

**STUDIE
REVITALIZACE
VOLNOČASOVÉHO
AREÁLU
SVATOŠSKÉ SKÁLY**

*variantní návrh
textová část
studie proveditelnosti*

ZADAVATEL

Karlovarský kraj
Závodní 353/88,
360 06 Karlovy Vary
ičo 70891168
dič CZ70891168

zastupující osoba
Ing. arch. Jana Kaválková (vedoucí odboru reg. rozvoje)

ZPRACOVATEL

volné společenství architektů jih

Ing. arch. Zdeněk Pech
Ing. arch. Matěj Šebek
Ing. arch. Rozálie Domoráková
Hana Novotná

krajinářská architektura - Ateliér Za Mák

Ing. Michaela Zudová
Ing. Jan Makovička

studie proveditelnosti

Ing. Barbora Macková
Ing. Tadeáš Zahradník

kontaktní osoba

Ing. arch. Zdeněk Pech +420 778 880 557
pecharchitekt@gmail.com
ičo 04713788
dič CZ8912211462
Adamská 345, 378 25 Deštná

0 00 OBSAH STUDIE PROVEDITELNOSTI

VARIANTA A

- A.1. Stručné vyhodnocení záměru
- A.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap
- A.3. Analýza trhu, odhad poptávky
- A.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů
- A.5. Technické a technologické řešení záměru
- A.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru
- A.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru
- A.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
- A.9. Harmonogram záměru
- A.10 Návazné aktivity

VARIANTA B

- B.1. Stručné vyhodnocení záměru
- B.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap
- B.3. Analýza trhu, odhad poptávky
- B.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů
- B.5. Technické a technologické řešení záměru
- B.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru
- B.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru
- B.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
- B.9. Harmonogram záměru
- B.10 Návazné aktivity

VARIANTA C

- C.1. Stručné vyhodnocení záměru
- C.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap
- C.3. Analýza trhu, odhad poptávky
- C.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů
- C.5. Technické a technologické řešení záměru
- C.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru
- C.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru
- C.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
- C.9. Harmonogram záměru
- C.10 Návazné aktivity

VARIANTA A

A.1. Stručné vyhodnocení záměru

Varianta A představuje investici do klidného, ze všech variant přírodě neblížešího prostředí. Principem návrhu je prostředí nevytěžovat, naopak při plánování využití postupovat velmi zdrženlivě, a jakýkoliv stavební počín provést ve vysoké kvalitě, zajišťující dlouhou životnost a vysoký standard areálu. Vstupní náklady jsou vyšší, srovnatelné s variantou B. Návrh se ze zmíněných důvodů předpokládá v delším časovém horizontu. V běžném, tržním prostředí by tato varianta pro potenciálního investora možná nebyla příliš atraktivní, nicméně je to příležitost, jak veřejný subjekt, neřídící se pouze finančním kalkulem, může zprostředkovat něco výjimečného.

A.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap

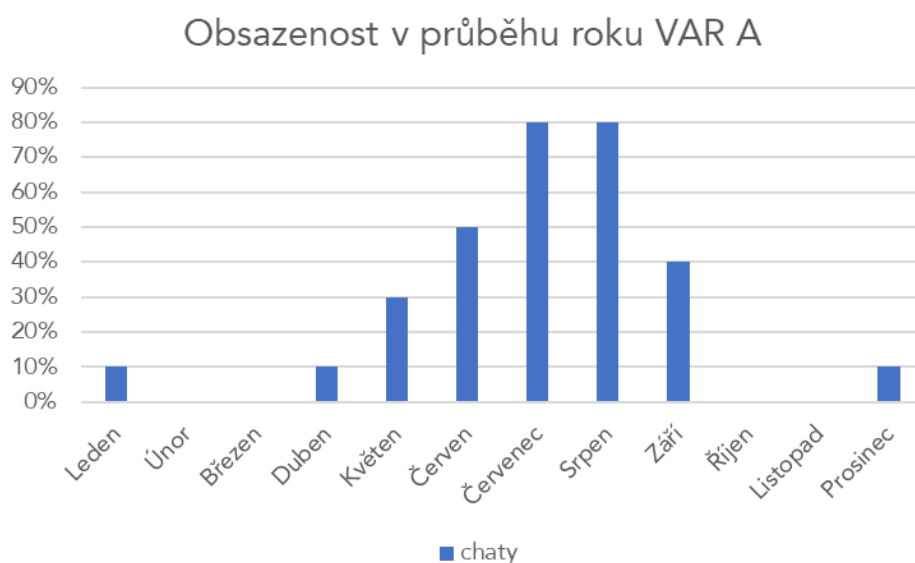
Návrh nabízí kultivovaný přírodní rekreační areál, který nabízí kvalitu delších pobytů v prostředí souladném s okolními přírodními hodnotami. Hlavní důraz je kladen na vyvážený poměr přirozených (původních) přírodních prvků a "umělých vstupů" zajišťujících rekreační služby. Intenzita není hlavním imperativem. Areál bude kompletně revitalizován. Není orientován dominantně na vodáky.

- 1) etapa – dopravní a technická infrastruktura
- 2) etapa – hřiště, rekreace, veřejný prostor
- 3) etapa – stavební objekty

A.3. Analýza trhu, odhad poptávky

Pro posouzení budoucího využití areálu byly osloveny zejména místní příslušné sportovní spolky, které nabízejí různé druhy sportovišť – plánované ve variantě A. Na základě osobní konzultace s provozovateli podobných volnočasových areálů byla vyhodnocena návštěvnost areálu i vzhledem k ubytovacím kapacitám a jednodenním návštěvníkům. Pomocí definovaného využití areálu byl stanoven odhad poptávky v dané lokalitě a následně promítnut do celkové kalkulace.

Graf A1: Obsazenost v průběhu roku Varianta A



Zdroj: vlastní zpracování

Obsazenost areálu vycházející z provedeného průzkumu, určuje největší vytíženost v letním období. Významnými periodami poptávky budou zimní svátky, které standartně navyšují poptávku po ubytovacích kapacitách.

A.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů

V rámci varianty A je uvažováno s celoročním provozem areálu.

Samotná údržba a provoz bude vyžadovat výrazné personální obsazení. Zejména restaurační zařízení bude zaměstnávat největší podíl lidí vzhledem k celému areálu. V období letní sezony bude docházet až k trojnásobnému nárůstu zaměstnanců. Alternativou provozu restaurace by mohl být privátní provozovatel pro určité části v areálu. Avšak tento model by diverzifikoval provozní možnosti a zejména by se propal do celkových výnosů.

