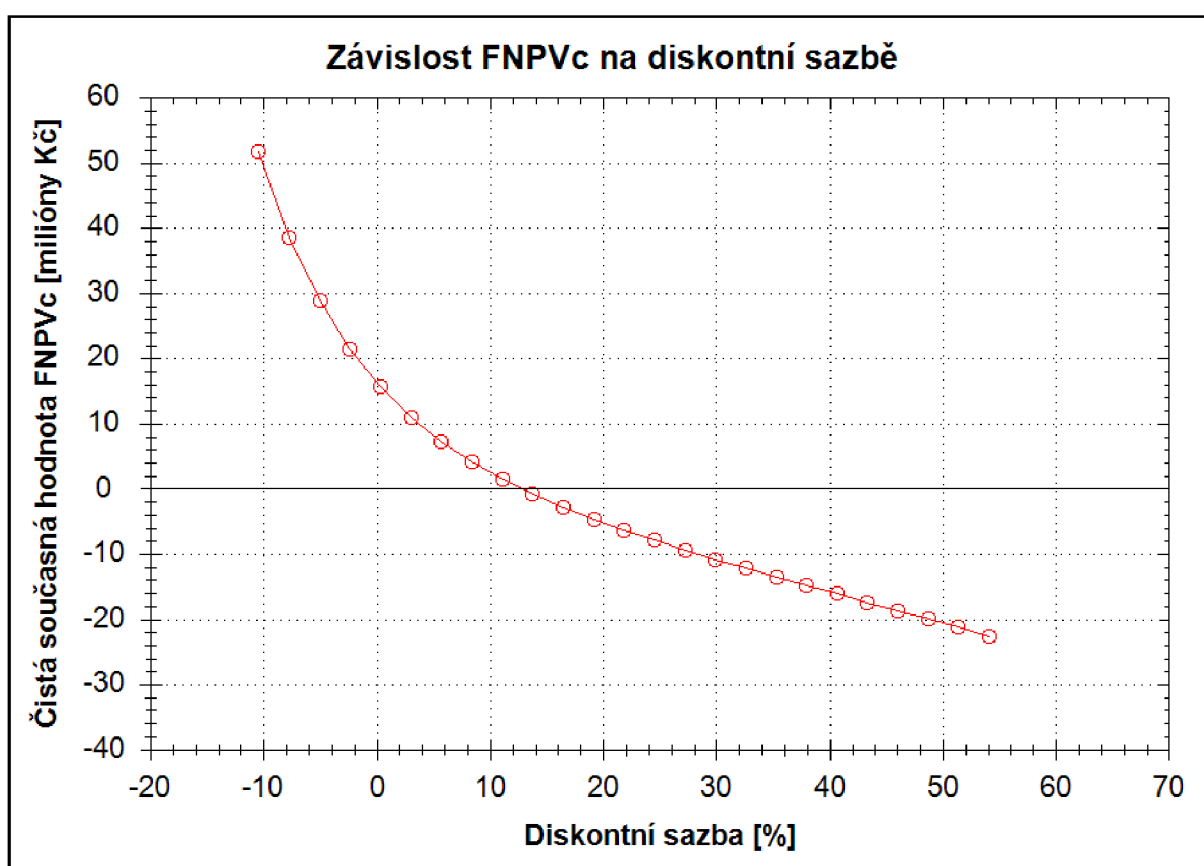
Položka / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investice (rozp. Proj.)	1 850 260	10 484 804	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková hod. inv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	0	0	384 777	387 472	390 220	393 024	395 884	398 801	401 776
Provozní příjmy	0	798 750	1 511 400	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150
Čisté cash-flow	-1 850 260 Kč	-9 686 054 Kč	1 126 623 Kč	1 922 678 Kč	1 919 930 Kč	1 917 126 Kč	1 914 266 Kč	1 911 349 Kč	1 908 374 Kč

Položka / rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	CELKEM
Investice (rozp. Proj.)	0	0	0	0	0	0	0	0	12 335 064
Zůstatková hod. inv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	404 811,00	407 906,00	411 064,00	414 284,00	417 569,00	420 920,00	424 338,00	427 824,00	6 080 670,00
Provozní příjmy	2 310 150,00	2 310 150,00	2 310 150,00	2 310 150,00	2 310 150,00	2 310 150,00	2 310 150,00	2 310 150,00	34 652 250,00
Čisté cash-flow	1 905 339 Kč	1 902 244 Kč	1 899 086 Kč	1 895 866 Kč	1 892 581 Kč	1 889 230 Kč	1 885 812 Kč	1 882 326 Kč	16 236 516 Kč

*částky jsou vypočítány v programu EXCEL.

