

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2022

BC. Jakub Mikeš



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Mikeš** Jméno: **Jakub** Osobní číslo: **460472**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Vyhodnocení investičního záměru Lipno Korza

Název diplomové práce anglicky:

Evaluation of project Lipno Korza

Pokyny pro vypracování:

Přehled metod využívaných pro hodnocení investic
Stanovení nákladů a výnosů projektu Lipno Korza a jeho vyhodnocení v navržených alternativách.

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J.: Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-71-2
FOTR, J., SOUČEK, I.: Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D.: Management staveb. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Václav Tatýrek, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

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

Datum zadání diplomové práce: **17.02.2022**

Termín odevzdání diplomové práce: **15.05.2022**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

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

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Vyhodnocení investičního záměru Korzo Lipno

Evaluation of Project Korzo Lipno

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Vyhodnocení investičního záměru Korzo Lipno“ vypracoval samostatně a použil jsem jen pramenů, které cituji a uvádím v přiloženém seznamu bibliografie.

V Praze dne 15. května 2022

Poděkování

Rád bych chtěl poděkovat všem, kteří mě při psaní práce podporovali. Velké díky patří především vedoucímu práce doc. Ing. Václavu Tatýrkovi, Ph.D. za jeho přínosné rady při vytváření Cash Flow a věcné připomínky k diplomové práci.

Anotace

Autor diplomové práce se zabývá metodami a způsoby, které vyhodnocují developerské projekty či jiné investiční záměry. Tyto metody jsou nejdříve jednotlivě popsány a poté aplikovány na určitý typ investičního záměru. Po využití těchto vyhodnocujících metod je možno dojít k závěru, zda daný projekt přesunout do fáze investiční a realizovat ho nebo v něm nepokračovat a zamítnout.

Klíčová slova

Projekt

Analýza rizik projektu

Financování

Ekonomická efektivnost

Cash Flow

Abstract

The author of the diploma thesis deals with methods and ways that evaluate development projects or other investment projects. These methods are first described individually and then applied to a particular type of investment project. After using these evaluation methods, it can be concluded whether to move the project to the investment phase and implement it or not, and reject it.

Key words

Project

Project risk analysis

Financing

Economic efficiency

Cash Flow

Obsah

ÚVOD	12
Cíle práce.....	12
Teoretická část.....	13
1. Základní pojmy	14
1.1 Projekt	14
1.2 Životní cyklus projektu	15
1.2.1 Předinvestiční fáze	15
1.3 Metody vyhodnocení investic	18
1.3.1 Tok peněz (Cash Flow)	19
1.3.2 Doba návratnosti	19
1.3.3 Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period)	19
1.3.4 Čistá současná hodnota (Net Present Value)	20
1.3.5 Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return)	20
1.3.6 Index ziskovosti (Profitability Index)	21
1.4 Analýza rizik	22
1.4.1 Riziko a nejistota.....	22
1.4.2 Měření rizika	23
Praktická část.....	24
2. Vyhodnocení developerského projektu.....	25
2.1 Představení projektu.....	25
2.1.1 Stavební, konstrukční a materiálové řešení.....	26
2.1.2 Stavební objekty.....	27
2.2 Lokalita projektu	29
2.2.1 Město Lipno nad Vltavou.....	31
2.2.2 Návštěvnost obce Lipno nad Vltavou	32

2.3	Kvalitativní analýza rizik – metoda RIPRAN.....	34
2.3.1	Identifikace rizik projektu.....	34
2.3.2	Stavebně-technologická rizika.....	35
2.3.3	Kreditní rizika.....	36
2.3.4	Tržní rizika.....	36
2.3.5	Vnější rizika.....	37
2.3.6	Operační rizika.....	37
2.3.7	Strategická rizika.....	38
2.3.8	Kvantifikace rizik projektu.....	38
2.3.9	Matice rizik – před opatřením.....	41
2.3.10	Reakce na rizika projektu.....	41
2.3.11	Matice rizik – po opatření.....	42
2.4	SWOT analýza a marketingový mix 4P.....	43
2.5	Stanovení diskontní sazby.....	44
2.6	Náklady.....	44
2.6.1	Propočet.....	44
2.7	Výnosy.....	58
2.7.1	Bytové jednotky.....	58
2.7.2	Parkovací stání.....	62
2.8	Financování projektu.....	62
2.9	Vyhodnocení investice.....	64
2.9.1	Výnosy.....	64
2.9.2	Financování projektu.....	65
2.9.3	Cash flow.....	65
2.10	Vyhodnocení výsledků.....	67
3.	Vytvoření outsourcingové služby.....	68
3.1	Vstupní faktory.....	68

3.1.1	SWOT analýza služby a marketingový mix 4P	69
3.2	Náklady	69
3.2.1	Náklady za vypůjčení bytových jednotek	69
3.2.2	Provozní náklady.....	70
3.2.3	Náklady na energie.....	74
3.2.4	Náklady za zpracování plateb a inzerce	77
3.2.5	Neočekávané náklady.....	77
3.2.6	Odpisy	78
3.3	Výnosy	78
3.3.1	Hodnocení parametrů.....	80
3.3.2	Výnosy podle sezón (jaro – zima).....	81
3.4	Stanovení scénářů.....	84
3.4.1	Scénář A	84
3.4.2	Scénář B	85
3.4.3	Scénář C	85
3.5	Výpočet návratnosti	85
3.5.1	Vyčíslení nákladů po letech	85
3.5.2	Scénář A	87
3.5.3	Scénář B	89
3.5.4	Scénář C	90
3.6	Celkové vyhodnocení.....	92
	Závěr.....	93
	Seznam obrázků	94
	Seznam rovnic	94
	Seznam tabulek	94
	Seznam grafů.....	96
	Seznam zkratk	97

Použitá literatura	97
Přílohy	103

ÚVOD

V roce 2022, kdy inflace v České republice dosahuje 12 %, lidé hledají různé investiční příležitosti, aby zhodnotili své finanční prostředky a neztratili jejich kupní sílu. Realitní trh je jednou z možností, kam své finanční úspory vložit. V posledních letech si tento trh prošel zásadními změnami, především v roce 2022, kdy Česká národní banka změnila požadavky na čerpání hypotečních úvěrů a lidé, kteří nesplní tyto podmínky, jsou odkázáni k pronájmu nemovitosti, kde budou bydlet.

Toto téma jsem si zvolil, jelikož sám se zajímám o realitní trh a vyhledávám různé investiční příležitosti do nemovitostí. Sleduji různé nemovitostní portály, ale především státní aukce.

Development je jedno z odvětví, kde bych chtěl své vědomosti nabyté z vysoké školy uplatnit. Rád navštěvuji různé semináře, kde mluví různí majitelé developerských firem, abych získal cenné zkušenosti do praxe.

Cíle práce

Podstatou této diplomové práce je vyhodnocení developerského záměru Korzo Lipno nad Vltavou ve dvou variantách. První varianta pojednává o čistě prodeji bytových jednotek, kdy developer postaví bytový dům a následně prodá bytové jednotky, které jsou v něm umístěny. Druhá varianta pojednává o vytvoření služby, kde budoucí majitelé bytových jednotek si mohou vytvořit pasivní příjem skrze pachtovou smlouvu s developerem. Služba bude určena ke správě nemovitosti a následnému krátkodobému pronájmu pro návštěvníky obce Lipno nad Vltavou.

V závěru každé varianty bude vyhodnocení těchto variant pomocí ukazatelů efektivnosti a následný návrh, zda daný projekt realizovat danou investici, či nikoliv.

Teoretická část

V první části se bude diplomová práce zabývat teoretickým popisem developerského projektu. V první řadě budou objasněny základní pojmy, které tato práce bude využívat při vyhodnocování developerského záměru.

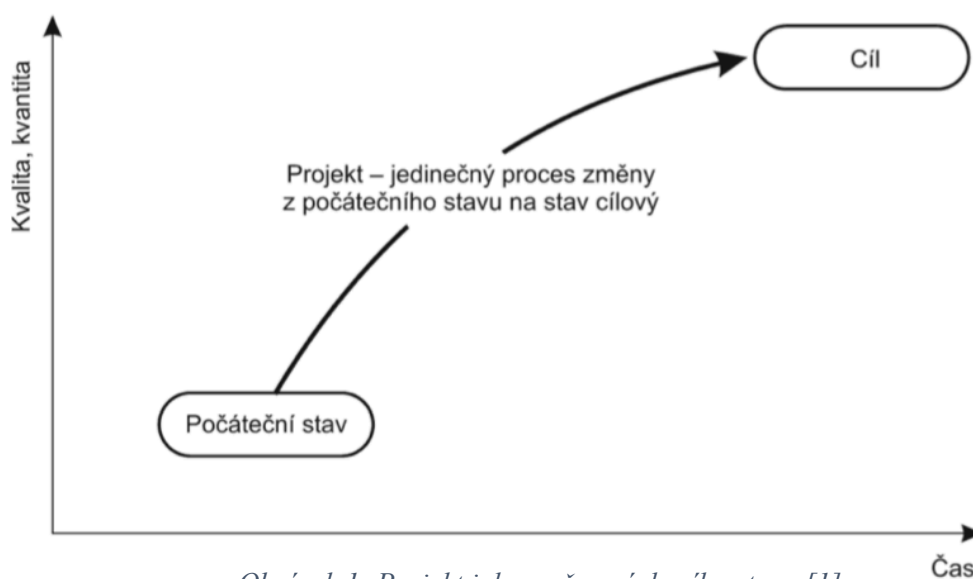
1. Základní pojmy

1.1 Projekt

Ve světě koluje mnoho definic slova projekt. V českém jazyce má dané slovo již několik významů. Ve stavebnictví je projekt často používaným výrazem. Veškerá tato použití mají jednu věc společnou a to, že jsou ekvivalentní se slovem návrh. Dle IMPA standardu ICB V3.1 je definice taková: [1]

„Projekt je jedinečný časově, nákladově a zdrojově omezený proces realizovaný za účelem vytvoření definovaných vstupů (rozsah naplněných projektových cílů) v požadované kvalitě a souladu s platnými standardy a odsouhlasenými požadavky.“

Projekt je v každém případě definován jako změna z nějakého výchozího stavu do stavu cílového.



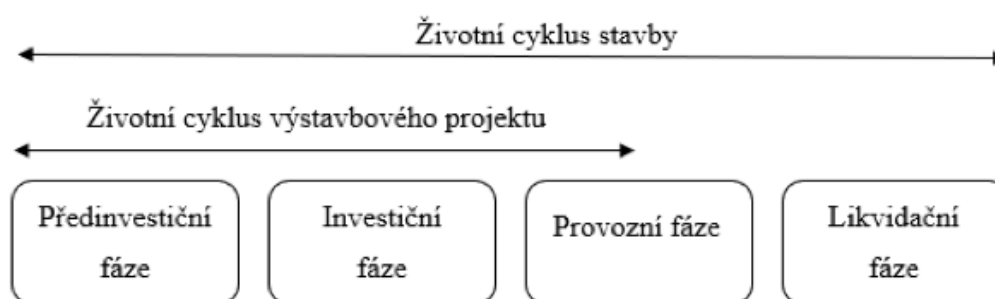
Obrázek 1: Projekt jako změna výchozího stavu [1]

Na tuto změnu procesu je často velice rozdílný úhel pohledu pro různé zainteresované strany, které se na projektu podílejí. Každá s těchto stran vnímá rozdílné aspekty projektu. Developera obecného výstavbového projektu zajímá celý průběh projektu od A do Z, ale stavební firmy, která by tento projekt realizovala, zajímá jen určitá fáze. [1]

1.2 Životní cyklus projektu

Životní cyklus investičního záměru má vždy svůj nějaký začátek a také konec. Začíná již od určité základní myšlenky developera a končí jeho následnou likvidací. Tyto fáze lze definovat do základních čtyř etap:

- Předinvestiční fáze
 - Investiční
 - Provozní
 - Ukončení a následná likvidace
- [2]



Obrázek 2: Průběh jednotlivých fází projektu [2]

Jednotlivé fáze jsou velice důležité z hlediska úspěšnosti investičního záměru.