A.5. Technické a technologické řešení záměru

Veškeré stavební objekty čeká kompletní rekonstrukce/náhrada.

Objekty v západní části areálu, tj. původní zástavba bývalého pionýrského tábora, čeká kompletní náhrada. Náhrada proběhne formou stavební úpravy (dejure), při zachování pouze základových konstrukcí/stopy původních objektů. Nové objekty budou kompaktní dřevostavby, moderní (krb, kuchyňka, koupelna), přírodního charakteru a pasivního standardu. Ubytovaní bude vždy pro 4-6 lidí. V západní části areálu se počítá s glampingovým ubytováním (tedy tzv. dočasné stavby).

Větší objekty na východ od mostu čeká, až na pár výjimek určených k demolici, nákladná a důkladná rekonstrukce. Nové stavby jsou umístovány v minimální míře, výhradně mimo aktivní zónu záplavového území. Prvky mobiliáře umístovány v aktivní záplavové zóně nevytváří souvislou bariéru.

Technická infrastruktura je podrobně popsána v bodu 0 03 této zprávy. Významnou investicí bude výstavba nové splaškové, dešťové a vodovodní infrastruktury a nové osvětlení areálu. Technická infrastruktura je sdružována do společné trasy, která vede přednostně pod navrženou dopravní infrastrukturou. Je možné uvažovat i o společném vedení v kolektoru.

Dopravní infrastruktura je pojednána v přírodním, mlatovém povrchu. Trasy určené pro pojezd – zásobování, IZS, parkování budou provedené ve skladbě odpovídající zatížení, vyplývající z intenzity provozu.

Sportoviště jsou řešené pouze jako vyrovnané, zpevněné plochy s nezbytným příslušenstvím.

A.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru

Do finančního plánu automaticky vstupují všechny předchozí parametry. Cíleně se snaží posoudit vynaložené náklady a potenciální výnosy. Jednotlivé dílčí náklady na revitalizaci areálu byly vyčísleny pomocí třídníku JKSO. Provozní náklady a výnosy jsou odhadnuty na základě předpokládané obsazenosti a vytíženosti areálu.

Celkové investiční náklady spojeny s revitalizací areálu dosahují hodnoty **110 400 000 Kč**.

Kalkulace celkových měsíčních výnosů se skládají z příjmu za poskytnuté ubytování a dále z předpokládaného hodinového obsazení sportovišť v jednotlivých měsících. Celkový roční zisk plynoucí z provozu areálu vychází kolem hodnoty **5 000 000 Kč**. V provedené analýze je možné vstupní parametry opět upravovat v souvislosti s modelem provozu areálu. Viz příloha obsazenost areálu.

Varianta A má navrženými úpravami předpokládanou živostnost 40 let. Varianta dochází kladných hodnot kumulovaného cashflow ve 22. roce, tedy v počátku druhé poloviny své plánované životnosti. Viz přílohový list

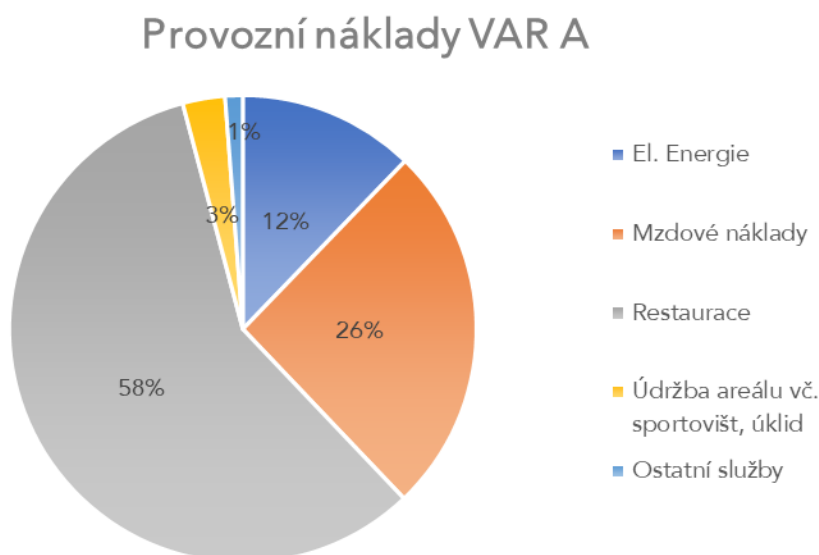
A.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru

Vzhledem k tomu, že Varianta A počítá s kompletní revitalizací areálu, nebude ve sledovaném období zapotřebí větších stavebních zásahů. V průběhu 20-ti let bude zapotřebí provést pouze drobné úpravy, které jsou vyčísleny na 1 380 000 Kč.

Provozní náklady

Provozní náklady jsou kalkulovány od prvního roku provozu areálu. Vzhledem k plánovanému celoročnímu provozu areálu je zjevné, že velký podíl zaujímají náklady spojené s provozem restaurace a náklady vynaložené na zaměstnance areálu. V neposlední řadě je potřeba počítat s proměnlivou položkou, a to náklady na energie.

Graf A2: Provozní náklady Varianta A

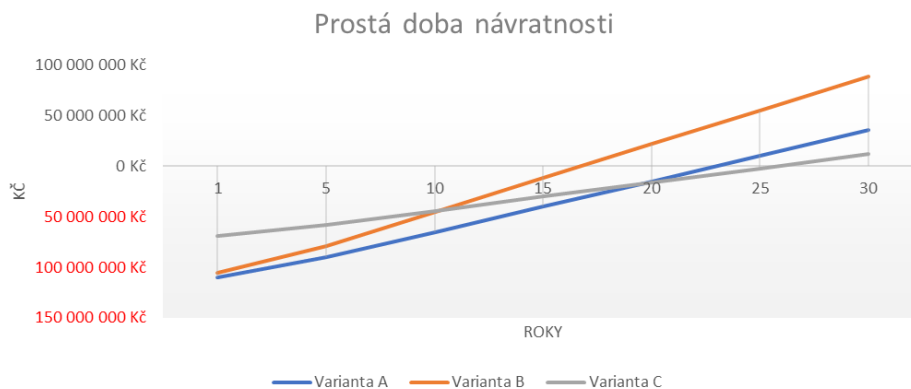


Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti

Ekonomický ukazatel prostá doba návratnosti definuje počet let, které jsou potřeba k celkovému pokrytí investice neboli, kdy projekt dosahuje kladných hodnot. V případě Varianty A s vysokými počátečními náklady spojenými s revitalizací areálu, dochází k návratnosti mezi 21 a 22 rokem, kdy budou pokryty a vyrovnány veškeré investiční náklady.