Cistá současná hodnota FNPVc [Kč]	2 682 470,00 Kč
Index rentability FNPVCI [%]	17,77%
Vnitřní míra výnosnosti FIRRc [%]	12,80%
Statická doba návratnosti [roky]	9 let
Dynamická doba návratnosti [roky]	13 let

Získané ukazatele dosahují mírně příznivých hodnot. Čisté provozní výnosy (bez zohlednění položek financování) zajišťují návratnost investice v plném rozsahu, dosažená míra efektivnosti, ale zůstává nízká. Realizace a udržení výsledků (provozu) závisí na způsobu zajištění financování.



Tab. 2.17 **Hodnocení financování**

Položka / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investice (rozp. proj)	1 850 260	10 484 804	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková hod. inv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	0	0	384 777	387 472	390 220	393 024	395 884	398 801	401 776
Provozní příjmy	0	798 750	1 511 400	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150
Příjem z úvěrů	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Splátky jistin úvěrů	0	451 633	479 489	509 063	540 461	573 795	609 186	646 759	686 650
Splátky úroků z úvěrů	0	347 714	319 859	290 285	258 887	225 552	190 162	152 589	112 698
Daň z příjmu	0	57 807	85 553	242 423	247 866	253 667	259 848	266 433	273 447
Finanční cash-flow	-1 850 260 Kč	-4 543 208 Kč	241 722 Kč	880 907 Kč	872 716 Kč	864 112 Kč	855 070 Kč	845 568 Kč	835 579 Kč

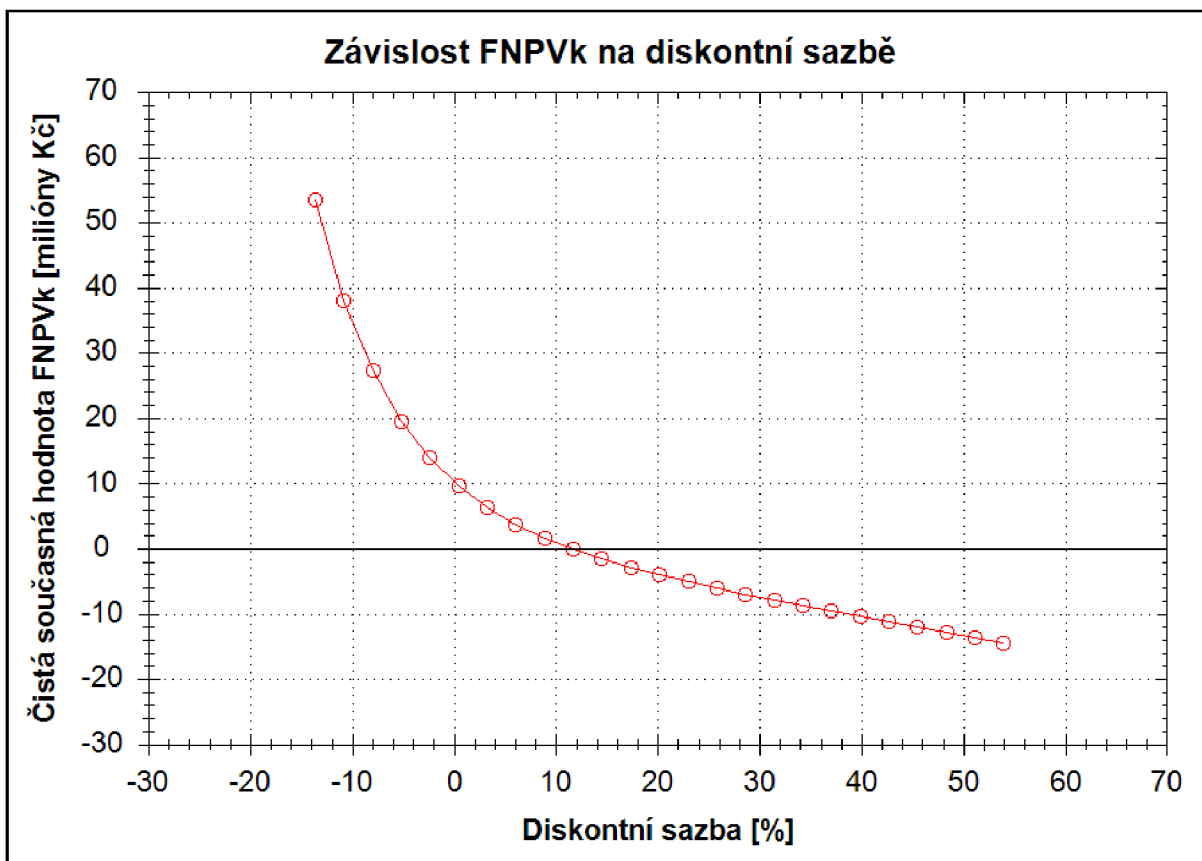
Položka /rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	CELKEM
Investice (rozp. proj)	0	0	0	0	0	0	0	0	12 335 064
Zůstatková hod. inv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	404 811	407 906	411 064	414 284	417 569	420 920	424 338	427 824	6 080 670
Provozní příjmy	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	34 652 250
Příjem z úvěrů	0	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000
Splátky jistin úvěrů	729 001	773 964	0	0	0	0	0	0	6 000 000
Splátky úroků z úvěrů	70 347	25 384	0	0	0	0	0	0	1 993 477
Daň z příjmu	280 917	288 871	293 095	292 483	291 859	291 222	290 572	289 910	4 005 973
Finanční cash-flow	825 074 Kč	814 025 Kč	1 605 991 Kč	1 603 383 Kč	1 600 722 Kč	1 598 008 Kč	1 595 240 Kč	1 592 416 Kč	10 237 065 Kč

*částky jsou vypočítány v programu EXCEL.