1.2.1 Předinvestiční fáze

Tato fáze začíná prvotní myšlenkou celého projektu a je nejdůležitější. Jedná se také o stavební kámen všech nadcházejících fází. V této fázi by mělo být odpovězeno na tyto otázky:

- „Co?“
 - „Kdy?“
 - „Kde?“
 - „Za kolik?“
 - „Proč?“
- [1] [2]

Tedy by se měly definovat jednotlivé cíle budoucího projektu. Smyslem této fáze je sběr informací pro provedení analýz a závěrné jejich vyhodnocení. Poznatky hlavně finančního, marketingového, ekonomického a technického. Poté tyto informace vyhodnotit dle stanovených kritérií, které si developer zvolí. Pro složitější projekty se

zpracovávají různé studie příležitostí, a to: technickoekonomická, finančně ekonomická předběžný propočet projektu a další. [3]

Vyhodnocením těchto studií se dojde k závěru, zda daný investiční záměr přijmout anebo ne. Pokud projekt bude přijat a je schválen, lze přejít do fáze investiční.[3]

Propočet stavby

Celkové náklady stavby mají určitou strukturu, která je potřeba dodržet. Dle literatury *Oceňování v rámci výstavbového projektu*, je struktura tato:

- Projektové a průzkumné práce
- Provozní soubory
- Stavební objekty
- Stroje, zařízení a inventář
- Umělecká díla
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- Ostatní náklady
- Rezerva
- Ostatní investice
- Nehmotný investiční majetek
- Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
- Kompletační činnosti [4]

Tato struktura pro výpočet propočtu bude použita v praktické části.

Projektové a průzkumné práce

Tyto náklady jsou spojené s inženýrskou a projektovou činností, které lze vyčíslit inženýrskou činností společnosti UNIKA, podle Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových prací anebo také Výkonovým honorářovým řádem ČKA a ČKAIT. [4]

Provozní soubory

Jsou to náklady na zabudování technologických zařízení nebo náklady na stroje a také jejich montáž. Tyto náklady se mohou odhadnout již z minulých zakázek, stanovit expertním odhadem anebo lze využít informace od různých dodavatelů technologických zařízení. [4]

Stavební objekty

Tyto náklady na stavební objekty obsahují náklady na opatření veškerého materiálu na budoucí stavbu a její montáž. Dále na kontrolní měření, a také různé zkoušky stavební konstrukce. [4]

Jak již bylo zmíněno v kapitole 1.2 propočet je tvořen v před investiční fázi, kde není vyhotovena projektová dokumentace stavby, lze využít cenové ukazatele, které jsou vztaženy k měrné jednotce m³ obestaveného prostoru. Základním kritériem stanovení těchto nákladů je typ dané stavby a také dané konstrukce. Příklad: „801 Budovy občanské výstavby“.

Stroje, zařízení a inventář

Náklady na stroje, zařízení a inventář jsou náklady investiční povahy. Tyto náklady nebyly součástí provozních souborů a zahrnují náklady na jejich dopravu, umístění a nákup. Lze je stanovit expertním odhadem anebo zkušenostmi z minulých staveb. [4]

Umělecká díla

Náklady na umělecká díla či muzejní předměty jsou náklady, které jsou neoddělitelně spjaty se stavbou. Tyto náklady se taktéž stanovují expertním odhadem anebo zkušenostmi z minulých staveb. [4]

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

NUS neboli náklady na umístění stavby, obsahují náklady na provoz zařízení staveniště. Jedná se především o sociální zázemí, územní vlivy anebo také ztížení pracovního prostředí. Pro stanovení těchto nákladů se vypracuje technická zpráva zařízení staveniště, kde jsou prokalkulované jednotlivé položky. V rámci předinvestiční fáze se používá procentuální sazba z nákladů na stavební objekty. [4]

Ostatní náklady

Ostatní náklady stavby se stanovují podle typu stavby a k jakému účelu bude vystavěna. Jedná se například o náklady na koordinátora BOZP, geologické práce, zkoušky radonu, pojištění stavby, náhrady za vynětí půdy ze zemního fondu a také náklady na marketing. [4]

Rezerva

Rezerva jsou náklady, které jsou potřeba ke krytí rizik. Jedná se o nepředstavitelné náklady spojené s realizací stavby. Velice často se stanovují jako procentuální sazba z celkových rozpočtových nákladů stavby [4]

Ostatní investice

Největší náklad v této části bývá pořízení pozemku včetně existujících staveb, které leží na pozemku a je potřeba, aby byly odstraněny. Také zde patří náklady na přeložku inženýrských sítí a mimo jiné náklady spojené s konzultací s realitním makléřem. [4]

Nehmotný investiční majetek

Tyto náklady jsou spojené s nákupem licencí, patentů anebo softwaru. Obvykle se nevyčísľuje samostatně. [4]

Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Jedná se o náklady hrazené z provozních prostředků na přípravu a realizace dané stavby. Zahrnují se zde především náklady na kompletační činnosti a zabezpečení stavby. Do této skupiny také patří náklady na vybavení objektu jako: nábytek, počítače a další vybavení. [4]

Kompletační činnosti

Jedná se náklady, které mohou být počítány jako samostatná položka, ale můžou být součástí provozních nákladů. Jedná se především o koordinaci poddodavatelů. [4]

1.3 Metody vyhodnocení investic

K vyhodnocení dané investice existuje několik způsobů. Tyto metody jsou jedny z nejdůležitějších v rámci vyhodnocení projektu. Vycházejí nejčastěji z budoucího cash flow projektu, což je skutečný pohyb peněžních toků za určité období. Cash flow je vypočítán jako rozdíl příjmů od výdajů, naopak zisk je vypočten z rozdílu výnosů a nákladů projektu. [5]

1.3.1 Tok peněz (Cash Flow)

Nejdůležitější metoda pro vyhodnocení projektu je výpočet Cash Flow, jehož základem je zjištění toku peněžních prostředků v projektu. Metody vyhodnocení investice se ve většině případů o Cash Flow opírají. Toky peněz v různém časovém období znázorňují Cash Flow. Výpočet je tedy rozdíl mezi příjmy a výdaji v daném období (den, týden, měsíc anebo rok). Stanovení těchto peněžních toků závisí tedy na přesném určení budoucích příjmů po celé životnosti projektu, a také jejich výdajů. [5]

1.3.2 Doba návratnosti

Tato metoda nám ukazuje, po jaké době od pořízení investice dojde k vyrovnání se sumami kladných peněžních toků neboli kdy náklady na pořízení se rovnají sumy čistých zisků. Jedná se o dobu, kdy si daná investice na sebe vydělá a splatí se:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} C_t \quad (1)$$

Kde:

I = náklady na pořízení

C_t = čisté zisky v jednotlivých letech

t = jednotlivá léta [5]

1.3.3 Diskontovaná doba návratnosti (Discounted Payback Period)

Jedná se o metodu, která má stejný princip jako metoda PP, ale kladné peněžní toky jsou diskontovány a je tím zohledněna časová hodnota peněžních prostředků. Jestliže Cash Flow diskontujeme, převádíme je do okamžiku pořízení investice. Převádí se stanovenou diskontní mírou.

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (2)$$

Kde:

$I =$ náklady na pořízení

$C_t =$ čisté zisky v jednotlivých letech

$t =$ jednotlivá léta

$i =$ diskontní procento

[5]

1.3.4 Čistá současná hodnota (Net Present Value)

Čistá současná hodnota je ukazatelem, který bere v úvahu jediné budoucí Cash Flow. Tato metoda je nejvíce používaná v praxi a spočítá se jako rozdíl diskontovaných příjmů a pořizovací investice. Výsledná hodnota vyjadřuje stav projektu v souvislosti s návratností.

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

(3)

Kde:

$I =$ náklady na pořízení

$C_t =$ čisté zisky v jednotlivých letech

$t =$ jednotlivá léta

$i =$ diskontní procento

Výsledky, které mohou nastat:

$NPV < 0$ – diskontovaná doba návratnosti

$NPV = 0$ – projekt si na sebe nevydělal

$NPV > 0$ – projekt na sebe již vydělal

[5]

1.3.5 Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return)

Vnitřní výnosová míra je metoda, která se používá pro odhad ziskovosti potenciálních investic. Je to míra, kdy $NPV = 0$. Tato míra lze porovnávat s výnosovým

procentem, který byl určený investorem pro daný projekt. Pokud IRR je nižší než stanovený výnos, projekt je označen jako neúspěšný. Když nastane situace, že IRR je větší, než stanovený výnos, je projekt označován jako úspěšný.

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1 + IRR)^t} \quad (4)$$

Kde:

I = náklady na pořízení

C_t = čisté zisky v jednotlivých letech životnosti

t = jednotlivá léta životnosti

n = životnost projektu [5]

1.3.6 Index ziskovosti (Profitability Index)

Tento index vyjadřuje poměr ke kapitálovým výdajům. Budoucí investice do jakéhokoliv projektu je přijatelná, pokud je hodnota PI větší než jedna.

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

Kde:

I = náklady na pořízení

C_t = čisté zisky v jednotlivých letech životnosti

t = jednotlivá léta životnosti

n = životnost projektu [5]

1.4 Analýza rizik

Riziko a nejistota jsou významným atributem skoro veškerých lidských činností. Tyto atributy se nejvíce projevují zejména u podnikatelských činností. Je velice zřejmé, že kvalitní příprava daného projektu ovlivňuje úspěšnost, či neúspěšnost projektu zásadním způsobem. Současně nízká kvalita realizace projektu může také ohrozit jeho úspěch. Nicméně existence rizika a nejistoty představuje třetí klíčový faktor ovlivňující budoucí výsledky projektu. [6]



Obrázek 3: Faktory ovlivňující výsledky projektu [6]

Kvalitní příprava, výběr a jejich hodnocení vyžadují:

- identifikovat rizika jakožto jevy
- posouzení a možné dopady těchto rizik na projekt
- stanovení jejich velikosti
- stanovit a zhodnotit dopady těchto rizik
- zvážit možná opatření na zmenšení daného rizika

[6]

1.4.1 Riziko a nejistota

Riziko lze v dnešní době chápat mnoha způsoby, obecně za to lze riziko chápat jako možnost (pravděpodobnost) výskytu událostí, které zabrání či ohrozí dosažení cílů jednotlivce nebo organizace nebo také nebezpečí (pravděpodobnost) negativních odchylek od stanovených úrovních cílů. [6]

Nejistota je v investičním rozhodování spojena především neschopnosti spolehlivého odhadu budoucího vývoje faktorů rizika, které ovlivňují výsledky realizovaných aktivit. [6]

Rizika se mohou dělit do několika skupin. Významné a bohaté členění je podle jejich věcné náplně. Z tohoto hlediska se dělí na:

- Technicko-technologická
- Výrobní
- Ekonomická
- Tržní
- Finanční
- Kreditní
- Legislativní
- Politická
- Environmentální
- Spojená s lidským činitelem
- Zásahy vyšší moci

[6]

Toto dělení rizik bude následně použito v části praktické, kde bude popsáno.

1.4.2 Měření rizika

Základem schopnosti změřit dané riziko je důležité stanovit jeho číselné charakteristiky v podobě charakteristik variability zvoleného kritéria. Avšak je nutné znát také kvantitativní charakter kritéria, ke kterému se riziko stanovuje v opačném případě není možné měření určit.

[6]

Metody analýzy rizik projektu

V odborné literatuře se nachází velká varianta metod, které lze použít pro analýzu rizik projektu. Jedna z nejpoužívanějších metod je metoda RIPRAN, která bude použita a popsána v praktické části diplomové práce.

Praktická část

Pro praktickou část své práce jsem si zvolil developerský projekt společnosti XARA s.r.o., a to Korzo Lipno nad Vltavou, obytný soubor. V první části dojde k popsání projektu, poté vyčíslení nákladů a výnosů a na závěr dojde k i vyhodnocení.

Praktická část je rozdělena na 2 části. První část je ryze spojena s vyhodnocením developerského záměru prodeji bytových jednotek a část druhá je spojena s vytvořením služby, která bude apartmány pronajímat. Právní forma developera bude uvažována jako společnost s ručením omezením.

2. Vyhodnocení developerského projektu

2.1 Představení projektu

Jedná se o novostavbu bytového souboru s celkem třemi bytovými domy spojenými podzemním podlažím s garážemi, resp. parkovacími stání. Stavba bude sloužit k trvalému bydlení – apartmánové domy. Projekt lze vidět ve vyznačené vizualizaci.



Obrázek 4: Vizualizace projektu [8]

Bytové domy navržené při západní straně jsou navrženy jako stavby obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Bytový dům navržený při východní straně je navržen jako stavba obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, se dvěma podzemními podlažními, třemi nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Podzemní garáže jsou navrženy jako stavba obdélníkového půdorysu se dvěma podlažními, s plochou zelenou střechou, která tvoří terasu bytového domu. Objekt skladu je navržen jako dvoupodlažní stavba přibližně čtvercového půdorysu s plochou zelenou střechou.