Graf A3: Prostá doba návratnosti Varianta A



Prostá doba návratnosti 22 let
 Rentabilita investice 5%

Určení diskontní míry závisí na aktuální ekonomické situaci, míře rizika investice. Pro variantu A je uvažováno s hodnotou 6% (v případě pesimistického modelu by mohla být uvažováno i s vyšší sazbou). Veškeré operace v kalkulacích probíhají ve stálých (reálných) cenách. Respektive se jedná o ceny, které jsou určeny pro vybraný rok, tedy i například pro ceny spojené s provozem, i když byly provedeny v roce jiném.

Viz přílohový list

A.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)

Při pohledu na Variantu A byly definovány rizika spojené s celoročním provozem areálu a zejména s kompletní revitalizací všech objektů. Jedná se o rizika, která mohou být způsobena i vnějšími faktory v takto ekonomicky nestabilní době.

Vyhodnocení níže identifikovaných rizik bylo provedeno na základě těchto kritérií:

- Pravděpodobnost výskytu rizika
- Intenzita dopadu rizika
- Míra rizika - součin výše uvedených

Tabulka A1: Analýza rizik Varianta A

Hlavní členění rizik	Konkrétní rizika	Pravděpodobnost	Dopad rizika	Míra rizika	Opatření
Finanční	inflace, zvýšení úrokových sazeb	4	3	12	příprava finančního plánu po dobu projektu
	rozdíl mezi plánovanými a skutečnými náklady	3	4	12	podrobné zpracování rozpočtu a PD
Ekonomické	navýšení cen stavebních materiálů	4	4	16	nákup materiálu v dostatečném předstihu
	Růst cen energií	4	3	12	analýza tržní situace, zasmluvnění
Tržní	vysoká míra konkurence	1	2	2	aktivnější propagace projektu
	nedostatečná poptávka	1	3	3	analýza tržního prostředí v dostatečném předstihu
Legislativní	nedodržení požadavků DOSS	2	3	6	dostatečná analýza požadavků, konzultace s DOSS
	smluvní podmínky	3	2	6	využití právnických služeb a poradenských firem
Politické	veřejnoprávní vztahy	2	2	4	analýza vztahů v lokalitě
Ekologické	kontaminace prostředí	1	3	3	podrobná analýza v přípravné fázi

Hodnota	Pravděpodobnost
1	Téměř nemožná
2	Výjimečně možná
3	Běžně možná
4	Pravděpodobná
5	Hraničící s jistotou

Hodnota	Dopadu rizika
1	Téměř nezatelný
2	Drobný
3	Významný
4	Velmi významný
5	Nepřijatelný

Hodnota	Míra rizika
0-5	Nízké riziko
5-15	Střední riziko
15-25	Vysoké riziko

A.9. Harmonogram záměru

1. Vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu, která umožní bezproblémový provoz areálu. Ideální je zahájení výkopových prací ihned po sezóně, pokud bude vše připraveno, je reálné mít před sezónou následujícího roku infrastrukturu připravenou. Případně lze rozdělit na 2. etapy – Východ, Západ.
2. Po ukončení každé sezóny se věnovat rekonstrukci stavebních objektů, rozšiřování nabídky rekreačních aktivit a sportovišť. Práce naplánovat vždy tak, aby byly vždy před zahájením sezóny hotové. Je výhodné sdružovat práce – např. výstavba souboru 5 chatk.

Dle možností financování lze práce/investice rozložit dlouhého časového horizontu. Stejně tak je i reálné areál vybudovat v jedné vlně při jeho zavření na 2 sezóny.

Pro účely propočtu se uvažuje o kompletní výstavbě před zahájením provozu!

A.10 Návazné aktivity

- Zadání projektu na řešení dopravní a technické infrastruktury
- Zadání architektonické studie a následného projektu na řešení jednotlivých souborů staveb, jmenovitě restaurace, novostavby chatk.
- Zadání urbanistické studie a následného projektu na řešení podoby cyklostezky a zkapacitnění parkoviště v Doubí.
- Jednání se statutárním městem Karlovy Vary a městem Loket a možných lokalitách pro umístění stanice na sdílená kola.
- Jednání s městem Loket o možnosti zřízení vodního přívozu mezi Loktem a rekreačním areálem.

VARIANTA B

B.1. Stručné vyhodnocení záměru

Záměr představuje, ve stanovených mezích přírodního prostředí CHKO, intenzivní využití areálu. S tím jsou spojené sice nejvyšší náklady investiční (srovnatelné s A.) a náklady na provoz, jejich návratnost je ale ze všech variant počítána jako nejrychlejší.

B.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap

Ambicí návrhu je poskytnout areál ke krátkodobému rekreačnímu vyžití sousedním sídlům – Loket a Karlovy Vary. Areál bude kompletně revitalizován, aby mohl nabízet kvalitní služby v oblasti sportu a rekreace. Přírodní charakter areálu bude propsán v pojednání jednotlivých sportovišť.

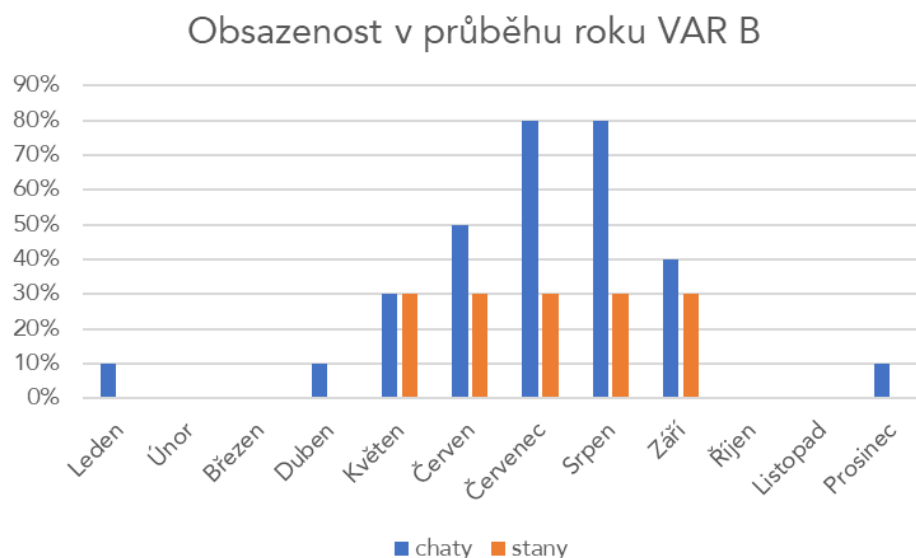
- 1) etapa – dopravní a technická infrastruktura
- 2) etapa – hřiště, rekreace, veřejný prostor
- 3) etapa – stavební objekty

B.3. Analýza trhu, odhad poptávky

Obdobná metoda jako ve variantě A byla aplikována i pro posouzení varianty B. Ke stanovení budoucí návštěvnosti areálu byly osloveny zejména místní příslušné sportovní spolky, které nabízejí různé druhy sportovišť. Na základě osobní konzultace s provozovateli podobných volnočasových areálů byla vyhodnocena obsazenost areálu i vzhledem k ubytovacím kapacitám a jednodenním návštěvníkům. Pomocí definovaného využití areálu byl stanoven odhad poptávky v dané lokalitě a následně promítnut do celkové kalkulace.