Hodnocení financování

Cistá současná hodnota FNPVc [Kč]	1 000 462,00 Kč
Index rentability FNPVC/I [%]	6,63%
Vnitřní míra výnosnosti FIRRc [%]	11,48%
Statická doba návratnosti [roky]	11 let
Dynamická doba návratnosti [roky]	15 let

Získané ukazatele se pohybují kolem hraničních hodnot (slabě kladné). Míra návratnosti vložených investičních prostředků je kladná, nicméně takřka zanedbatelná (její hodnota se blíží nule). Po finanční stránce lze projekt doporučit s výhradou.



2.12 Rizika projektu

V průběhu projektu mohou nastat určitá rizika, která by mohla značně ohrozit investice a objekt. Z tohoto důvodu je velmi důležité případná rizika definovat a najít pro ně řešení.

V případě výskytu jakéhokoliv definovaného rizika jsme si v našem finančním plánu vyčlenili rezervu. Tato rezerva by měla být použita na náklady vytvoření marketingových aktivit.

Riziko 'Obsazenosti pronajímáních prostor'

Předpokládána obsazenost pro vypočítanou výši nájmu je 100%. S plnou obsazeností se počítá díky nemocnici, která bude využívat pronajaté prostory.

- Specifikace rizika: obsazenost pronajímáních prostor
- Dopad rizika: velmi výrazné
- Pravděpodobnost výskytu: běžně možné
- Význam rizika: vážné
- Eliminace a předcházení rizika: zásadní uzavření smlouvy s nemocnicí o pronájmu veškerých prostor. Vytvoření reklamní kampaně (v případě nepronajmutí prostor nemocnici) o nových možných pronajímáních prostorách, hledání nových možných nájemníků v přilehlých městech v nemocnicích (Břeclav, Hodonín, Pohořelice, Velké Pavlovice)

Riziko 'Výrazné zvýšení cen za energii, internet, telefon, vodu'

Velmi výrazné zvýšení cen za energii, telekomunikace, vodu - ve výpočtech je uvažováno zvýšení o 2% za rok.

- Specifikace rizika: výrazné zvýšení cen za energii
- Dopad rizika: drobné
- Pravděpodobnost výskytu: běžně možné
- Význam rizika: přijatelné
- Eliminace a předcházení rizika: není možná žádná eliminace, ceny energií se každý rok zvyšují, proto je ve výpočtech bráno na každý rok zvýšení o 2%

Riziko 'Neplacení nájmu v - čas'

- Specifikace rizika: neplacení nájmu v - čas
- Dopad rizika: velmi významné
- Pravděpodobnost výskytu: běžně možné
- Význam rizika: vážné
- Eliminace a předcházení rizika: ve smlouvě o pronájmu dodatek na včasné placení za nájem každý měsíc

Riziko 'Špatně odvedená rekonstrukce'

špatně odvedené opravy - nekvalitní materiál, šetření na nesprávných místech, nedodržování norem, zvýšené pokuty,..

- Specifikace rizika: špatně odvedená rekonstrukce
- Dopad rizika: významné
- Pravděpodobnost výskytu: běžně možné
- Význam rizika: přijatelné
- Eliminace a předcházení rizika: kontrola stavebních prací podle výkresové dokumentace, kontrola dodržování norem a BOZP

Riziko 'Nežádoucí snížení nájmu'

snížení nájmu díky konkurenci nebo z důvodu malému zájmu o pronájem prostor

- Specifikace rizika: nežádoucí snížení nájmu
- Dopad rizika: významné
- Pravděpodobnost výskytu: výjimečně možné
- Význam rizika: přijatelné
- Eliminace a předcházení rizika: dobrá kontrola trhu (nájmu a podobných pronajímaných prostor v okolí)

Riziko 'Přírodní katastrofa, vyhoření, vytopení,...'

možné vyhoření, vytopení objektu, přírodní katastrofa (záplavy, padlý strom,...) nebo jiné.

- Specifikace rizika: přírodní katastrofa, vyhoření, vytopení,...
- Dopad rizika: velmi významné
- Pravděpodobnost výskytu: výjimečně možné
- Význam rizika: přijatelné
- Eliminace a předcházení rizika: pojištění objektu

2.13 Citlivostní analýza - nízká obsazenost pronajímáních prostor

Nízká obsazenost pronajatých prostor je riziko, které může velmi negativně ovlivnit financování projektu.