2.1.1 Stavební, konstrukční a materiálové řešení

SO 01 a SO 02 bytový dům

Nosný konstrukční systém bude navržen stěnový, zděný z keramických cihel typu THERM. Založení objektů bude uvažováno plošně na betonových základových 15 pasech. Uvnitř každého vchodu se nachází jedno hlavní železobetonové schodiště. Stropy budou navrženy jako železobetonové filigránové. Balkony budou vykonzolovány pomocí iso-nosníků. Sedlová střecha s konstrukcí dřevěného krovu bude s krytinou z betonových tašek. Navržené vikýře budou oplechovány. Obvodový plášť bude opatřen kontaktním zateplovacím systémem z minerální vlny. Povrch fasády je tvořen kamenným obkladem, dřevěným obkladem a jemnozrnnou omítkou. Dveře a okna budou navrženy plastové.

SO 03 Podzemní garáže

Nosný konstrukční systém bude navržen v kombinaci skeletového a stěnového systému kompletně ze železobetonu, a to včetně střešní a stropní konstrukce. Založení bude uvažováno plošně na železobetonové základové desce. Střecha bude navržena jako plochá s vegetační skladbou. Střecha bude sloužit jako terasa. Při kraji střechy bude provedeno ocelové zábradlí. Povrch fasády je tvořen kamenným obkladem. Dveře jsou navrženy jako hliníkové.

SO 04 bytový dům

Nosný konstrukční systém je navržen stěnový, zděný z keramických cihel typu THERM. Založení objektu je uvažováno plošně na betonových základových pasech. Uvnitř vchodu se nachází jedno hlavní vnitřní železobetonové schodiště s výtahem. Stropy jsou navrženy jako železobetonové. Balkony budou vykonzolovány pomocí iso-nosníků. Sedlová střecha s konstrukcí dřevěného krovu bude s krytinou z betonových tašek. Obvodový plášť bude opatřen kontaktním zateplovacím systémem z minerální vlny. Povrch fasády je tvořen kamenným obkladem, dřevěným obkladem a jemnozrnnou omítkou. Okna a dveře jsou navrženy plastové a hliníkové.

SO 05 Sklady

Nosný konstrukční systém bude navržen stěnový, obvodové nosné konstrukce spodního patra budou navrženy kompletně z monolitického stavebního betonu. Horní

patro je navrženo s nosným systémem zděným z keramických cihel typu THERM. Založení objektu bude plošně na betonových základových pasech. svahu. Stropy budou navrženy jako železobetonové. Střecha bude navržena jako plochá, taktéž vegetační. Obvodový plášť bude opatřen kontaktním zateplovacím systémem z minerální vlny. Povrch fasády bude tvořen kamenným obkladem a jemnozrnnou omítkou. Okna a dveře jsou navrženy plastové a hliníkové.



Obrázek 5: Aktuální stav projektu [Vlastní zpracování]

2.1.2 Stavební objekty

Bytový dům SO 01:

zastavěná plocha: 534 m²

obestavěný prostor: 6 462 m³

počet bytů: 1+KK 8x 1+KK (upravitelný byt) 1x 2+KK 4x 3+KK 5x 4+KK 2x

Bytový dům SO 02:

zastavěná plocha: 507 m²

obestavěný prostor: 6 023 m³

počet bytů: 1+KK 6x 1+KK (upravitelný byt) 1x 2+KK, 5x 3+KK, 4x 4+KK, 2x

Podzemní garáže SO 03:

zastavěná plocha: 667 m²

obestavěný prostor: 5 125 m³

počet park. stání v 2.PP: 38 (z toho 2 stání bezbariérové) počet park. stání v 1.PP:
41 (z toho 2 stání bezbariérové)

Bytový dům SO 04:

zastavěná plocha: 779 m²

obestavěný prostor: 14 936 m³

počet bytů: 1+KK 18x 2+KK 8x 3+KK 4x 4+KK 2x

Sklady SO 05:

zastavěná plocha: 159 m²

obestavěný prostor: 1 147 m³

Počty parkovacích stání

celkový počet venkovních parkovacích stání pro OA: 27

celkový počet parkovacích stání pro OA v podzemních garážích: 79

Přehled všech stavebních objektů

Tabulka 1: Přehled stavebních objektů

Ozn.	Stavební objekt
SO 01	Bytový dům
SO 02	Bytový dům
SO 03	Podzemní garáže
SO 04	Bytový dům
SO 05	Sklad
SO 06	Přípojky splaškové kanalizace
SO 07	Přípojky dešťové kanalizace
SO 08	Přípojky vodovodu
SO 09	Přípojky plynovodu
SO 10	Distribuční síť NN – LDS
SO 11	Veřejné osvětlení
SO 12	Přípojky telefonu a internetu
SO 13	Zařízení dálkového přenosu

[Vlastní zpracování]

Souhrn všech bytových jednotek v obytném souboru Korzo

Tabulka 2: Souhrn všech bytových dispozic

	SO 01	SO 02	SO 03	Celkem
1+KK	8	6	18	32
1+KK - upravitelný	1	1	0	2
2+KK	4	5	8	17
3+KK	5	4	4	13
4+KK	2	2	2	6

[Vlastní zpracování]

Z tabulky 2 lze vyčíst, že největší převahu v tomto projektu mají byty 1 + KK a 2 + KK.

2.2 Lokalita projektu

Projekt Korzo se nachází v obci Lipno nad Vltavou v Jihočeském kraji. Pozemek bytového areálu se bude nacházet na katastrálním území Lipno nad Vltavou, vyznačené červenými obdélníky na obrázku 5.



Obrázek 6: Zobrazení lokality pozemku [9]

Jedná se již o další stavbu projektu Korzo.

Projekt Korzo se rozkládá na parcelách číslo 70/1, 71/1, 71/4, 71/7, 71/9, 72, 74/9, 74/45, 74/46, 74/55. V tabulce 3 lze vidět vlastníky daných parcel a jejich výměra.

Tabulka 3: Výpis pozemků

Vlastník	Číslo parcely	Výměra [m ²]	Druh pozemku / způsob využití
Obec Lipno nad Vltavou č.p. 83, 382 78 Lipno nad Vltavou	70/1	476	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	71/1	1844	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	71/4	339	ostatní plocha / manipulační plocha
AUTOMOTO KLUB LIPNO v AČR č.p. 37, 382 78 Lipno nad Vltavou	71/7	321	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	71/9	49	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	72	924	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	74/9	339	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	74/45	638	ostatní plocha / manipulační plocha
XARA s.r.o. Nemanická 2722, 370 10 Č. Budějovice	74/46	2218	ostatní plocha / manipulační plocha
AUTOMOTO KLUB LIPNO v AČR č.p. 37, 382 78 Lipno nad Vltavou	74/55	13	ostatní plocha / manipulační plocha

[Zdroj 10, vlastní zpracování]

2.2.1 Město Lipno nad Vltavou

Statutární město Lipno nad Vltavou je situováno v jihočeském kraji. Nachází se na levém břehu údolní nádrže Lipno poblíž přehradní hráze, kterým protéká řeka Vltava. Lipno nad Vltavou je jedním z nejvyhledávanějšími turistickými atrakcemi a to celoročně. V jakémkoliv ročním období dokáže toto město nabídnou nespočet atraktivních zážitků, jak aktivní, tak i pasivní, a to formou nerušeného relaxu skrze wellness pobyty.

Veliká výhoda Lipna je ta, že se nachází relativně blízko od velkých měst a to:

- České Budějovice – 60 km

- Český Krumlov – 30 km
- Linz (AUT) – 50 km

Na jaře a podzim využívají tuto lokalitu návštěvníci pro cyklistiku, či pěší turistiku. O kolo přehradní nádrže je vybudována cyklistická stezka, kterou mohou cyklisté využít. Tato stezka není nijak fyzicky náročná a převážně zde najdeme rodiny s dětmi. K návštěvě láká také Slideland Bobová Dráha Lipno a další jiné atrakce pro turisty. Jednou z nejzajímavějších atrakcí je Stezka korunami stromů, nýbrž zde můžete vidět překrásný výhled na celé Lipno, ale i horu Plechý, která je nejvyšší horou národního parku Šumava.

V létě je především využit potenciál vodní nádrže. Milovníci vodních sportů mohou zde využít několik aktivit, a to: Jachting, paddleboarding, windsurfing a mnoho dalších. Ke koupání lze využít písčité pláže, které se nacházejí podél vodní nádrže.

V zimě Lipno nad Vltavou nabízí mnoho možností. Možnost bruslení na jedné z největších přírodních bruslařských ploch v České republice, běžecké lyžování na upravených trasách, které se pravidelně udržují, a především sjezdové lyžování. Nachází se zde lyžařské centrum Kramolín, které disponuje nespočty sjezdovek, jak pro pokročilé lyžaře, tak i pro začátečníky, jelikož je zde otevřená lyžařská škola.

2.2.2 Návštěvnost obce Lipno nad Vltavou

Obec Lipno nad Vltavou patří k jedné z nejnavštěvovanějších míst v jihočeském kraji. Zvýšená návštěvnost této zapříčiňuje větší poptávku po ubytovacích zařízeních nebo ke koupě nemovitosti. Dle zdroje 11 byla vytvořena statistika této návštěvnosti.

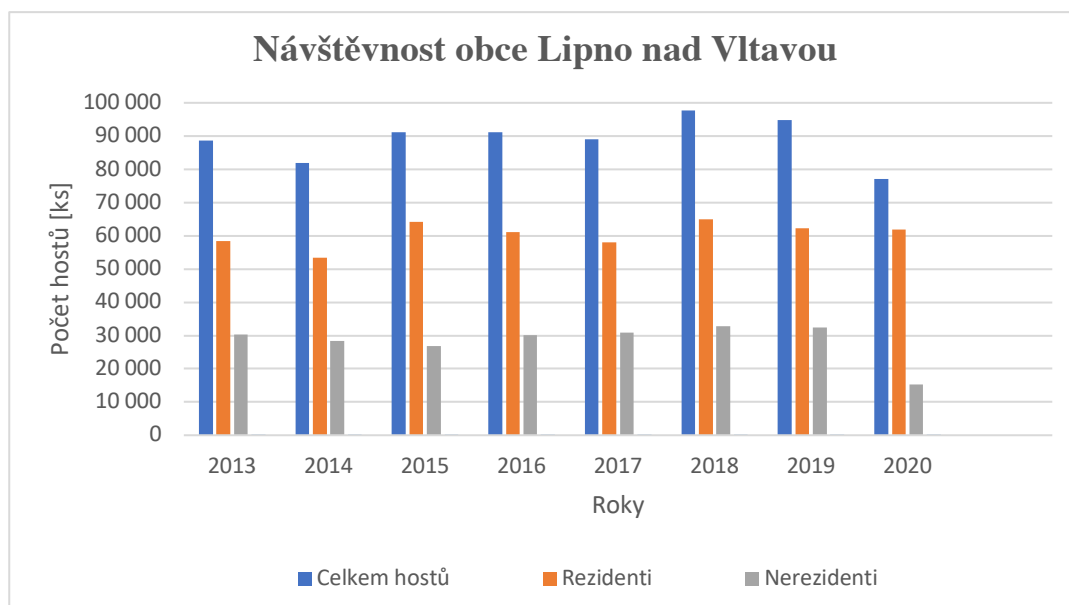
Tabulka 4: Návštěvnost obce v letech 2013 - 2021

	Celkem HUZ	Celkem hostů	Rezidenti	Nerezidenti	Počet přenocovaných nocí	Průměrný počet přenocovaných nocí
2013	30	88 678	58 411	30 267	403 132	4,5
2014	27	81 951	53 499	28 452	355 596	4,3
2015	28	91 086	64 245	26 841	392 052	4,3
2016	27	91 210	61 145	30 065	405 122	4,4
2017	24	88 949	58 031	30 918	394 537	4,4
2018	26	97 766	64 876	32 890	397 516	4,1
2019	27	94 726	62 276	32 450	386 680	4,1
2020	34	77 107	61 819	15 288	315 847	4,1
2021	Nezveřejněno					
Průměr	28	88 934	60 538	28 396	379 421	4,28

[Zdroj 11, vlastní zpracování]

Z tabulky 44 lze pozorovat, že celkový počet HUZ (hromadných ubytovacích zařízení) od roku 2017 stoupá, to je zapříčiněno tím, že od téhož roku celkový počet hostů je vyšší. Od roku 2020 celkový počet hostů klesá. Toto klesání je zapříčiněno virovým onemocněním COVID-19, kdy nerezidenti přestávali navštěvovat Českou republiku. V roce 2021 statistika již nebyla zveřejněna, bude zveřejněna až 16. 5. 2022. Průměrný počet strávených nocí v této obci za období od roku 2013 až 2020 je 4,28.