Varianta B nabízí celoroční využití areálu. Největší počet návštěvníků lze očekávat v hlavní letní sezoně. Co se týče trendu obsazenosti, dochází k významnému nárůstu, a to díky přidaným stanovým místům.

Graf B1: Obsazenost v průběhu roku Varianta B



Zdroj: vlastní zpracování

Návštěvnost areálu vycházející z provedeného průzkumu, určuje největší vytíženost v letním období. Zejména obsazenost chatků a stanových míst bude ovlivněna významnými periodami poptávky. Například letní prázdniny a zimní svátky, které standartně navyšují poptávku po ubytovacích kapacitách.

B.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů

V rámci varianty B je uvažováno s celoročním provozem areálu.

Samotná údržba a provoz bude vyžadovat výrazné personální obsazení. Zejména restaurační zařízení bude zaměstnávat největší podíl lidí vzhledem k celému areálu. V období letní sezony bude docházet až k trojnásobnému nárůstu zaměstnanců.

Alternativou provozu areálu by mohl být privátní provozovatel restaurace nebo rozdělení provozu pro určité části areálu. Zejména přichází v úvahu externí provozovatel sportovišť, kterých je ve variantě B velký počet. Avšak tento model by diverzifikoval provozní možnosti a zejména by se propsal do celkových výnosů.

B.5. Technické a technologické řešení záměru

Veškeré stavební objekty čeká kompletní rekonstrukce/náhrada.

Objekty v západní části areálu, tj. původní zástavba bývalého pionýrského tábora, čeká kompletní náhrada. Náhrada proběhne formou stavební úpravy (dejure), při zachování pouze základových konstrukcí/stopy původních objektů. Nové objekty budou kompaktní dřevostavby, moderní (krb, kuchyňka, koupelna), přírodního charakteru a pasivního standardu. Ubytovaní bude vždy pro 4-6 lidí. Větší objekty na východ od mostu čeká, až na pár výjimek určených k demolici, nákladná a důkladná rekonstrukce. Nové stavby jsou umísťovány v minimální míře, výhradně mimo aktivní zónu záplavového území. Prvky mobiliáře umísťované v aktivní záplavové zóně nevytváří souvislou bariéru.

Technická infrastruktura je podrobně popsána v bodu 0 03 této zprávy. Významnou investicí bude výstavba nové splaškové, dešťové a vodovodní infrastruktury a nové osvětlení areálu. Technická infrastruktura je sdružována do společné trasy, která vede přednostně pod navrženou dopravní infrastrukturou. Je možné uvažovat i o společném vedení v kolektoru.

Dopravní infrastruktura je pojednána v přírodním, mlatovém povrchu. Trasy určené pro pojezd – zásobování, IZS, parkování budou provedené ve skladbě odpovídající zatížení, vyplývající z intenzity provozu.

Velkou položku v rozpočtu v této variantě tvoří prvky volnočasového vybavení. Většina sportovišť je řešena pouze jako vyrovnaná, zpevněná plocha s nezbytným příslušenstvím. Sportoviště poblíž restaurace a sportovního domu má profesionální povrch, např. šedý tartan.

B.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru

Do finančního plánu automaticky vstupují všechny předchozí parametry. Cíleně se snaží posoudit vynaložené náklady a potenciální výnosy. Jednotlivé dílčí náklady na revitalizaci areálu byly vyčísleny pomocí třídníku JKSO. Provozní náklady a výnosy jsou odhadnuty na základě předpokládané obsazenosti a vytíženosti areálu.

Celkové investiční náklady spojeny s revitalizací areálu dosahují hodnoty kolem **105 300 000 Kč**.

Kalkulace celkových měsíčních výnosů se skládají z příjmu za poskytnuté ubytování a dále z předpokládaného hodinového obsazení sportovišť v jednotlivých měsících. Celkový roční zisk plynoucí z provozu areálu vychází kolem hodnoty **6 700 000 Kč**. V provedené analýze je možné vstupní parametry opět upravovat v souvislosti s modelem provozu areálu. Viz příloha obsazenost areálu.

Varianta B má navrženými úpravami předpokládanou živostnost 40 let. Varianta dochází kladných hodnot kumulovaného cashflow v 16. roce, tedy nejdříve ze všech posuzovaných variant.

Viz přílohový list

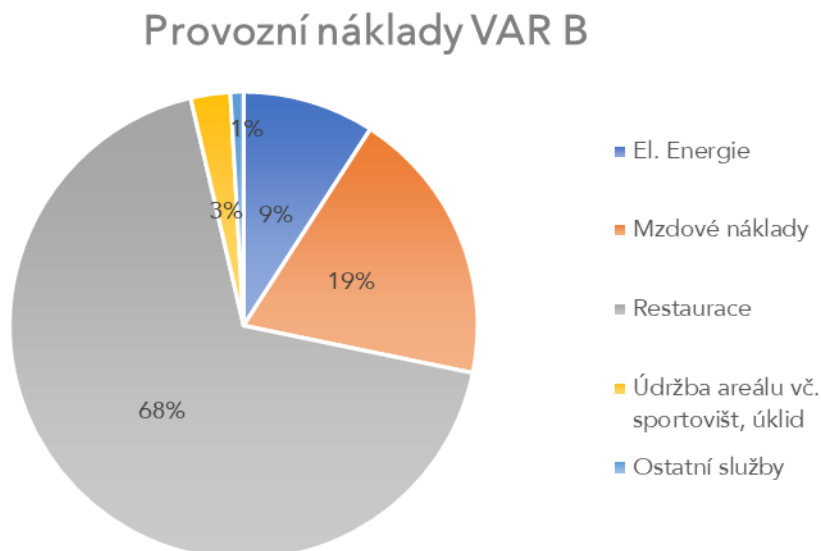
B.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru

Vzhledem k tomu, že Varianta B opět počítá s kompletní revitalizací areálu, nebude v průběhu sledovaného období zapotřebí větších stavebních zásahů. Náklady spojené s drobnými úpravami objektů v průběhu 20 – ti let jsou vyčísleny na **1 353 000 Kč**.