Proto je pro tento projekt vytvořena situace, kdy bude obsazenost prostor snížena. A to jak obchodních prostor, tak prostor určených pro ordinace. Snížení se týká i příjmů za parkovací místa. Tyto místa budou odpovídat obsazenosti pronajatých prostor. Provozní výdaje budou taktéž sníženy podle obsazenosti.

V případě obchodních prostor budou zrušeny příjmy z Lékárny a to z důvodu, že tyto příjmy jsou nejvyšší ze všech pronajatých prostor.

Příjmy z pronájmu ordinací budou upraveny. Jelikož příjmy pochází z devíti pronajatých prostor ordinací. Budou zrušeny příjmy ze čtyř nejvíce výdělečných pronájmů. Jsou to pronájmy za Astroenterologickou ambulanci, Neurologii, ambulanci Praktického lékaře, Pediatrickou ambulanci.

Tab. 2.18 Pronajaté prostory – nízká obsazenost

NP	ozn.	účel místnosti	m ²	Kč/m ² /měsíc	Kč/měsíc celkem	celkem m ²	spol.prost-Kč/měsíc	celkem Kč/měsíc	celkem Kč/rok
1.NP	103	OPTIKA	92,00	250,00 Kč	23 000,00 Kč	121,45	1 250,00 Kč	31 612,50 Kč	379 350,00 Kč
	104	MĚŘENÍ	10,40	250,00 Kč	2 600,00 Kč				
	105	DÍLNA	17,80	250,00 Kč	4 450,00 Kč				
	122	WC OPTIKA	1,25	250,00 Kč	312,50 Kč				
	118	LÉKÁRNA	98,10	250,00 Kč	24 525,00 Kč	163,50	1 250,00 Kč	42 125,00 Kč	NEPRONAJATO
	1xx	SKLAD	65,40	250,00 Kč	16 350,00 Kč				
2.NP	208	GASTROENTEROLOG. AMB.	23,70	250,00 Kč	5 925,00 Kč	57,00	1 250,00 Kč	15 500,00 Kč	NEPRONAJATO
	209	ČISTÍCÍ MÍSTNOST	5,30	250,00 Kč	1 325,00 Kč				
	210	SKLAD	8,60	250,00 Kč	2 150,00 Kč				
	211	SESTRA	19,40	250,00 Kč	4 850,00 Kč	40,25	1 250,00 Kč	11 312,50 Kč	NEPRONAJATO
	212	SESTRA	15,90	250,00 Kč	3 975,00 Kč				
	213	NEUROLOGIE	24,35	250,00 Kč	6 087,50 Kč	33,60	1 250,00 Kč	9 650,00 Kč	115 800,00 Kč
	214	SESTRA	15,45	250,00 Kč	3 862,50 Kč				
	215	PSYCHIATRICKÁ AMB.	18,15	250,00 Kč	4 537,50 Kč	34,85	1 250,00 Kč	9 962,50 Kč	119 550,00 Kč
	216	SESTRA	19,35	250,00 Kč	4 837,50 Kč				
	217	INTERNÍ AMB	15,50	250,00 Kč	3 875,00 Kč	33,90	1 250,00 Kč	9 725,00 Kč	116 700,00 Kč
	218	SESTRA	16,15	250,00 Kč	4 037,50 Kč				
	219	DIABETOLOGICKÁ AMB.	17,75	250,00 Kč	4 437,50 Kč	50,95	1 250,00 Kč	13 987,50 Kč	NEPRONAJATO
	220	SESTRA	18,35	250,00 Kč	4 587,50 Kč				
	221	AMB. PRAKTICKÉHO LÉKAŘE	18,10	250,00 Kč	4 525,00 Kč				
222	ODPOČÍVÁRNA	11,25	250,00 Kč	2 812,50 Kč					
223	WC	3,25	250,00 Kč	812,50 Kč					
3.NP	307	PEDIATRICKÁ AMB.	26,10	250,00 Kč	6 525,00 Kč	61,85	1 250,00	16 712,50 Kč	NEPRONAJATO
	308	SESTRA	15,90	250,00 Kč	3 975,00 Kč				
	309	ČEKÁRNA PEDIATR	19,85	250,00 Kč	4 962,50 Kč				
	310	SESTRA	14,10	250,00 Kč	3 525,00 Kč	31,90	1 250,00	9 225,00 Kč	110 700,00 Kč
	311	REVMATOLOGICKÁ AMB.	17,80	250,00 Kč	4 450,00 Kč				
	312	SESTRA	14,20	250,00 Kč	3 550,00 Kč	33,80	1 250,00	9 700,00 Kč	116 400,00 Kč
	313	GYNEKOLOGICKÁ ORDINACE	19,60	250,00 Kč	4 900,00 Kč				