Graf 1: Návštěvnost obce Lipno nad Vltavou



[Zdroj 11, vlastní zpracování]

Z grafu lze pozorovat, že celkový počet hostů, kteří navštívili obec Lipno nad Vltavou v letech 2013 až 2019, se pohybuje v intervalu 80 000 až 100 000. Z toho je

většina rezidentů. Nerezidenti, tedy turisté z jiných států, jsou v menšině. Od roku 2020 kvůli vládnímu opatření a virovému onemocnění návštěvnost razantně klesá.

2.3 Kvalitativní analýza rizik – metoda RIPRAN

Pro určení rizikovosti projektu bude využita metoda RIPRAN.

2.3.1 Identifikace rizik projektu

V prvním kroku této metody tabulka bude obsahovat údaje:

- Pořadové číslo rizika (popřípadě číslo rizika)
- Hrozba (dané riziko, které může nastat)
- Scénář

Předpokládané hrozby byly pro přehlednost rozděleny do následujících kategorií a dále i do skupin rizik, se kterými se bude v následujících krocích pracovat:

Stavebně-technologická a projekční rizika

- Stavební a projekční rizika
- Riziko lokality

Kreditní rizika

- Riziko likvidity
- Riziko nesplnění závazků

Tržní rizika

- Riziko poptávky
- Riziko zvýhodnění konkurence

Vnější rizika

- Vyšší moc

Operační rizika

- Rizika související se zařízením
- Rizika související s lidmi

- Bezpečnostní rizika

Strategická rizika

- Smluvní rizika

2.3.2 Stavebně-technologická rizika

Seznam stavebních a projekčních rizik

Tabulka 5: Seznam stavebních a projekčních rizik

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
1	Riziko projektové dokumentace	Změny v projektové dokumentaci v rámci realizace stavby.
2	Riziko překročení stavebních nákladů	Špatný odhad nákladů na pořízení stavby. Z důvodů špatné koordinace subdodavatelů.
3	Riziko znečištění lokality	Při realizaci stavby dojde k porušení inženýrských sítí a úniku nežádoucího materiálu (odpad, splašky). Prašnost na pracovišti nebo hluchost.

[Zdroj: vlastní zpracování]

Seznam rizik lokality

Tabulka 6: Seznam rizik lokality

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
4	Riziko dostupnosti lokality	Špatná dostupnost na stavební pozemek při realizaci stavby.
5	Riziko vlastnictví lokality	Obtížné splnění požadavků na získání stavebního povolení.
6	Riziko rozvodových sítí v lokalitě	Neexistující rozvodové sítě. Těžké napojení na inženýrské sítě.
7	Riziko nálezu archeologického předmětu	Riziko plynoucí z objevení historických předmětů.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.3 Kreditní rizika

Seznam rizik likvidity

Tabulka 7: Seznam rizik likvidity

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
8	Riziko likvidity	Platební neschopnost veškerých závazků vůči generálnímu dodavateli.

[Zdroj: vlastní zpracování]

Seznam rizik nesplnění závazků

Tabulka 8: Seznam rizik nesplnění závazků

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
9	Riziko nedodržení termínů	Neschopnost dodržení daných termínů v harmonogramu. Zdržení kvůli špatné koordinaci subdodavatelů.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.4 Tržní rizika

Seznam rizik poptávky

Tabulka 9: Seznam rizik poptávky

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
10	Riziko poptávky	Snížení poptávky po nových bytových jednotkách v oblasti Lipno nad Vltavou.

[Zdroj: vlastní zpracování]

Seznam rizik zvýhodnění konkurence

Tabulka 10: Seznam rizik zvýhodnění konkurence

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
11	Riziko zvýhodnění konkurenčního projektu	Veřejný sektor bude sabotovat projekt Korzo vůči konkurenčnímu projektu.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.5 Vnější rizika

Seznam rizik vyšší moci

Tabulka 11: Seznam rizik vyšší moci

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
12	Úrokové riziko	V roce 2022 kdy dochází ke zvyšování úrokových sazeb, tedy ceny peněz. Může se prodražit jejich půjčení.
13	Inflační riziko	V důsledku zvýšené inflace se může prodražit jak veškeré služby, tak i materiál.
14	Riziko přírodní katastrofy	Riziko vyplývající z výskytu přírodní katastrof. Projekt Korza se nachází blízko přehrady Lipno. Hrozí zde nebezpečí silného větru.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.6 Operační rizika

Seznam rizik souvisejících se zařízením

Tabulka 12: Seznam rizik souvisejících se zařízením

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
15	Riziko vstupů (materiálu)	Dojde ke zvýšení cen za materiál. Příklad: zvýší se cena za 1 m ³ betonu.

[Zdroj: vlastní zpracování]

Seznam rizik související s lidmi

Tabulka 13: Seznam rizik související s lidmi

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
16	Riziko nedostatku lidských zdrojů	Riziko plynoucí z nedostatku lidských zdrojů v lokalitě. V okrese Český Krumlov může být nedostatek kvalifikovaných pracovníků.

[Zdroj: vlastní zpracování]

Seznam bezpečnostních rizik

Tabulka 14: Seznam bezpečnostních rizik

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
17	Riziko krádeže na stavbě	Krádeže materiálů, nástrojů či únik informací v průběhu stavby.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.7 Strategická rizika

Seznam rizik smluvních

Tabulka 15: Seznam rizik smluvních

Poř. číslo rizika	Hrozba	Scénář
18	Riziko odpovědnosti dotčeným stranám	Poničení sousedních staveb, či pozemků.
19	Claimové riziko	Budoucí majitelé bytových jednotek, kteří složili zálohu, mohou požadovat různé změny.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.8 Kvantifikace rizik projektu

V druhém kroku této metody se provádí kvantifikace rizika. Výše uvedené seznamy rizik se upraví následovně: Budou ponechány sloupce „Poř. číslo rizika“, „Hrozba“, a ke každé z uvedených hrozeb bude doplněno:

- Pravděpodobnost výskytu scénáře (Pravděpodobnost)
- Hodnotu dopadu scénáře na projekt (Dopad na projekt)
- Závažnost

Výsledná hodnota rizika se vypočte jejím násobením:

Hodnota rizika = pravděpodobnost scénáře x závažnost.

Tabulka 16: Seznam pravděpodobných scénářů rizika

PRAVDĚPODOBNOST		
Popis	Pravděpodobnost výskytu rizika	Body
Riziko se někdy může vyskytnout, ale je to nepravděpodobné	Velice nepravděpodobné	1
Riziko se někdy může vyskytnout	Občasné	2
Riziko se pravděpodobně vyskytne	Pravděpodobné	3
Riziko se téměř vždy vyskytne	Časté	4

[Zdroj: vlastní zpracování]

Tabulka 17: Seznam důležitosti dopadu na projekt

DŮLEŽITOST		
Popis dopadu	Dopad rizika	Body
Nepožaduje skoro žádná opatření, nemá vliv na ceny, lhůty, lze ji zanedbat.	bezvýznamný	1
Nepodstatné působení na lhůtu nebo cenu, nenárokuje si více než zanedbatelnou opravu.	drobný	2
Vyžaduje zvýšené náklady na odstranění důsledků.	průměrný	3
Vyžaduje podstatnou změnu projektu, vysoké náklady na změnu technologických postupů nebo lhůtu projektu. Vede k možnosti zrušení projektu.	velký	4

[Zdroj: vlastní zpracování]

Ohodnocení jednotlivých rizik dle kritérií

Tabulka 18: Seznam ohodnocení jednotlivých rizik dle kritérií

Poř. číslo rizika	Hrozba	Pravděpodobnost	Dopad na projekt	Závažnost
1	Riziko projektové dokumentace	1	Změny v projektové dokumentaci mohou zapříčinit zpoždění výstavby projektu.	3
2	Riziko překročení stavebních nákladů	3	Špatné naplánování lidských zdrojů, zpoždění výstavby stavby.	4
3	Riziko znečištění lokality	3	Odstranění hlučnosti a prašnosti v průběhu realizace stavby	2
4	Riziko dostupnosti lokality	1	Špatná dostupnost příjezdových komunikací. Špatné manévrování s dopravními prostředky.	2
5	Riziko vlastnictví lokality	1	Pozdější získání stavebního povolení. Zpožděná výstavba	1
6	Riziko rozvodových sítí v lokalitě	2	Porušení telekomunikačních sítí, které budou vyžadovat jejich následnou opravu.	3

7	Riziko nálezu archeologického předmětu	1	Přerušení výstavby developerského projektu na dobu neurčitou kvůli nálezu starobylého předmětu.	4
8	Riziko likvidity	2	Opožděné platby za faktury generálnímu dodavateli stavby	2
9	Riziko poptávky	3	Změna prodejní ceny za m ² , může ochladit poptávku po bytových jednotkách.	3
10	Riziko zvýhodnění konkurenčního projektu	3	V lokalitě Lipno nad Vltavou může dojít k realizaci konkurenčního projektu, kterému bude obec a obyvatelé více nakloněny.	3
11	Úrokové riziko	2	Zvýšení úrokové míry v roce 2022 může zapříčinit větší cenu půjčeného kapitálu. Tím se prodraží cena stavby.	3
12	Inflační riziko	2	Zvýšení inflace zapříčiní zvednutí cen za materiál a lidské zdroje. Zvýšení celkové ceny projektu.	3
13	Riziko přírodní katastrofy	1	Při realizaci stavby může dojít k vichřici, která může poničit stavbu a zapříčinit zpoždění výstavby z důvodu oprav.	3
14	Riziko vstupů (materiálu)	2	Zvýšení cen materiálu v průběhu realizace stavby. Zvýší celkovou cenu projektu.	2
15	Riziko nedostatku lidských zdrojů	2	Nedostatečné množství kvalifikovaných pracovníků v oblasti Lipno nad Vltavou. Zapříčiní zpoždění výstavby.	3
16	Riziko krádeže	1	Krádeže stavebních materiálů, či jiných položek na stavbě zapříčiní zpoždění výstavby.	1
17	Riziko odpovědnosti dotčeným stranám	2	Poškození okolních staveb, či komunikace zvýší celkové náklady.	2
18	Claimové riziko	2	Změny v průběhu realizace stavby, nastávají vícepráce, či méně práce. Může zapříčinit zvýšení nákladů či zpoždění výstavby.	3

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.9 Matice rizik – před opatřením

Tabulka 19: Matice rizik před opatřením

4				
3			9, 10	2
2		8, 14, 17	6, 11, 12, 15, 18	
1	5, 16	4	1, 13	7
pravděpodobnost/závažnost	1	2	3	4

Legenda	
	Riziko zanedbatelné
	Riziko nízkého dopadu na projekt
	Riziko vyššího dopadu na projekt
	Neakceptovatelné riziko

[Zdroj: vlastní zpracování]

Podle určených převodních tabulek bylo usouzeno, že hodnota RPN větší nebo rovno 9 pro projekt Korzo představuje nepřijatelnou závažnost v kombinaci s pravděpodobností.

Lze usoudit, že činnosti 9, 10 a 2 mají nejvýznamnější dopad na projekt.