Provozní náklady

Provozní náklady jsou kalkulovány od prvního roku provozu areálu. Vzhledem k plánovanému celoročnímu provozu areálu je zjevné, že velký podíl zaujímají náklady spojené s provozem restaurace a náklady vynaložené na zaměstnance areálu. V neposlední řadě je potřeba počítat s proměnlivou položkou, a to náklady na energie.

Graf B2: Provozní náklady Varianta B



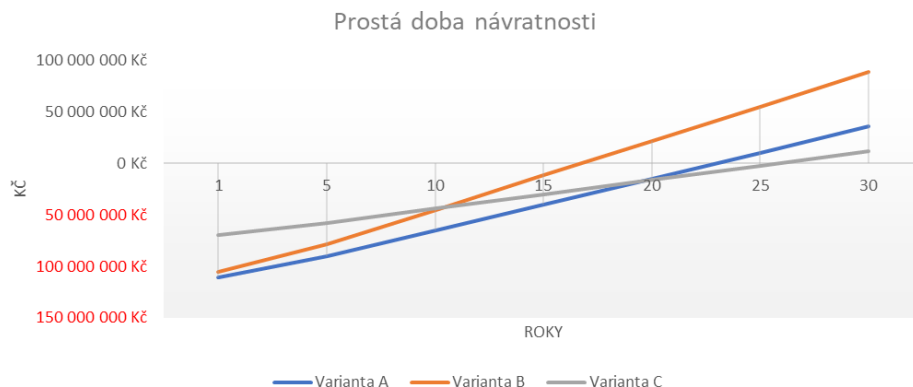
Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti

Ekonomický ukazatel prostá doba návratnosti definuje počet let, které jsou potřeba k celkovému pokrytí investice neboli, kdy projekt dosahuje kladných hodnot. V případě Varianty B s vysokými

počátečními náklady spojenými s revitalizací areálu, dochází k návratnosti mezi 15 a 16 rokem, kdy budou pokryty a vyrovnány veškeré investiční náklady.

Graf B3: Prostá doba návratnosti Varianta B



Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti 16 let

Rentabilita investice 6%

Určení diskontní míry závisí na aktuální ekonomické situaci, míře rizika investice. Pro variantu B je uvažováno s hodnotou 5% (v případě pesimistického modelu by mohla být uvažováno i s vyšší sazbou). Veškeré operace v kalkulacích probíhají ve stálých (reálných) cenách. Respektive se jedná o ceny, které jsou určeny pro vybraný rok, tedy i například pro ceny spojené s provozem, i když byly provedeny v roce jiném.

Viz přílohový list

B.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)

Při pohledu na Variantu B byly definovány rizika spojené s celoročním provozem areálu a zejména s kompletní revitalizací všech objektů. Jedná se o rizika, která mohou být způsobena i vnějšími faktory v takto ekonomicky nestabilní době.

Vyhodnocení níže identifikovaných rizik bylo provedeno na základě těchto kritérií:

- Pravděpodobnost výskytu rizika
- Intenzita dopadu rizika
- Míra rizika - součin výše uvedených

Tabulka B1: Analýza rizik Varianta B

Hlavní členění rizik	Konkrétní rizika	Pravděpodobnost	Dopad rizika	Míra rizika	Opatření
Finanční	inflace, zvýšení úrokových sazeb	4	3	12	příprava finančního plánu po dobu projektu
	rozdíl mezi plánovanými a skutečnými náklady	3	4	12	podrobné zpracování rozpočtu a PD
Ekonomické	navýšení cen stavebních materiálů	3	3	9	nákup materiálu v dostatečném předstihu
	Růst cen energií	4	4	16	analýza tržní situace, zasmluvnění
Tržní	vysoká míra konkurence	1	2	2	aktivnější propagace projektu
	nedostatečná poptávka	1	3	3	analýza tržního prostředí v dostatečném předstihu
Legislativní	nedodržení požadavků DOSS	2	3	6	dostatečná analýza požadavků, konzultace s DOSS
	smluvní podmínky	3	2	6	využití právnických služeb a poradenských firem
Politické	veřejnoprávní vztahy	2	2	4	analýza vztahů v lokalitě
Ekologické	kontaminace prostředí	1	3	3	podrobná analýza v přípravné fázi

Hodnota	Pravděpodobnost
1	Téměř nemožná
2	Výjimečně možná
3	Běžně možná
4	Pravděpodobná
5	Hraničící s jistotou

Hodnota	Dopadu rizika
1	Téměř neznatelný
2	Drobný
3	Významný
4	Velmi významný
5	Nepříjemný

Hodnota	Míra rizika
0-5	Nízké riziko
5-15	Střední riziko
15-25	Vysoké riziko

B.9. Harmonogram záměru

1. Vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu, která umožní bezproblémový provoz areálu. Ideální je zahájení výkopových prací ihned po sezóně, pokud bude vše připraveno, je reálné mít před sezónou následujícího roku infrastrukturu připravenou. Případně lze rozdělit na 2. etapy – Východ, Západ.
2. Po ukončení každé sezóny se věnovat rekonstrukci stavebních objektů, rozšiřování nabídky rekreačních aktivit a sportovišť. Práce naplánovat vždy tak, aby byly vždy před zahájením sezóny hotové. Je výhodné sdružovat práce – např. výstavba souboru 5 chatek.

Dle možností financování lze práce/investice rozložit dlouhého časového horizontu. Stejně tak je i reálné areál vybudovat v jedné vlně při jeho zavření na 2 sezóny.

Pro účely propočtu se uvažuje o kompletní výstavbě před zahájením provozu!

B.11 Návazné aktivity

- Zadání projektu na řešení dopravní a technické infrastruktury
- Zadání architektonické studie a následného projektu na řešení jednotlivých souborů staveb, jmenovitě restaurace, novostavby chatek.
- Zadání urbanistické studie a následného projektu na řešení podoby cyklostezky a zkapacitnění parkoviště v Doubí.
- Jednání se statutárním městem Karlovy Vary a městem Locket a možných lokalitách pro umístění stanice na sdílená kola.
- Jednání s městem Locket o možnosti zřízení vodního přívozu mezi Loktem a rekreačním areálem.