Tab. 2.19 Pronajaté parkovací místa - nízká obsazenost

pro místnost	počet míst	Kč/měsíc	celkem Kč/rok
OPTIKA	2	2 000,00 Kč	24 000,00 Kč
LÉKÁRNA	2	2 000,00 Kč	NEPRONAJATO
GASTROENTEROLOGICKÁ AMB.	1	1 000,00 Kč	NEPRONAJATO
NEUROLOGIE	1	1 000,00 Kč	NEPRONAJATO
PSYCHYATRICKÁ AMB.	1	1 000,00 Kč	12 000,00 Kč
INTERNÍ AMB	1	1 000,00 Kč	12 000,00 Kč
DIABETOLOGICKÁ AMB.	1	1 000,00 Kč	12 000,00 Kč
AMB. PRAKTICKÉHO LÉKÁŘE	1	1 000,00 Kč	NEPRONAJATO
PEDIATRICKÁ AMB.	1	1 000,00 Kč	NEPRONAJATO
REVMATOLOGICKÁ AMB.	1	1 000,00 Kč	12 000,00 Kč
GYNEKOLOGICKÁ ORDINACE	1	1 000,00 Kč	12 000,00 Kč

Tab. 2.20 Provozní výdaje – nízká obsazenost

Položka / rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
voda	25 290,20 Kč	25 796,00 Kč	26 311,92 Kč	26 838,16 Kč	27 374,92 Kč	27 922,42 Kč	28 480,87 Kč
energie	35 343,00 Kč	36 049,86 Kč	36 770,86 Kč	37 506,27 Kč	38 256,40 Kč	39 021,53 Kč	39 801,96 Kč
uklid	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč
telekomunikace	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč
daň	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč
CELKEM	211 713,20 Kč	212 925,86 Kč	214 162,78 Kč	215 424,43 Kč	216 711,32 Kč	218 023,95 Kč	219 362,83 Kč

Položka /rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
voda	29 050,49 Kč	29 631,50 Kč	30 224,13 Kč	30 828,61 Kč	31 445,18 Kč	32 074,08 Kč	32 715,57 Kč	33 369,88 Kč
energie	40 598,00 Kč	41 409,96 Kč	42 238,16 Kč	43 082,92 Kč	43 944,58 Kč	44 823,47 Kč	45 719,94 Kč	46 634,34 Kč
uklid	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč	115 152,00 Kč
telekomunikace	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč	35 928,00 Kč
daň	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč	9 289,00 Kč
CELKEM	220 728,48 Kč	222 121,45 Kč	223 542,28 Kč	224 991,53 Kč	226 469,76 Kč	227 977,55 Kč	229 515,50 Kč	231 084,21 Kč

Tab. 2.21 Provozní příjmy – nízká obsazenost

Položka / rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
obchody	189 675,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč
ordinace	434 362,50 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč
parkoviště	63 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč
CELKEM	687 037,50 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč

Položka / rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
obchody	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč	379 350,00 Kč
ordinace	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč	579 150,00 Kč
parkoviště	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč	84 000,00 Kč
CELKEM	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč	1 042 500,00 Kč

Tab. 2.22 Daň z příjmů právnických osob - nízká obsazenost

Položka / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
provozní příjmy	0	355 463	687 038	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500
neinv. výdaje rozp.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
příjmy rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	0	0	221 002	222 215	223 452	224 713	226 000	227 313	228 652
Úroky z úvěrů	0	347 714	319 859	290 285	258 887	225 552	190 162	152 589	112 698
Odpisy	0	146 787	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483
Daňový základ	0	-139 038	-210 306	173 517	203 678	235 752	269 855	306 115	344 667
Sazba daně [%]	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	32 968 Kč	38 699 Kč	44 793 Kč	51 272 Kč	58 162 Kč	65 487 Kč

Položka / rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	CELKEM
provozní příjmy	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	15 637 501 Kč
neinv. výdaje rozp.	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Kč
příjmy rozpočtu	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Kč
Provozní výdaje	230017	231 411	232 831	234 281	235 759	237 266	238 805	240 373	3 454 090 Kč
Úroky z úvěrů	70 347	25 384	0	0	0	0	0	0	1 993 477 Kč
Odpisy	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	356 483	5 494 032 Kč
Daňový základ	385 653	429 222	453 186	451 736	450 258	448 751	447 212	445 644	4 695 902 Kč
Sazba daně [%]	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	
Daň z příjmu	73 274 Kč	81 552 Kč	86 105 Kč	85 830 Kč	291 859 Kč	85 263 Kč	290 572 Kč	84 672 Kč	1 370 508 Kč

Tab. 2.23 **Hodnocení financování – nízká obsazenost**

Položka / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investice (rozp. proj)	1 850 260	10 484 804	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatková hod. inv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	0	0	221 002	222 215	223 452	224 713	226 000	227 313	228 652
Provozní příjmy	0	355 463	687 038	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500
Příjem z úvěrů	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Splátky jistin úvěrů	0	451 633	479 489	509 063	540 461	573 795	609 186	646 759	686 650
Splátky úroků z úvěrů	0	347 714	319 859	290 285	258 887	225 552	190 162	152 589	112 698
Daň z příjmu	0	0	0	32 968	38 699	44 793	51 272	58 162	65 487
Finanční cash-flow	-1 850 260 Kč	-4 928 688 Kč	-333 312 Kč	-12 031 Kč	-18 999 Kč	-26 353 Kč	-34 120 Kč	-42 323 Kč	-50 987 Kč