2.3.10 Reakce na rizika projektu

Ve třetím kroku této metody se vytváří seznam opatření, která mají snížit hodnotu rizik, které nevyhovují na úroveň, která je přijatelná a developer ji akceptuje. Z předchozího kroku použijí jen číslování rizik. Nové sloupce mají názvy:

Návrh na opatření

- Předpokládané zvýšené náklady
- Osobní odpovědnost „vlastník rizika“

Nová hodnota sníženého rizika:

- Pravděpodobnost
- Závažnost

Seznam opatření pro rizika, která mají RPN větší nebo rovno 9

Tabulka 20: Seznam opatření pro rizika, která mají RPN větší nebo rovno 9

Poř. číslo rizika	Návrh na opatření	1.Předpokládané náklady 2. Odpovědnost	Pravděpodobnost	Závažnost
2	Proti překročení stavebních nákladů je potřeba vypracovat kvalitní propočet a rozpočet stavby, aby při realizaci nezačaly vícepráce nebo méněpráce.	1. Finanční bonus projektantovi za kvalitně zhotovený rozpočet. 2. Projektant by měl zhotovit kvalitní propočet stavby, či rozpočet stavby.	1	2
9	Snížení ceny za bytovou jednotku.	1. Finanční bonus za správné ocenění budoucích bytových jednotek. 2. Odhadce cen nemovitosti zaměstnaným investorem.	2	2
10	Investor by si měl zhotovit analýzu okolí a přesvědčit se, zda konkurenční projekty neohrožují projekt Korzo.	1. 500 000 Kč a více za webové stránky a zaplacení reklamy na Googlu a jiných webových portálech. 2. Investor musí zařídit včasnou propagaci projektu Korzo. Nejlépe ještě před výstavbou.	2	2

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.3.11 Matice rizik – po opatření

Tabulka 21: Matice rizik – po opatření

4				
3				
2		8, 14, 17	6, 11, 12, 15, 18, 2, 10	
1	5, 16	4, 2	1, 13	7
pravděpodobnost/závažnost	1	2	3	4

Legenda	
	Riziko zanedbatelné
	Riziko nízkého dopadu na projekt
	Riziko vyššího dopadu na projekt
	Neakceptovatelné riziko

[Zdroj: vlastní zpracování]

Po navržených opatření žádná z činností již není v nepřijatelném stavu. Činnost 2, 9 a 10 již mají hodnotu RPN menší než 9. Tyto hodnoty RPN u jednotlivých rizik jsou akceptovatelné.

2.4 SWOT analýza a marketingový mix 4P

Na závěr této kapitoly je shrnutí zjednodušené SWOT analýzy a marketingového mixu 4P.

Tabulka 22: SWOT analýza

	Pozitivní	Negativní/Škodlivé
INTERNÍ	Silné stránky	Slabé stránky
	STRENGTHS	WEAKNESSES
	1. Lokalita blízko centra a turistického dění	1. Vyšší cena za bytovou jednotku
	2. Dopravní dostupnost	2. Lipno nad Vltavou je pouze obec
	3. Novostavba	3. Na jaře a na podzim méně dostupných aktivit
	4. Vysoký standard nemovitosti	4.
	5.	5.
EXTERNÍ	Příležitosti	Hrozby
	OPPORTUNITIES	THREATS
	1. Zvýšený zájem o investiční byty	1. Nedostatek klientů
	2. Možný vstup zahraničních investorů (blízko hranice)	2. Vyšší konkurence
	3. Možnost příchodu nových konkurenčních projektů	3.

[Zdroj: vlastní zpracování]

Tabulka 23: Marketingový mix 4P

<u>Produkt:</u>	<u>Cena:</u>	<u>Reklama:</u>	<u>Lokalita:</u>
Prodej bytových jednotek od 1 - kk až po 4kk a prodej parkovacího stání.	Cena nemovitostí bude stanovena podle individuálně podle analýzy konkurenčních nemovitostí v lokalitě Lipno nad Vltavou.	Reklama bude zajištěna externí firmou.	Lokalitou je obec Lipno nad Vltavou. Popsáno v kapitole 2.2.

[Zdroj: vlastní zpracování]

2.5 Stanovení diskontní sazby

Diskontní míra, která se stanovuje v procentech, se velmi těžko stanovuje. Měla by se odvíjet od rizika spojeného s investicí, návratnosti kapitálu, a také inflace v dané zemi. Dle zdroje [12] je doporučena sazba 4 %. S touto sazbou bude také uvažováno.

2.6 Náklady

Pro investiční záměr Korzo Lipno nad Vltavou, obytný soubor byl vypracován předběžný propočet stavby. Tento propočet se ve větší míře liší o 15 % od skutečných nákladů. [13]

2.6.1 Propočet

Projektové a průzkumné práce

Výpočet honoráře podle honorářových zón:

Projekt byl zařazen do honorářové zóny: III – Stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovny a bytové objekty se standartním vybavením a průměrnými nároky. Základní honorář bude v rozmezí 6,19 % - 7,54 % z 242 038 740 Kč bez DPH.

Průměr z hodnot 6,19 a 7,54 činí 6,865 %. 6,865 % z 242 038 740 činí 16 615 960.

Cena za projektové práce celkem bez DPH bude **16 615 960 Kč**.

DPH 21 %: **3 489 351 Kč**

Celková cena za projektové a průzkumné práce bude **20 105 311 Kč s DPH**.

Tabulka 24: Výpočet výkonnostních fází

Číslo VF	Název VF	Podíl z celkového honoráře	Cena bez DPH [Kč]
VF1	příprava zakázky	1 %	166 160
VF2	návrh/studie stavby	13 %	2 160 075
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	15 %	2 492 394
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	22 %	3 655 511
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	28 %	4 652 469
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	7 %	1 163 117
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	1 %	166 160
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	11 %	1 827 756
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	2 %	332 319
Celkem		100 %	16 615 960

[Zdroj 13; vlastní zpracování]

Provozní soubory (PS):

V objektu se nebudou nacházet žádná technologická zařízení, náklady na stroje a jejich montáž. [4]

Provozní soubory celkem: 0 Kč bez DPH

Stavební objekty

Tabulka 25: Seznam stavebních objektů

	Obestavěný prostor [m ³]
SO 01	6462
SO 02	6023
SO 03	5125
SO 04	14 936
SO 05	1147

[Zdroj vlastní zpracování]

SO 01 – bytový dům

SO 02 – bytový dům

SO 03 – podzemní garáže

SO 04 – bytový dům

SO 05 – sklady

Jelikož se jedná o rozdílné části stavebních objekty s rozdílnými stavebními materiály a konstrukčními systémy (cihelné bloky, železobetonový monolit), nelze zde využít stejné cenové ukazatele.

SO 01 + SO 02 + SO 04

Dle základní třídění, které vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) se stavby dělí do několika objektů. Objekt SO 01, SO 02 a SO 04 budou budovy pro bydlení, takže spadají do kategorie **803, budovy pro bydlení**. Jedná se o 803.5 domy bytové netypové.

Dále se musí objekty odlišit dle konstrukčně materiálové charakteristice, jelikož každá charakteristika má jinou cenovou kategorii. Tyto stavební objekty mají dle kapitoly 2.1.1 nosný konstrukční systém stěnový, zděný z keramických dutinových cihel typu THERM, a proto spadají do části 1, a to svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků, kde cena za jeden metr krychlový je **6 945 Kč**.

Stanovení počtu měrných jednotek (dle ČSN 73 40 55):

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

O_z = obestavěný prostor základů

O_s = obestavěný prostor spodní části

O_v = obestavěný prostor vrchní části

O_t = obestavěný prostor zastřešení

O_p = celkový obestavěný prostor

$$O_p = (6\,462 + 6\,023 + 14\,936) \text{ m}^3$$

Výpočet základních rozpočtových nákladů pro bytový dům SO01 + SO 02 + SO 04:

$$(6\,462 + 6\,023 + 14\,936) * 6\,945 = \mathbf{190\,438\,845 \text{ Kč}}$$

Tabulka 26: Výpočet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů pro bytový dům SO 01, SO 02 a SO 04

	Díl		[%]	[Kč]
HSV	1	Zemní práce	1,7	3 237 460
	2	Základy, zvláštní zakládání	3,8	7 236 676
	3	Svislé a kompletní konstrukce	15,7	29 898 899
	4	Vodorovné konstrukce	9,4	17 901 251
	5	Komunikace		-
	6	Úpravy povrchu, podlahy	10,2	19 424 762
	8	Trubní vedení	0,1	190 439
	9	Ostatní konstrukce, bourání	7,4	14 092 475
	99	Staveništní přesun hmot	2,9	5 522 727
PSV	711	Izolace proti vodě	1,1	2 094 827
	712	Živičné krytiny	0,6	1 142 633
	713	Izolace tepelné	2,7	5 141 849
	715	Izolace chemické	0,1	190 439
	721	Vnitřní kanalizace	1,5	2 856 583
	722	Vnitřní vodovod	1,3	2 475 705
	723	Vnitřní plynovod	0,8	1 523 511
	724	Strojní vybavení	0,1	190 439
	725	Zařizovací předměty	4,8	9 141 065
	726	Instalační prefabrikáty	0,4	761 755
	731	Kotelny	1,6	3 047 022
	732	Strojovny	0,4	761 755
	733	Rozvod potrubí	1,1	2 094 827
	734	Armatury	0,7	1 333 072
	735	Otopná tělesa	0,9	1 713 950
	761	Konstrukce sklobetonové		-
	762	Konstrukce tesařské	3	5 713 165
	763	Dřevostavby	0,1	190 439
	764	Konstrukce klempířské	3,7	7 046 237
	765	Krytiny tvrdé	0,6	1 142 633
	766	Konstrukce truhlářské	6,6	12 568 964
	767	Konstrukce zámečnické	2,7	5 141 849
	771	Podlahy z dlaždic a obklady	2	3 808 777
	772	Kamenné dlažby		-
	773	Podlahy teracové		-
	775	Podlahy vlysové a parketové	0,2	380 878
	776	Podlahy povlakové	1,4	2 666 144
	777	Podlahy ze syntetických hmot		-
	781	Obklady keramické	0,8	1 523 511
	782	Konstrukce z přírodního kamene	0,1	190 439
783	Nátěry	1,3	2 475 705	
784	Malby	0,5	952 194	

	786	Čalounické úpravy	0,3	571 317
	787	Zasklívání	0,1	190 439
	791	Montáž zařízení velkokuchyní		-
	793	Montáž zařízení prádelen a čistíren	0,1	190 439
Montáž	M21	Elektromontáže	5,5	10 474 136
	M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,2	2 285 266
	M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,1	190 439
	M33	Montáže dopravních zařízení a vah		-
	M36	Montáže měřících a regul. zařízení	0,3	571 317
	M43	Montáže ocelových konstrukcí		-
	M46	Zemní práce při montážích	0,1	190 439
	M99	Ostatní práce montážní		-

[Zdroj 14; vlastní zpracování]

Z tabulky 26 zde pozorovat, že největší cenový podíl na stavebním objektu S01, S02 a S04, v části HSV, mají svislé a kompletní konstrukce. V části PSV jsou to konstrukce truhlářské.

SO 03

Dle základního třídění objekt SO 03 budou garáže pro vozidla, takže spadají do kategorie **812, Budovy pro výrobu a služby**. Jedná se o 812.6 Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení.

Konstrukčně materiálová charakteristika pro SO 03 je dle kapitole 2.1.1 nosný konstrukční systém navržený v kombinaci stěnového a skeletového systému kompletně ze železobetonu, a to včetně stropní a střešní konstrukce, a proto spadají do části 3, a to svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná, kde cena za 1 metr krychlový je **8 270 Kč**.

Stanovení počtu měrných jednotek (dle ČSN 73 40 55):

$$Op = 5\,125 \text{ m}^3$$

Výpočet základních rozpočtových nákladů pro bytový dům SO 03:

$$5\,125 * 8\,270 = 42\,383\,750 \text{ Kč}$$

Tabulka 27: Výpočet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů garáže

	Díl		[%]	[K]č
HSV	1	Zemní práce	8,4	3 560 235
	2	Základy, zvláštní zakládání	33,1	14 029 021
	3	Svislé a kompletní konstrukce	29,5	12 503 206
	4	Vodorovné konstrukce	7,1	3 009 246
	5	Komunikace		-
	6	Úpravy povrchu, podlahy	1,8	762 908
	8	Trubní vedení	0,4	169 535
	9	Ostatní konstrukce, bourání	3,8	1 610 583
	99	Staveništní přesun hmot	4,6	1 949 653
PSV	711	Izolace proti vodě	0,7	296 686
	712	Živičné krytiny	0,4	169 535
	713	Izolace tepelné	1,3	550 989
	714	Izolace akustické a protiotřesové		-
	715	Izolace chemické	0,1	42 384
	721	Vnitřní kanalizace		-
	722	Vnitřní vodovod	0,1	42 384
	724	Strojní vybavení		-
	725	Zařizovací předměty		-
	731	Kotelny		-
	732	Strojovny		-
	733	Rozvod potrubí		-
	734	Armatury		-
	735	Otopná tělesa		-
	761	Konstrukce sklobetonové		-
	762	Konstrukce tesařské		-
	764	Konstrukce klempířské		-
	765	Krytiny tvrdé		-
	766	Konstrukce truhlářské		-
	767	Konstrukce zámečnické	2,1	890 059
	771	Podlahy z dlaždic a obklady		-
	772	Kamenné dlažby		-
	773	Podlahy teracové		-
	775	Podlahy vlysové a parketové		-
	776	Podlahy povlakové		-
	777	Podlahy ze syntetických hmot		-
	781	Obklady keramické		-
	783	Nátěry	0,5	211 919
	784	Malby		-
	787	Zasklívání		-
791	Montáž. zařízení velkokuchyní		-	
Montáž	M21	Elektromontáže	2	847 675

M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	0,1	42 384
M23	Montáže potrubí	0,8	339 070
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení		-
M33	Montáže dopravních zařízení a vah		-
M35	Montáže čerpadel, kompresorů		-
M36	Montáže měřicích a regul. zařízení		-
M43	Montáže ocelových konstrukcí	3,2	1 356 280
M46	Zemní práce při montážích		-
M99	Ostatní práce montážní		-

[Zdroj 14; vlastní zpracování]

Z tabulky 27 zde pozorovat, že největší cenový podíl na stavebním objektu S03, v části HSV, mají základy a zvláštní zakládání. V části PSV jsou to zámečnické konstrukce.