VARIANTA C

C.1. Stručné vyhodnocení záměru

Varianta C představuje variantu udržovací, která s výrazně menším množstvím investičních prostředků umožní fungování areálu dalších 20 let, poté bude areál na konci své fyzické i morální životnosti a bude nutné ho znovu zásadně revitalizovat. Návratnost varianty je pomalejší, vzhledem k nižší kvalitě nabízených služeb, areál se za dobu své životnosti pravděpodobně nestihne jako investice navrátit.

C.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap

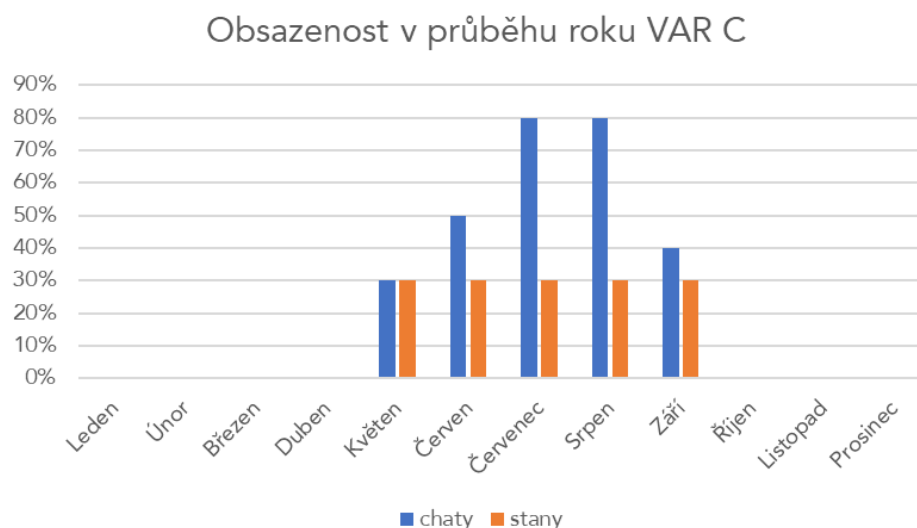
Návrh řeší areál maximálně úsporně, s minimem stavebních zásahů. Preferuje dočasnou konzervaci objektů před kompletní rekonstrukcí/náhradou. Návrh podporuje především hromadnou rekreaci ve formě táborů, ubytování vodáků a obecně ubytování větších skupin návštěvníků. Svým způsobem se jedná o provozní, technickou a charakterovou kultivaci stávajícího stavu.

C.3. Analýza trhu, odhad poptávky

Pro posouzení budoucího využití areálu byly osloveny zejména místní příslušné sportovní spolky, které nabízejí různé druhy sportovišť – plánované ve variantě C. Na základě osobní konzultace s provozovateli podobných volnočasových areálů byla vyhodnocena návštěvnost areálu i vzhledem k ubytovacím kapacitám a jednodenním návštěvníkům. Pomocí definovaného využití areálu byl stanoven odhad poptávky v dané lokalitě a následně promítnut do celkové kalkulace.

Varianta C poskytující pouze sezonní využití areálu bude významně obsazena v průběhu letních měsíců, naopak v zimních měsících nebude s návštěvníky uvažováno.

Graf C1: Obsazenost v průběhu roku Varianta C



Zdroj: vlastní zpracování

Návštěvnost areálu vycházející z provedeného průzkumu, určuje největší vytíženost v letním období – měsíc červenec a srpen. Zejména obsazenost chatek bude ovlivněna významnými periodami poptávky. Například letní prázdniny, které standartně navyšují poptávku po ubytovacích kapacitách.

C.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů

V rámci varianty C je uvažováno se sezonním provozem areálu.

Samotná údržba a provoz bude vyžadovat výrazné personální obsazení. Zejména restaurační zařízení bude zaměstnávat největší podíl lidí vzhledem k celému areálu. V období letní sezony bude docházet až k trojnásobnému nárůstu zaměstnanců. Alternativou provozu areálu by mohl být privátní provozovatel restaurace. Avšak tento model by diverzifikoval provozní možnosti a zejména by se propsal do celkových výnosů.

C.5. Technické a technologické řešení záměru

Varianta C je variantou udržovací s výhradně sezonním provozem, objekty budou rekonstruovány jen v minimální nutné míře zajišťující 20-ti letý provoz, poté bude areál na konci své fyzické i morální životnosti a bude nutné ho znovu zásadně revitalizovat. V tom smyslu je varianta poměrně riziková, v současné době nejsme schopni přesně stanovit míru degradace dřevostaveb, nyní zakrytých opláštěním, tedy i investiční náklady na jejich obnovu mohou být vyšší než odhadované. Předpokládá se demontáž stávající obálky budovy, kontrola a sanace nosné konstrukce, výměna rozvodů, instalací a sanitárních prvků, nová střešní krytina, opětovná montáž a dvojitý nátěr pobití. Bude provedena repase truhlářských prvků. Sokl budov bude sanován a obložen, např. volně loženým kamenem. U některých staveb bude nutné statické zajištění objektu.

Technická infrastruktura je podrobně popsána v bodu 0 03 této zprávy. Významnou investicí bude výstavba nové splaškové, dešťové a vodovodní infrastruktury a nové osvětlení areálu. Technická infrastruktura je sdružována do společné trasy, která vede přednostně pod navrženou dopravní infrastrukturou. Je možné uvažovat i o společném vedení v kolektoru.

Dopravní infrastruktura je pojednána v přírodním, mlatovém povrchu. Trasy určené pro pojezd – zásobování, IZS, parkování budou provedené ve skladbě odpovídající zatížení, vyplývající z intenzity provozu.

Centrální multifunkční sportovní plocha je řešena jako kvalitně zatravněné, vyrovnané, zpevněné prostranství.

C.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru

Do finančního plánu automaticky vstupují všechny předchozí parametry. Cíleně se snaží posoudit vynaložené náklady a potenciální výnosy. Jednotlivé dílčí náklady na revitalizaci areálu byly vyčísleny pomocí třídníku JKSO. Provozní náklady a výnosy jsou odhadnuty na základě předpokládané obsazenosti a vytíženosti areálu.

Celkové investiční náklady spojeny s revitalizací areálu dosahují hodnoty kolem **69 200 000 Kč**.

Kalkulace celkových měsíčních výnosů se skládají z příjmu za poskytnuté ubytování a dále z předpokládaného hodinového obsazení sportovišť v jednotlivých měsících. Celkový roční zisk plynoucí z provozu areálu vychází kolem hodnoty **2 800 000 Kč**. V provedené analýze je možné vstupní parametry opět upravovat v souvislosti s modelem provozu areálu. Viz příloha obsazenost areálu.