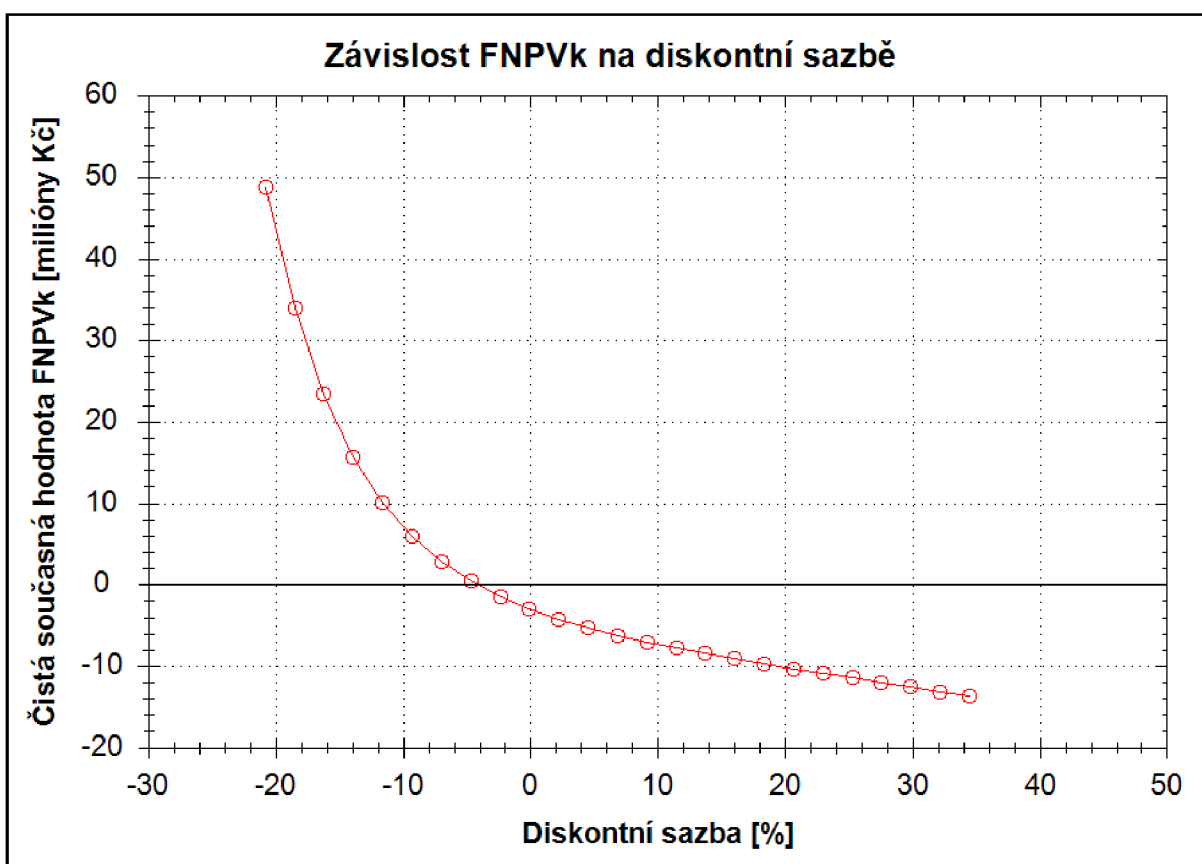
Položka /rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	CELKEM
Investice (rozp. proj)	0	0	0	0	0	0	0	0	12 335 064
Zůstatková hod. inv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provozní výdaje	230017	231 411	232 831	234 281	235 759	237 266	238 805	240 373	3 454 090
Provozní příjmy	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	15 637 501
Příjem z úvěrů	0	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000
Splátky jistin úvěrů	729 001	773 964	0	0	0	0	0	0	6 000 001
Splátky úroků z úvěrů	70 347	25 384	0	0	0	0	0	0	1 993 477
Daň z příjmu	73274	81 552	86 105	85 830	85 549	85 263	84 970	84 672	958 596
Finanční cash-flow	-60 139 Kč	-69 811 Kč	723 564 Kč	722 389 Kč	721 192 Kč	719 971 Kč	718 725 Kč	717 455 Kč	-3 103 727

Hodnocení financování

Cistá současná hodnota FNPVc [Kč]	-7 334 257,00 Kč
Index rentability FNPVCI [%]	-48,58%
Vnitřní míra výnosnosti FIRRC [%]	-4,26%
Statická doba návratnosti [roky]	není dosaženo
Dynamická doba návratnosti [roky]	není dosaženo

Získané ukazatele dosahují mírně nepříznivých hodnot. Míra návratnosti vložených investičních prostředků je záporná. Realizace projektu a udržení výsledků (provozu) vytváří tlak na vlastní prostředky jeho nositele, po finanční stránce projekt spíše nelze doporučit k realizaci.