SO 05

Dle základního třídění objekt SO 05 budou sklady pro sekačky trávy a další stroje údržby. V horním podlaží se nachází další prostor skladu a dále vytápěná kolárna a lyžárna, a proto tyto sklady spadají do kategorie **812, Budovy pro výrobu a služby**. Jedná se o 812.7 budovy pro skladování a úpravu produktů

Konstrukčně materiálová charakteristika pro SO 05 je dle kapitole 2.1.1 nosný konstrukční systém navržen stěnový, obvodové nosné konstrukce spodního patra jsou navrženy kompletně z monolitického vodo-stavebního betonu, horní patro je navrženo s nosným systémem zděným z keramických dutinových cihel typu THERM.

Jelikož jde o kombinovaný nosný konstrukční systém nelze vybrat jen jednu hodnotu na m³. Cenu bude interpolována, jelikož ve stavebních standardech není specifikována cena pro „svíslá nosná konstrukce monolitická betonová plošná“.

Průměrná cena pro budovy určené ke skladování a úpravu produktů je **8 035 Kč/m³**

Stanovení počtu měrných jednotek (dle ČSN 73 40 55):

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

$$O_p = 1\,147 \text{ m}^3$$

Výpočet základních rozpočtových nákladů pro bytový dům SO 05:

1 147 * 8 035 = **8 074 880 Kč**

Tabulka 28: Výpočet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů pro skladové prostory

	Díl		[%]	[Kč]	
HSV	1	Zemní práce	3,6	331 781	
	2	Základy, zvláštní zakládání	10,3	949 263	
	3	Svislé a kompletní konstrukce	14,8	1 363 989	
	4	Vodorovné konstrukce	8,8	811 021	
	5	Komunikace	0,3	27 648	
	6	Úpravy povrchu, podlahy	6	552 969	
	8	Trubní vedení	0,4	36 865	
	9	Ostatní konstrukce, bourání	4,6	423 943	
	99	Staveništní přesun hmot	2,8	258 052	
	711	Izolace proti vodě	1,7	156 674	
	712	Živičné krytiny	1,7	156 674	
	713	Izolace tepelné	2,9	267 268	
	714	Izolace akustické a protiotřesové	0,1	9 216	
	715	Izolace chemické	1	92 161	
	721	Vnitřní kanalizace	0,7	64 513	
	722	Vnitřní vodovod	0,6	55 297	
	724	Strojní vybavení	0,1	9 216	
	725	Zařizovací předměty	0,2	18 432	
	PSV	731	Kotelny	0,7	64 513
		732	Strojovny	0,7	64 513
733		Rozvod potrubí	0,7	64 513	
734		Armatury	0,8	73 729	
735		Otopná tělesa	0,4	36 865	
761		Konstrukce sklobetonové		-	
762		Konstrukce tesařské	0,2	18 432	
764		Konstrukce klempířské	0,5	46 081	
765		Krytiny tvrdé		-	
766		Konstrukce truhlářské	0,7	64 513	
767		Konstrukce zámečnické	10,5	967 695	
771		Podlahy z dlaždic a obklady	0,5	46 081	
772		Kamenné dlažby	0,2	18 432	
773		Podlahy teracové		-	
775		Podlahy vlysové a parketové	0,1	9 216	
776		Podlahy povlakové	0,2	18 432	
777		Podlahy ze syntetických hmot	0,7	64 513	
781		Obklady keramické	0,6	55 297	
783		Nátěry	1,5	138 242	
784		Malby	0,2	18 432	
787		Zasklívání	0,1	9 216	
791		Montáž. zařízení velkokuchyní		-	

Montáž	M21	Elektromontáže	3,7	340 997
	M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	0,6	55 297
	M23	Montáže potrubí	0,1	9 216
	M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,8	73 729
	M33	Montáže dopravních zařízení a vah	0,3	27 648
	M35	Montáže čerpadel, kompresorů	0,2	18 432
	M36	Montáže měřících a regul. zařízení	0,4	36 865
	M43	Montáže ocelových konstrukcí	14,3	1 317 909
	M46	Zemní práce při montážích		-
	M99	Ostatní práce montážní	0,7	64 513

[Zdroj 14; vlastní zpracování]

Z tabulky 28 lze pozorovat, že největší cenový podíl na stavebním objektu S05, v části HSV, mají svislé a kompletní konstrukce. V části PSV jsou to montáže ocelových konstrukcí.

Stavební objekty se nachází v blízkosti již vybudovaných inženýrských sítí. Viz kapitola 2.2, proto jejich vzdálenost bude v jednotkách metrů.

SO 06 Přípojky splaškové kanalizace

Zatřídění podle JKSO

827.2 Vedení trubní – kanalizace trubní, dálková a přípojná z trub z plastických hmot a sklolaminátu

DN 200 7 330 Kč/m

Délka potrubí 10 m

SO 07 Přípojky dešťové kanalizace

Zatřídění podle JKSO

827.2 Vedení trubní – kanalizace trubní, dálková a přípojná z trub z plastických hmot a sklolaminátu

DN 200 7 330 Kč/m

Délka potrubí 10 m

SO 08 Přípojky vodovodu

Zatřídění podle JKSO

827.2 Vodovody trubní z plastických hmot a sklolaminátu

DN 100 3 590 Kč/m

Délka potrubí 10 m

SO 09 Přípojky plynovodu

Přípojky plynovodu byly vypočítány v programu Kros 4.

Délka potrubí 10 m

Celkem dle přílohy 1 - 85 133 Kč

SO 10 Distribuční síť NN – LDS

Přípojky NN – LDS byly vypočítány v programu Kros 4.

Délka kabelů 10 m

Celkem dle přílohy 1 - 295 978 Kč

SO 11 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bylo vypočteno v programu Kros 4.

Délka veřejného osvětlení bude před budovou. Celková vzdálenost kolem 100 m

SO 12 Přípojky telefonu a internetu

Přípojky telefonu vypočítány v programu Kros 4.

Délka kabelů 10 m

Celkem dle přílohy 1 - 219 600 Kč

SO 13 Zařízení dálkového přenosu

Zařízení dálkového přenosu, zejména zvonky pro komunikaci s byty, požární signalizace, otevírání garážových vrat.

Cena určena orientačně, 400 000 Kč bez DPH.

Rekapitulace stavebních objektů:

Tabulka 29: Rekapitulace stavebních objektů

Ozn.	Stavební objekt	Cena bez DPH [Kč]	DPH [%]	DPH [Kč]	Cena včetně DPH [Kč]
SO 01	Bytový dům	44 878 590	15	6 731 789	51 610 379
SO 02	Bytový dům	41 829 735	15	6 274 460	48 104 195
SO 03	Podzemní garáže	42 383 750	15	6 357 563	48 741 313
SO 04	Bytový dům	103 730 520	15	15 559 578	119 290 098
SO 05	Sklad	9 216 145	15	1 382 422	10 598 567
SO 06	Přípojky splaškové kanalizace	73 300	15	10 995	84 295
SO 07	Přípojky dešťové kanalizace	73 300	15	10 995	84 295
SO 08	Přípojky vodovodu	35 900	15	5 385	41 285
SO 09	Přípojky plynovodu	85 133	15	12 770	97 903
SO 10	Distribuční síť NN – LDS	295 978	15	44 397	340 375
SO 11	Veřejné osvětlení	376 333	15	56 450	432 783
SO 12	Přípojky telefonu a internetu	219 600	15	32 940	252 540
SO 13	Zařízení dálkového přenosu	400 000	15	60 000	460 000
	CZRN	243 598 284	15	36 539 743	280 138 027

[Zdroj vlastní zpracování]

Stroje, zařízení a inventář:

V objektu se nebudou nacházet zařízení, stroje anebo inventáře investiční povahy.
Celkem 0 Kč bez DPH. [4]

Umělecká díla:

V prostorách projektu Korzo Lipno nebudou muzejní předměty, které by byly neoddělitelnou součástí stavby. [4]

Celkem 0 Kč bez DPH

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)

Náklady na umístění stavby jsou další důležitou položkou v propočtu. Jedná se o pořízení sociálních zařízení, jeřábů, skladů a buněk, kde bude mít kancelář stavbyvedoucí či technický dozor investora. Tato cena se odhaduje kolem 4 % z CZRN.

[4]

Celkem 9 743 931 Kč bez DPH.

Ostatní náklady

Stanovení těchto nákladů je velice individuální, jelikož záleží na účelu stavby. Vyčísluje se buď expertním odhadem nebo dle zkušeností z již realizovaných staveb. Do těchto nákladů patří: práce koordinátora BOZP, poplatky DOOS, pojištění stavby, geologické práce, náhrady za vynětí půdy ze zemního fondu, daňové náklady aj. Tato cena se odhaduje kolem 4 % z CZRN. [4]

Celkem 9 743 931 Kč bez DPH

Rezerva

Rezerva je nedílnou součástí kalkulace propočtu, která slouží na krytí rizik a zahrnuje nepředstavitelné náklady, spojené s realizací stavby. Stanoví se jako procentuální sazba z celkových rozpočtových nákladů, pro novostavby přibližně kolem 5 % z CZRN. [4]

Celkem 12 179 914 Kč bez DPH.

Ostatní investice

Zakoupení pozemku je nedílnou součástí propočtu. Geografická lokalita byla již popsána v kapitole 2.2 lokalita projektu.

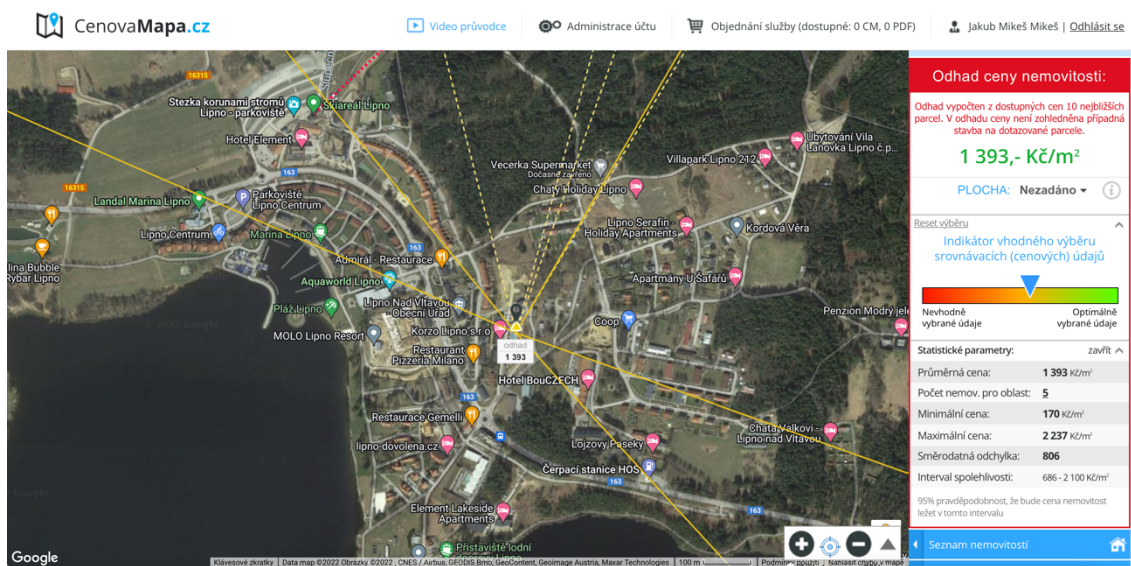
Pozemek se dá ohodnotit několika způsoby:

- Nägeliho metodou
- Porovnávací metodou
- A dalšími.