Varianta C má navrženými úpravami živostnost prodlouženo na 20 let. Varianta dochází kladných hodnot kumulovaného cashflow ve 25. roce, tedy až 5 let po vypršení plánované živostnosti areálu.

Viz přílohový list

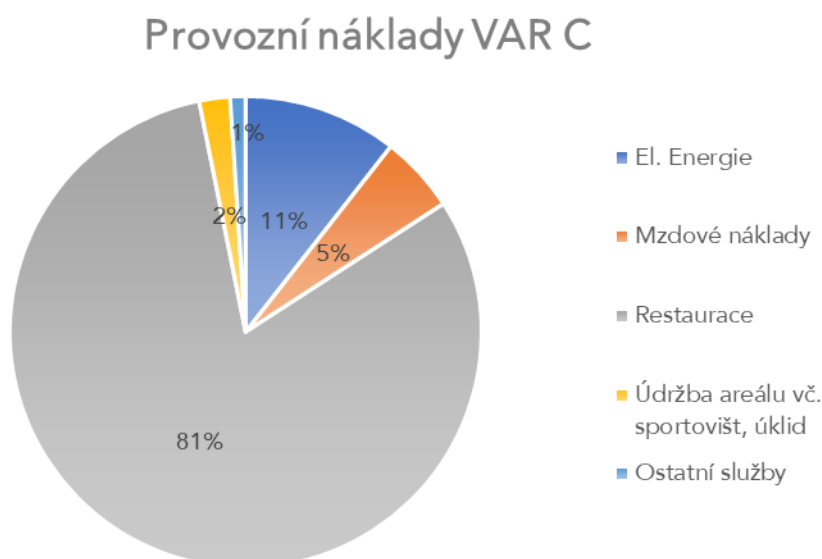
C.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru

Vzhledem k tomu, že Varianta C počítá pouze s částečnou revitalizací areálu, bude ve sledovaném období zapotřebí větších stavebních zásahů. V průběhu 20 - ti let bude nezbytné brát v potaz dalších výrazných investic, které jsou vyčísleny na **7 937 000 Kč**.

Provozní náklady

Provozní náklady jsou kalkulovány od prvního roku provozu areálu. Vzhledem k plánovanému sezonnímu provozu areálu je zjevné, že velký podíl zaujímají náklady spojené s provozem restaurace a náklady vynaložené na zaměstnance areálu. V dlouhodobém horizontu budou se budou tyto náklady úměrně navyšovat vzhledem ke technickému stavu nedostatečné energetické efektivity a úspornosti. V neposlední řadě je potřeba počítat s proměnlivou položkou, a to náklady na energie.

Graf C2: Provozní náklady Varianta C

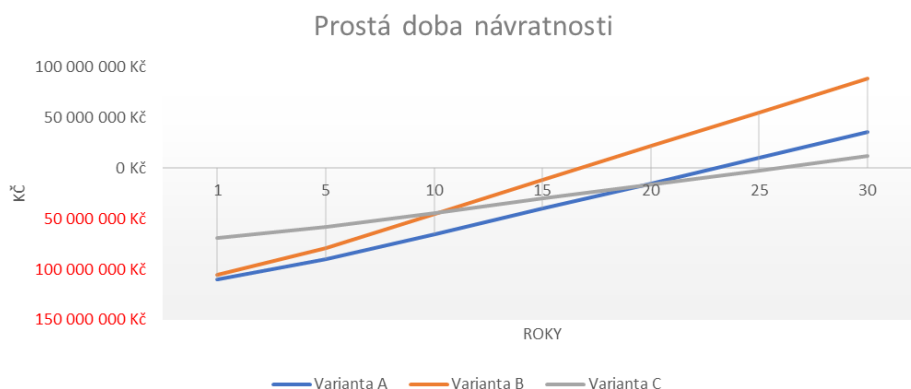


Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti

Ekonomický ukazatel prostá doba návratnosti definuje počet let, které jsou potřeba k celkovému pokrytí investice neboli, kdy projekt dosahuje kladných hodnot. V případě varianty C s se nejedná o výrazné počáteční náklady spojené s revitalizací areálu, avšak v průběhu sledovaného období lze očekávat vysoké náklady na stavební úpravy. K návratnosti dojde mezi 24 a 25 rokem, kdy budou pokryty a vyrovnány veškeré investiční náklady.

Graf C3: Prostá doba návratnosti Varianta C



Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti 25 let

Rentabilita investice 4%

Určení diskontní míry závisí na aktuální ekonomické situaci, míře rizika investice. Pro variantu C je uvažováno s hodnotou 4% (v případě pesimistického modelu by mohla být uvažováno i s vyšší sazbou). Veškeré operace v kalkulacích probíhají ve stálých (reálných) cenách. Respektive se jedná o ceny, které jsou určeny pro vybraný rok, tedy i například pro ceny spojené s provozem, i když byly provedeny v roce jiném.

C.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)

Při pohledu na Variantu C byly definovány rizika spojené pouze s částečnou revitalizací objektů. Jednotlivé stavební objekty a jejich konstrukce mohou dosahovat své životnosti již v uplynutí 20 – ti letého horizontu. Dále se jedná se o rizika, která mohou být způsobena i vnějšími faktory v takto ekonomicky nestabilní době.

Vyhodnocení níže identifikovaných rizik bylo provedeno na základě těchto kritérií:

- Pravděpodobnost výskytu rizika
- Intenzita dopadu rizika
- Míra rizika - součin výše uvedených

Tabulka C1: Analýza rizik Varianta C

Hlavní členění rizik	Konkrétní rizika	Pravděpodobnost	Dopad rizika	Míra rizika	Opatření
Finanční	inflace, zvýšení úrokových sazeb	4	3	12	příprava finančního plánu po dobu projektu
	rozdíl mezi plánovanými a skutečnými náklady	4	4	16	podrobné zpracování rozpočtu a PD
Ekonomické	navýšení cen stavebních materiálů	3	3	9	nákup materiálu v dostatečném předstihu
	Růst cen energií	4	3	12	analýza tržní situace, zasmluvnění
Tržní	vysoká míra konkurence	1	2	2	aktivnější propagace projektu
	nedostatečná poptávka	3	3	9	analýza tržního prostředí v dostatečném předstihu
Legislativní	nedodržení požadavků DOSS	2	3	6	dostatečná analýza požadavků, konzultace s DOSS
	smluvní podmínky	3	2	6	využití právnických služeb a poradenských firem
Politické	veřejnoprávní vztahy	2	2	4	analýza vztahů v lokalitě
Ekologické	kontaminace prostředí	1	3	3	podrobná analýza v přípravné fázi