Statické ani dynamické doby návratnosti není dosaženo za 15 let provozu objektu.



2.13.1 Zhodnocení citlivostní analýzy

Modelace situace neobsazení největších prostor by měla nežádoucí dopady na realizaci i provoz projektu. Byla použita situace při odstranění největších příjmů, což můžeme brát jako druhý nejhorší scénář. Pro lepší přehled finančního Cash-Flow níže v tabulkách (tab. 2.24 100% Obsazenost Cash-Flow), (tab. 2.25 Snížená obsazenost Cash-Flow).

Obsazenost pronajatých prostor byla snížena na 55%. Příjmy byly sníženy o 45%. Tato situace by měla negativní dopady na realizaci o provoz objektu. Je nutné se této situace vyvarovat.

Tab. 2.24 100% Obsazenost Cash-Flow

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Výdaje	0	857 154	1 269 678	1 429 243	1 437 434	1 446 038	1 455 080	1 464 582	1 474 571
Příjmy	0	6 798 750	1 511 400	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150
Finanční cash-flow		5 941 596	241 722	880 907	872 716	864 112	855 070	845 568	835 579

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Výdaje	1 485 076	1 496 125	704 159	706 767	709 428	712 142	714 910	717 734
Příjmy	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150	2 310 150
Finanční cash-flow	825 074	814 025	1 605 991	1 603 383	1 600 722	1 598 008	1 595 240	1 592 416

Tab. 2.25 Nízká obsazenost Cash-Flow

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Výdaje	0	799 347	1 020 350	1 054 531	1 061 499	1 068 853	1 076 620	1 084 823	1 093 487
Příjmy	0	6 355 463	687 038	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500
Finanční cash-flow		5 556 116	-333 312	-12 031	-18 999	-26 353	-34 120	-42 323	-50 987

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Výdaje	1 102 639	1 112 311	318 936	320 111	321 308	322 529	323 775	325 045
Příjmy	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500	1 042 500
Finanční cash-flow	-60 139	-69 811	723 564	722 389	721 192	719 971	718 725	7175

4 Závěr

Cílem diplomové práce bylo stanovit ekonomickou efektivnost konkrétního projektu na základě peněžních toků, rozložených do jednotlivých let hodnoceného období za 15 let provozu objektu.

V teoretické části byl definován Podnikatelský záměr jako celek. Posléze byly rozebrány části Podnikatelského záměru. Dále zde bude věnována pozornost výkazům zisku a ztrát, rozvaze, Cash Flow a analýze rizik. Závěrem bylo poukázáno na to, jaké jsou požadavky na podnikatelský záměr.

V praktické části byl nejprve popsán zvolený projekt, včetně specifikace pronajatých jednotek a technického řešení objektu. Postupně byl vytvořen výpočet nákladů a výnosů a výdajů a příjmů. Na základě investičních nákladů byl stanoven úvěr potřebný na financování projektu a výpočet úroků.

Za pomoci programu eCBA byl stanoven výkaz Cash-Flow, hodnota čisté současné hodnoty objektu a výnosové procento. Dále byla vypočítána návratnost projektu. Diskontní sazba byla spočítána na základě výpočtu vážených průměrů nákladů kapitálu, s použitím hodnot, jako je průměrná roční výnosnost tržního portfolia akcií nebo průměrná tržní výnosnost státních dluhopisů. Z výsledků vyplynulo, že čisté provozní výnosy zajišťují návratnost v plném rozsahu, ale že realizace a udržení provozu závisí na zajištění financování.

V závěrečné části práce byla zkoumána citlivost projektu na nízkou obsazenost objektu. Obsazenost byla snížena na 55% a příjmy na 45%. Jednalo se o jeden z nejhorších scénářů. Tato situace by pro investora znamenala, že by projekt nemohl být zrealizován ani udržen v provozu.

Postupnými kroky byly tedy stanoveny peněžní toky a bylo dosaženo k určení ekonomické efektivnosti konkrétního investičního projektu (záměru), tím byl splněn hlavní cíl diplomové práce.