Ocenění pozemku

Na internetovém portálu www.sreality.cz ke dni 10. 4. 2022 byl zjišťován počet pozemků k prodeji. V obci Lipno nad Vltavou byly k prodeji celkem 2 pozemky. Pro porovnávací metodu je tento počet vzorků nedostatečný, a proto byla cena pozemku vypočtena firmou OctopusPro s.r.o., která vlastní portál www.cenovamapa.cz.

Službu www.cenovamapa.cz využívají největší realitní kanceláře v České republice jako například: Remax, M&M Reality, STING, Century 21 a další.



Obrázek 7: Cenová mapa obce Lipno nad Vltavou [15]

Aplikace funguje tak, že se vyhledá daný pozemek, který chcete ocenit a na základě dat, které čerpá ze svých zdrojů, odhadne cenu za m² daného pozemku. Můžeme pozorovat, že aplikace odhadla cenu 1393 Kč bez DPH za m², avšak je zde i směrodatná odchylka této ceny a to 806 Kč. Dále můžeme vyčíst interval spolehlivosti, který je 686 Kč až 2 100 Kč za m². Dle této služby je 95% pravděpodobnost, že tržní cena bude ležet v tomto intervalu. [6]

Tabulka 30: Výpočet tržní ceny pozemku

Celková plocha pozemku [m ²]	Cena za m ² bez DPH [Kč]	Cena s DPH za m ² [Kč]	Celková cena pozemku s DPH [Kč]
7 161	1 393	1 686	12 070 080

[Zdroj 15; vlastní zpracování]

Nehmotný investiční majetek

Rozumí se jako různé patenty, licence a software, tyto položky se nebudou v objektu nacházet. Celkem s DPH 0 Kč. [4]

Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Pro tuto kategorii byla poptána kuchyň, která bude vmontována do každé bytové jednotky. Kuchyň byla poptána u společnosti HANÁK ATELIERY CZ s.r.o. V příloze 6 lze najít oceněnou kuchyň společností HANÁK ATELIERY CZ s.r.o.

Tabulka 31: Výpočet celkové ceny za 70 kuchyní

Cena bez DPH [Kč]	103 247
Počet bytů	70
Celková cena bez DPH [Kč]	7 227 290

[Zdroj příloha 2; vlastní zpracování]

Další náklady v této části budou určeny odborným odhadem. Tyto náklady jsou: provozní prostředky na přípravu a realizace dané stavby, kompletace technologické části zahrnující uskutečnění dodávek strojírenské a elektrotechnické činnosti. Kolem 1 000 000 Kč [4]

Celkem 8 227 290 Kč bez DPH.

Kompletační činnosti

Kompletační činností se rozumí jako: koordinovat práce poddodavatelů na základě daného projektu, provádět věcné a cenové kontroly včetně přejímky a zajišťovat plnění termínů dodávky, zúčastnit se kolaudace a předání stavby do užívání, zajišťovat provoz a údržbu zařízení staveniště včetně společných sociálních a provozních objektů, převzít staveniště pro stavební část stavby a zařízení staveniště a předávat jeho části poddodavatelům. Tyto činnosti byly ohodnoceny na 2 % z CZRN. [4]

Celkem 4 871 966 Kč bez DPH.

Rekapitulace celkových nákladů

Tabulka 32: Rekapitulace celkových nákladů

	Název	Cena bez DPH [Kč]	DPH [%]	DPH [Kč]	Cena včetně DPH [Kč]
A	Průzkumné a projektové práce	16 615 960	21	3 489 351	20 105 311
B	Provozní soubory	0	-	-	-
C	Stavební objekty	243 598 284	15	36 539 743	280 138 027
D	Stroje, zařízení a inventář	0	-	-	-
E	Umělecká díla	0	-	-	-
F	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	9 743 931	15	1 461 590	11 205 521
G	Ostatní náklady	9 743 931	21	2 046 226	11 790 157
H	Rezerva	12 179 914	15	1 826 987	14 006 901
I	Ostatní investice	9 975 273	21	2 094 807	12 070 080
J	Nehmotný majetek	0	-	-	-
K	Provozní náklady	8 227 290	21	1 727 731	9 955 021
L	Kompletační činnost	4 871 966	15	730 795	5 602 761
	Celkové náklady na pořízení stavby	314 956 549		49 917 230	364 873 779

[Zdroj vlastní zpracování]

2.7 Výnosy

Výnosy na projektu Korzo Lipno nad Vltavou obytný soubor, se budou odvíjet od prodeje bytových jednotek a parkovacích míst. Celkem bude k dispozici 70 bytových jednotek, a také 79 vnitřních míst v podzemní garáži. 27 venkovních míst bude použito k návštěvám obytného souboru Korzo.

2.7.1 Bytové jednotky

Pro vypočítání ceny za m² obytné plochy bude použita porovnávací metoda s více parametry. Každý jednotlivý parametr bude mít vliv na finální cenu za m² obytné plochy.

Tabulka 33: Výpočet průměrné obytné plochy bytových jednotek

	1KK	2kk	3kk	4kk
Rozměry [m2]	33,13	69,59	65,49	126,59
	32,14	54,02	65,49	82,72
	32,14	54,02	65,49	82,84
	34,48	54,39	65,49	82,57
	34,48	49,49	70,07	87,33
	33,13	33,33	65,47	
	32,14	54,39	65,49	
	32,14	51,83	65,49	
	32,14	67,59	66,10	
	32,14			
	32,14			
	33,13			
	32,14			
	32,14			
	37,72			
	37,72			
	Průměr [m2]	33,32	54,29	66,06

[Zdroj 16; vlastní zpracování]

Ze zdroje [16] se byla stáhnuta data o rozměrech bytových jednotek a jejich obytných plochách. Stáhnula se ta data, která jsou relevantní s projektem popisovaný v této diplomové práci, a to v SO 01 a SO 02. Data pro SO 04 nejsou zatím k dispozici.

Tabulka 34: Průměrná obytná plocha bytových jednotek

	1 + KK	1+ KK – upravitelný	2 + KK	3 + KK	4 + KK
Obytná plocha [m2]	33,32	33,32	54,29	66,06	92,41

[Zdroj 16; vlastní zpracování]

Dne 10. 4. 2022 bylo nalezeno 5 nemovitostí, které byla využita pro porovnávací metodu. Nemovitosti lze najít v příloze číslo 3, a také odkaz k nim. V porovnávací metodě byly stanoveny tyto parametry: dispozice, stav bytové jednotky, vybavení, služby (wellness v resortu, masáže), výtah, balkón, sklepní kóje, vlastnictví, kolárna/lyžárna, parkování a vzdálenosti do Skiareálu, Aquaparku nebo na pláž. Každá jedna nemovitost byla porovnána s bytovou jednotkou o velikosti 1 + kk v resortu Korzo Lipno.

Tabulka 35: Porovnávací metoda pro zjištění tržní ceny za bytovou jednotku

KRITÉRIUM	Oceňovaný byt		Byt č.1		Byt č.2		Byt č.3		Byt č.4		Byt č.5	
Užitná plocha (m ²)	33,32		51		30		26		30,2		51	
Cena s DPH	/		5 490 000 Kč		3 910 000 Kč		3 450 000 Kč		3 490 000 Kč		6 500 000 Kč	
Cena bez provize RK (5 %)	/		5 215 500 Kč		3 714 500 Kč		3 277 500 Kč		3 315 500 Kč		Bez realityky	
Cena za m ²	/		102 265 Kč		123 817 Kč		126 058 Kč		109 785 Kč		127 451 Kč	
Dispozice	1 + kk	1	2 + kk	0,85	1 + kk	1	1 + kk	1	1 + kk	1	2 + KK	0,85
Stav bytové jednotky	Novostavba	1	Rekonstruovaný	1,15	Novostavba	1	Rekonstruovaný	1,15	Součástí hotelu	1,05	Novostavba	1
Vybavení	Pouze kuchyň	1	Plně vybaveno	0,8	Plně vybaveno (nadstandardně)	0,75	Plně vybavený (nemoderní)	0,9	Pouze kuchyň	1	Plně vybaveno (moderně)	0,8
Služby (wellnes v resortu, masáže)	Ne	1	Ne	1	Ne	1	Ne	1	Ano	0,85	Ne	1
Výtah	Ano	1	Ne	1,1	Ano	1	Ne	1,1	Ano	1	Ne	1,1
Balkon	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ano	1	Ano	1
Sklepní kóje	Ano	1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ano	1
Vlastnictví	Osobní	1	Osobní	1	Osobní	1	Osobní	1	Osobní	1	Osobní	1
Kolárna/Lyžárna	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ne	1,1
Parkování	Ne	1	Ano	0,9	Ne	1	Ano	0,9	Ano	0,9	Ne	1
Vzdálenost od Aquaworld Lipno	450 m	1	1100 m	1,005	18 200 m	1,09	1 000 m	1	8 200 m	1,04	950 m	1
Vzdálenost od Skiareálu Lipno	750 m	1	1400 m	1,005	18 300 m	1,09	1 400 m	1,005	8 100 m	1,04	1 300 m	1,005
Vzdálenost od pláže Lipno	700 m	1	1300 m	1,005	18 200 m	1,09	1 200 m	1,005	8 200 m	1,04	1 000 m	1
Výsledný koeficient	1		0,86		1,19		1,37		1,05		0,83	
Upravená cena za m ²	/		87 961 Kč		146 849 Kč		172 778 Kč		115 410 Kč		105 391 Kč	
Průměrná cena za m ²	125 678 Kč											
Tržní hodnota oceňované nemovitosti s DPH	4 187 593 Kč											

[Zdroj příloha 3; vlastní zpracování]

Hodnocení parametrů:

Pokud dispozice byla stejná, koeficient zůstal stejný, pokud se lišila o jednu místnost zvětšila, koeficient se snížil o 0,15. To samé naopak.

Jestliže stav bytové jednotky byl stejný, koeficient se nezměnil, pokud byl zrekonstruovaný tak se zvýšil o 1,15.

Pokud vybavení dané nemovitosti bylo stejné, koeficient zůstal stejný, pokud byl plně vybaven, koeficient klesl o 0,2 a nemoderně o 0,1.

Jestliže se v resortu nacházely nějaké služby (wellness, masáže) koeficient se nezměnil, pokud ano, změnil se o 0,15. Zákazníci dodatečné služby velice oceňují.

Pokud součástí bytové jednotky je výtah, balkón, sklepní kóje a lyžařna, koeficient zůstal stejný, jestliže ne, koeficient se zvýšil o 0,1.

Veškeré vybrané nemovitosti byly v osobním vlastnictví. Zde zůstal koeficient stejný.

Jestliže v ceně nemovitosti nejsou parkovací stání koeficient zůstal stejný. Pokud nemovitosti parkovací stání nabízely, klesl o 0,1.

Poslední parametry byly vzdálenosti k Aquaparku, Pláži Lipno a Skiareálu. Pokud daná vzdálenost byla do 1000 m koeficient se rovná 1, pokud ne, každý přičtený kilometr je přičtení 0,005 ke koeficientu. V obci Lipno nad Vltavou se jedná o velice významné turistické atrakce.

Vyhodnocení oceňované nemovitosti.

Nemovitost s dispozicí 1 + kk a obytným prostorem 33,32 m² byla ohodnocena na 4 513 793 Kč s DPH. Cena za 1 m² bude 135 468 Kč s DPH. Cena za m² bude použita i pro výpočet ostatních dispozic, které projekt Korzo Lipno nabízí. Jedná se o 2 + kk, 3 + kk a 4 + kk.

Celkové výnosy z prodeje bytových jednotek

Tabulka 36: Výpočet celkových výnosů za prodej bytových jednotek

	1+KK	1+KK - upravitelný	2+KK	3+KK	4+KK
Průměrná obytná plocha [m ²]	33,32	33,32	54,29	66,06	92,41
Celkový počet [ks]	32	2	17	13	6
Cena za m ² [Kč]	125 678	125 678	125 678	125 678	125 678
Cena za jednotky [Kč]	133 985 366	8 374 085	116 001 535	107 937 054	69 683 450
Dohromady s DPH [Kč]	435 981 490				
Dohromady bez DPH [Kč]	344 425 377				

[Zdroj vlastní zpracování]

Z tabulky 36 lze vyčíst, že tržby za prodej všech bytových jednotek budou **435 981 490 Kč s DPH**.

Platby za bytovou jednotku budou rozděleny na dvě. Nejdříve 30 %, jako záloha za rezervaci bytu a po zkolaudování bytového domu bude muset budoucí majitel zaplatit zbylých 70 %.