Hodnota	Pravděpodobnost
1	Téměř nemožná
2	Výjimečně možná
3	Běžně možná
4	Pravděpodobná
5	Hraničící s jistotou

Hodnota	Dopadu rizika
1	Téměř neznatelný
2	Drobný
3	Významný
4	Velmi významný
5	Nepřijatelný

Hodnota	Míra rizika
0-5	Nízké riziko
5-15	Střední riziko
15-25	Vysoké riziko

C.9. Harmonogram záměru

1. Vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu, která umožní bezproblémový provoz areálu. Ideální je zahájení výkopových prací ihned po sezóně, pokud bude vše připraveno, je reálné mít před sezónou následujícího roku infrastrukturu připravenou. Případně lze rozdělit na 2. etapy – Východ, Západ.
2. Po ukončení každé sezóny se věnovat rekonstrukci stavebních objektů, rozšiřování nabídky rekreačních aktivit a sportovišť. Práce naplánovat vždy tak, aby byly vždy před zahájením sezóny hotové. Je výhodné sdružovat práce – např. rekonstrukce souboru 5 chatků.

Dle možností financování lze práce/investice rozložit dlouhého časového horizontu. Stejně tak je i reálné areál vybudovat v jedné vlně při jeho zavření na 2 sezóny.

Pro účely propočtu se uvažuje o kompletní výstavbě před zahájením provozu!

C.12 Návazné aktivity

- Zadání projektu na řešení dopravní a technické infrastruktury
- Zadání projektu na řešení jednotlivých souborů staveb, lze pojmout i pouze jako „udržovací práce“ bez nutnosti projektu. Pravděpodobně vyplyne nutnost vypracování statických posudků o možnosti nápravy některých objektů.
- Zadání urbanistické studie a následného projektu na řešení podoby cyklostezky a zkapacitnění parkoviště v Doubí.
- Jednání se statutárním městem Karlovy Vary a městem Loket a možných lokalitách pro umístění stanice na sdílená kola.
- Jednání s městem Loket o možnosti zřízení vodního přívozu mezi Loktem a rekreačním areálem.

FINANČNÍ MODEL - VARIANTA A

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
investice	110 351 144 Kč																				
příjmy		10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	
výdaje za provoz		4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	
výdaje na údržbu		68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	
CF	-110 351 144 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	
CF kumulované	-110 351 144 Kč	-105 322 027 Kč	-100 292 910 Kč	-95 263 792 Kč	-90 234 675 Kč	-85 205 558 Kč	-80 176 440 Kč	-75 147 323 Kč	-70 118 206 Kč	-65 089 089 Kč	-60 059 971 Kč	-55 030 854 Kč	-50 001 737 Kč	-44 972 619 Kč	-39 943 502 Kč	-34 914 385 Kč	-29 885 267 Kč	-24 856 150 Kč	-19 827 033 Kč	-14 797 916 Kč	

Prostá doba návratnosti	22 let
Rentabilita investice	5%

FINANČNÍ MODEL - VARIANTA B

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
investice	105 318 386 Kč																			
příjmy		13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč
výdaje za provoz		6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč
výdaje na údržbu		67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč
CF	-105 318 386 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč
CF kumulované	-105 318 386 Kč	-98 633 336 Kč	-91 948 286 Kč	-85 263 237 Kč	-78 578 187 Kč	-71 893 138 Kč	-65 208 088 Kč	-58 523 038 Kč	-51 837 989 Kč	-45 152 939 Kč	-38 467 890 Kč	-31 782 840 Kč	-25 097 790 Kč	-18 412 741 Kč	-11 727 691 Kč	-5 042 641 Kč	1 642 409 Kč	8 327 458 Kč	15 012 507 Kč	21 697 556 Kč

Prostá doba návratnosti	16 let
Rentabilita investice	6%

FINANČNÍ MODEL - VARIANTA C

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
investice	69 241 425 Kč																			
příjmy		8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč
výdaje za provoz		5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč
výdaje na údržbu		396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč
CF	-69 241 425 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč
CF kumulované	-69 241 425 Kč	-66 441 987 Kč	-63 642 552 Kč	-60 843 116 Kč	-58 043 679 Kč	-55 244 243 Kč	-52 444 806 Kč	-49 645 370 Kč	-46 845 933 Kč	-44 046 497 Kč	-41 247 060 Kč	-38 447 624 Kč	-35 648 187 Kč	-32 848 751 Kč	-30 049 314 Kč	-27 249 878 Kč	-24 450 441 Kč	-21 651 005 Kč	-18 851 568 Kč	-16 052 132 Kč

Prostá doba návratnosti	25 let
Rentabilita investice	4%

9	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč	10 006 665 Kč
576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč	4 908 576 Kč
972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč	68 972 Kč
117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč	5 029 117 Kč
916 Kč	9 768 916 Kč	4 739 481 Kč	289 436 Kč	5 318 554 Kč	10 347 671 Kč	15 376 788 Kč	20 405 905 Kč	25 435 023 Kč	30 533 112 Kč	35 631 201 Kč	40 729 290 Kč	45 827 379 Kč	50 925 468 Kč	56 023 557 Kč	61 121 646 Kč	66 219 735 Kč	71 317 824 Kč	76 415 913 Kč	81 514 002 Kč

9	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč	13 236 593 Kč
920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč	6 583 920 Kč
623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč	67 623 Kč
050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč	6 685 050 Kč
557 Kč	28 382 607 Kč	35 067 656 Kč	41 752 706 Kč	48 437 755 Kč	55 122 805 Kč	61 807 855 Kč	68 492 904 Kč	75 177 954 Kč	81 863 004 Kč	88 548 053 Kč	95 233 103 Kč	101 918 152 Kč	108 603 202 Kč	115 288 252 Kč	121 973 301 Kč	128 658 351 Kč	135 343 400 Kč	142 028 450 Kč	148 713 500 Kč

9	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč	8 874 460 Kč
160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč	5 678 160 Kč
864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč	396 864 Kč
437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč	2 799 437 Kč
132 Kč	13 252 695 Kč	10 453 259 Kč	7 653 822 Kč	4 854 386 Kč	2 054 949 Kč	744 487 Kč	3 543 924 Kč	6 343 360 Kč	9 142 797 Kč	11 942 234 Kč	14 741 670 Kč	17 541 107 Kč	20 340 543 Kč	23 139 980 Kč	25 939 416 Kč	28 738 853 Kč	31 538 289 Kč	34 337 726 Kč	37 137 162 Kč