5 Seznam tabulek

Tab. 2.1 – Místnosti v 1.NP

Tab. 2.2 – Místnosti v 2.NP

Tab. 2.3 – Místnosti v 3.NP

Tab. 2.4 – Porovnání cen realitních kanceláří

Tab. 2.5 – Pronájem místností

Tab. 2.6 – Parkovací místa

Tab. 2.7 – Pitná voda - náklady

Tab. 2.8 – Úklid

Tab. 2.9 – Tel. Služby - náklady

Tab. 2.10 – Provozní výdaje

Tab. 2.11 - Provozní příjmy

Tab. 2.12 – Úroky roční

Tab. 2.13 – Úroky pro rok 2015 měsíčně

Tab. 2.14 – Koeficient β

Tab. 2.15 – Daň příjmu právnických osob

Tab. 2.16 – Hodnocení efektivnosti projektu jako investice

Tab. 2.17 – Hodnocení financování

Tab. 2.18 – Pronajaté prostory – nízká obsazenost

Tab. 2.19 – Pronajatá parkovací místa – nízká obsazenost

Tab. 2.20 – Provozní výdaje – nízká obsazenost

Tab. 2.21 – Provozní příjmy – nízká obsazenost

Tab. 2.22 – Daň příjmu právnických osob – nízká obsazenost

Tab. 2.23 – Hodnocení financování – nízká obsazenost

Tab. 2.24 – 100% obsazenost Cash-Flow

Tab. 2.25– Nízká obsazenost – nízká obsazenost

6 Seznam obrázků

(obr. 2.1) – Px Index

(obr. 2.2) – Aktuální výnosnost státních dluhopisů

7 Seznam použitých zdrojů

[1]

CzechInvest. [online]. 2005 [cit. 2011-03-28]. Dostupný z:
<http://www.czechinvest.org/data/files/podnikatelsky-plan-48-cz.pdf>.

[2]

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

[3]

PROKOP, M. a kol. Jak napsat podnikatelský plán, aneb kudy vede cesta k úspěchu.
vyd. Praha: CzechInvest, 2005. 98 s. ISBN (Brož.).

[4]

HISRICH, Robert D., PETERS, Michael P. Založení a řízení nového podniku. 1.vyd.
Praha : Victoria Publishing, 1996. 501 s. ISBN 80-85865-07-6.

[5]

FRIESNER, T. History of SWOT Analysis. [online]. 2011 [cit. 2011-04-01].
Dostupné z: <http://www.marketingteacher.com/swot/history-of-swot.html>.

[6]

STŘELEČEK, J. Vlastní Cesta. [online]. 2008 [cit. 2011-03-25].
Dostupné z: <http://www.vlastnicesta.cz/akademie/marketing/marketing-metody/swot-analyza/>.

[7]

BOWMAN, C. Strategický management. 1 vyd. Praha : Grada Publishing, 1996. 147 s.
ISBN 80-7169-230-1.

[8]

Porterův model konkurenčních sil - Vlastní cesta. Available at: <http://www.vlastnicesta.cz/metody/porteruv-model-konkurencnich-sil-1/>. (Accessed: 10th January 2017)

[9]

KORÁB, V., PETERKA, J., REŽŇÁKOVÁ, M. Podnikatelský plán. Brno : Computer press, 2007. 216 s. ISBN 80-251-1605-0.

[10]

100. Zákon poptávky, zákon nabídky, zákon poptávky a nabídky, zákon jedné ceny - Ius Wiki. Available at: <http://www.ius-wiki.eu/tnh/pfuk/tnh/zkouska/otazka-100>. (Accessed: 10th January 2017)

[11]

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

[12]

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Podnikatelský plán a investiční rozhodování: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Grada, 1999, 214 s. Manažer. ISBN 80-716-2.

[13]

KORYTÁROVÁ, Jana. Ekonomika investic. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2006.

[14]

DLUHOŠOVÁ, D. Finanční řízení a rozhodování podniku. 2 vyd. Praha : Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.

[15]

HEJDUKOVÁ, Amálie a HRONÍKOVÁ, Marta. Finance. Studijní opora. Brno. VUT v Brně, FAST.

[16]

IVANIČKA, Koloman. Trh nehnuteľností a developerský proces. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo STU, 2007, 199 s. Edícia monografií. ISBN 978-80-227-2661-0.

[17]

ACHOUR, Gabriel. Developerské projekty I. – financování developerského projektu [online].[cit. 2015-12-07].

[18]

KARFÍK, Ivan. Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska [online].[cit. 2015-12-07].

Dostupné z <http://www.achourhajek>.

[19]

KORYTÁROVÁ, Jana. Investování. Studijní opora. Brno. VUT v Brně, FAST, 2009.

[20]

Dluhopisy. Patria Finance [online].[cit. 2015-12-09].

Dostupné z: <http://www.patria.cz/kurzy/online/govcz/dluhopisy.html>

[21]

PX Index. Patria Finance [online].[cit. 2015-12-09].

Dostupné z: <http://www.patria.cz/indexy/.PX/px-index/graf.html>

[22]

PX Index. Patria Finance [online].[cit. 2015-12-09].

Dostupné z: <http://www.patria.cz/indexy/.PX/px-index/graf.html>

8 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Export z programu eCBA Přístavba lékárny u Sv. Tadeáše

Příloha č. 2 – Export z programu eCBA Přístavba lékárny u Sv. Tadeáše (citlivostní analýza)

Příloha č. 3 – Výkresová dokumentace

Příloha č. 4 – Úroky