2.7.2 Parkovací stání

Další zdroj příjmu budou parkovací stání ve stavebním objektu SO 03, které si mohou budoucí majitelé zakoupit včetně bytové jednotky. Těchto zastřešených stání bude 79. Cena za 1 stání bude 250 000 Kč bez DPH. Cena byla určena orientačně. **Celkem 23 897 500 Kč s DPH**

Celkové tržby budou 459 878 990 Kč s DPH

2.8 Financování projektu

Jak bylo již zmíněno v teoretické části, výběr vhodného financování developerské projektu je velice důležitý. V dnešní době, kdy ve světě se nachází nemoc Covid-19 a její různé mutace, tak cena kapitálu v různých státech se velice liší. V České republice Česká národní banka od 31. března 2022 zvýšila úrokovou míru o 0,50 % bodu na 5,00 %. [17]

To znamená, že cena vypůjčeného kapitálu se zvýší a developer si bude moci půjčit kapitál, který je dražší a tím si zvednout náklady a snížit pozitivní cash-flow projektu.

Při realizaci takového projektu je důležité si ujasnit, zda není vhodné si půjčit peníze v jiném státu, kde je úroková míra řádově nižší. S tímto faktem souvisí výběr stavební firmy, která tento projekt bude realizovat, jelikož ne každá stavební firma v České republice je ochotna přijímat platby v euru, americkém dolaru, či jiné měně. [7]

V následující tabulce se můžeme podívat jaké jsou aktuální úrokové sazby v jiných státech.

Tabulka 37: Úrokové sazby v jiných státech.

Úroková sazba / oblast	Centrální Banka	Země	Aktuální úroková sazba
Americká základní úroková sazba	FED	USA	0,50%
Evropská základní úroková sazba	EZB	Evropa	0,00%
Australská základní úroková sazba	RBA	Austrálie	0,10%
Britská základní úroková sazba	BoE	Velká Británie	0,75%
Dánská základní úroková sazba	Nationalbanken	Dánsko	-0,45%
Indická základní úroková sazba	RBI	Indie	4,00%
Izraelská základní úroková sazba	BOI	Izrael	0,35%
Japonská základní úroková sazba	BoJ	Japonsko	-0,10%
Kanadská základní úroková sazba	BOC	Kanada	1,00%
Česká základní úroková sazba	CNB	Česká republika	5,00%

[Zdroj 18]

Z této tabulky 37 lze vyčíst, že cena kapitálu v jiných státech je výrazně nižší než v České republice, nicméně pro tuto diplomovou práci bude zvoleno financování českou bankou, kde bude vypůjčeno podle potřeby dle CF projektu. Úvěr bude s úrokem 4 % a bude splacena v den prodeje všech bytových jednotek. Zbytek bude refinancovaný z prodeje bytových jednotek, či vlastním kapitálem.

Dle zdroje 19, si lze vypůjčit kapitál na developerskou činnost, ale je potřeba ručit kolaterálem. Výše úvěru odpovídá kvalitě poskytnutého kolaterálu. V našem případě

kolaterál bude rozestavěný bytový objekt a pohledávky ve formě nedoplatků za bytové jednotky. [19]

2.9 Vyhodnocení investice

Jak již bylo psáno v teoretické části investice se vyhodnocuje několika způsoby. U investičního záměru Bytový soubor Korzo byla použita metoda PP, NPV a IRR. Tyto ukazatelé mohou investorovi pomoci s rozhodnutím, zda projekt realizovat, či nikoliv. Developer disponuje s 200 000 000 Kč, dle potřeby bude vypůjčeno s úrokem 4 % p.a. Bytové jednotky a parkovací stání budou prodány do skončení realizace stavby.

2.9.1 Výnosy

Výnosy z prodejů bytových jednotek budou rozděleny. Budoucí majitel musí složit 30 % zálohu za nemovitost a po kolaudaci doplatit zbytek. Bytové jednotky se budou prodávat ihned při začátku realizace stavby. Developer může docílit zlepšení prodejů nastavením správné cílené reklamy, a také vytvořením 3D vizualizace budoucích bytových jednotek, aby budoucí majitel si mohl lépe představit, jak bude bytová jednotka vypadat.

Prodej těchto bytových jednotek bude postupný, dle této rovnice:

$$a_n = (0,08 - 0,033 * (n - 1)) * \text{celkové výnosy projektu} * \text{rezerva} \quad (5)$$

Kde:

$$a_n = \text{Příjmy v daném měsíci}$$

$$n = \text{měsíc (maximální počet 24)}$$

Jedná se o rovnoměrné rozložení celkových příjmů do všech měsíců. Nelze přesně predikovat, jak bude trh reagovat a jak rychle budou dané bytové jednotky prodány.

V 25 měsíci jsou příjmy vypočteny následovně:

$$\text{Příjmy} = (1 - \text{rezerva}) * \text{celkové výnosy projektu} \quad (6)$$

2.9.2 Financování projektu

Pro stanovení správného financování musí být stanoveny pravděpodobné příjmy s výdaji, abychom věděli, kdy bude probíhat černání úvěru.

Tabulka 38: Stanovení poskytnutí úvěru

Měsíc	Příjmy	Výdaje	Vlastní zdroje	Úvěr	CF projektu	Jistina	Úroky
0	0 Kč	20 105 311 Kč	200 000 000 Kč		179 894 689 Kč	0 Kč	0 Kč
1	11 036 921 Kč	27 581 477 Kč			163 350 133 Kč	0 Kč	0 Kč
2	10 577 050 Kč	26 432 249 Kč			147 494 934 Kč	0 Kč	0 Kč
3	10 117 178 Kč	25 283 021 Kč			132 329 091 Kč	0 Kč	0 Kč
4	9 657 306 Kč	24 133 793 Kč			117 852 604 Kč	0 Kč	0 Kč
5	9 197 435 Kč	22 984 565 Kč			104 065 474 Kč	0 Kč	0 Kč
6	8 737 563 Kč	21 835 336 Kč			90 967 701 Kč	0 Kč	0 Kč
7	8 277 691 Kč	20 686 108 Kč			78 559 284 Kč	0 Kč	0 Kč
8	7 817 819 Kč	19 536 880 Kč			66 840 224 Kč	0 Kč	0 Kč
9	7 357 948 Kč	18 387 652 Kč			55 810 520 Kč	0 Kč	0 Kč
10	6 898 076 Kč	17 238 423 Kč			45 470 172 Kč	0 Kč	0 Kč
11	6 438 204 Kč	16 089 195 Kč			35 819 181 Kč	0 Kč	0 Kč
12	5 978 332 Kč	14 939 967 Kč			26 857 547 Kč	0 Kč	0 Kč
13	5 518 461 Kč	13 790 739 Kč			18 585 269 Kč	0 Kč	0 Kč
14	5 058 589 Kč	12 641 510 Kč			11 002 347 Kč	0 Kč	0 Kč
15	4 598 717 Kč	11 492 282 Kč			4 108 782 Kč	0 Kč	0 Kč
16	4 138 846 Kč	10 343 054 Kč		2 200 000 Kč	97 241 Kč	2 200 000 Kč	7 333 Kč
17	3 678 974 Kč	9 193 826 Kč		5 500 000 Kč	56 722 Kč	7 700 000 Kč	25 667 Kč
18	3 219 102 Kč	8 044 598 Kč		5 000 000 Kč	188 893 Kč	12 700 000 Kč	42 333 Kč
19	2 759 230 Kč	6 895 369 Kč		4 100 000 Kč	96 754 Kč	16 800 000 Kč	56 000 Kč
20	2 299 359 Kč	5 746 141 Kč		3 500 000 Kč	82 305 Kč	20 300 000 Kč	67 667 Kč
21	1 839 487 Kč	4 596 913 Kč		2 800 000 Kč	47 879 Kč	23 100 000 Kč	77 000 Kč
22	1 379 615 Kč	3 447 685 Kč		2 200 000 Kč	95 476 Kč	25 300 000 Kč	84 333 Kč
23	919 743 Kč	2 298 456 Kč		1 400 000 Kč	27 763 Kč	26 700 000 Kč	89 000 Kč
24	459 872 Kč	1 149 228 Kč		800 000 Kč	46 740 Kč	27 500 000 Kč	91 667 Kč
25	321 910 210 Kč	27 500 000 Kč			294 456 950 Kč		

[Zdroj vlastní zpracování]

Z tabulky 38 můžeme vidět, že vlastní zdroje vyprchají v 16. měsíci realizace stavby, kde je zapotřebí právě úvěr čerpat. Nominální hodnota úvěru byla stanovena jako: CF projektu v 15. měsíci + příjmy v 16. měsíci – výdaje v 16. měsíci, kde výsledek byl -2 095 426 Kč, proto úvěr je tedy 2 200 000 Kč. To samé platí v následujících měsících, kde se k nim ještě připočítávají úroky z úvěru. Ve 25. měsíci se splatí finanční instituci jistina.

2.9.3 Cash flow

Pro správné definování peněžních toků bylo zapotřebí vyčíslit výnosy a náklady z projektu. Dále byla vypočítána daň z příjmu právnické osoby jako 19 % sazbou ze základu daně, která tvoří rozdíl mezi výnosy a náklady.

Kladné peněžní toky jsou veškeré měsíční příjmy ze záloh prodeje bytových jednotek a záporné peněžní toky jsou veškeré roční výdaje spojené s náklady na realizaci projektu.

Výpočet ukazatelů efektivnosti a Cash Flow

Tabulka 39: Cash Flow projektu

Měsíc	Příjmy	Výdaje	Daňový základ	CF	Kumulované CF
0	0 Kč	20 105 311 Kč	0 Kč	-20 105 311 Kč	-20 105 311 Kč
1	11 036 921 Kč	27 581 477 Kč	0 Kč	-16 544 556 Kč	-36 649 867 Kč
2	10 577 050 Kč	26 432 249 Kč	0 Kč	-15 855 199 Kč	-52 505 066 Kč
3	10 117 178 Kč	25 283 021 Kč	0 Kč	-15 165 843 Kč	-67 670 909 Kč
4	9 657 306 Kč	24 133 793 Kč	0 Kč	-14 476 486 Kč	-82 147 396 Kč
5	9 197 435 Kč	22 984 565 Kč	0 Kč	-13 787 130 Kč	-95 934 526 Kč
6	8 737 563 Kč	21 835 336 Kč	0 Kč	-13 097 773 Kč	-109 032 299 Kč
7	8 277 691 Kč	20 686 108 Kč	0 Kč	-12 408 417 Kč	-121 440 716 Kč
8	7 817 819 Kč	19 536 880 Kč	0 Kč	-11 719 060 Kč	-133 159 776 Kč
9	7 357 948 Kč	18 387 652 Kč	0 Kč	-11 029 704 Kč	-144 189 480 Kč
10	6 898 076 Kč	17 238 423 Kč	0 Kč	-10 340 347 Kč	-154 529 828 Kč
11	6 438 204 Kč	16 089 195 Kč	0 Kč	-9 650 991 Kč	-164 180 819 Kč
12	5 978 332 Kč	14 939 967 Kč	0 Kč	-8 961 634 Kč	-173 142 453 Kč
13	5 518 461 Kč	13 790 739 Kč	0 Kč	-8 272 278 Kč	-181 414 731 Kč
14	5 058 589 Kč	12 641 510 Kč	0 Kč	-7 582 921 Kč	-188 997 653 Kč
15	4 598 717 Kč	11 492 282 Kč	0 Kč	-6 893 565 Kč	-195 891 218 Kč
16	4 138 846 Kč	10 343 054 Kč	0 Kč	-6 211 542 Kč	-202 102 759 Kč
17	3 678 974 Kč	9 193 826 Kč	0 Kč	-5 540 519 Kč	-207 643 278 Kč
18	3 219 102 Kč	8 044 598 Kč	0 Kč	-4 867 829 Kč	-212 511 107 Kč
19	2 759 230 Kč	6 895 369 Kč	0 Kč	-4 192 139 Kč	-216 703 246 Kč
20	2 299 359 Kč	5 746 141 Kč	0 Kč	-3 514 449 Kč	-220 217 695 Kč
21	1 839 487 Kč	4 596 913 Kč	0 Kč	-2 834 426 Kč	-223 052 121 Kč
22	1 379 615 Kč	3 447 685 Kč	0 Kč	-2 152 403 Kč	-225 204 524 Kč
23	919 743 Kč	2 298 456 Kč	0 Kč	-1 467 713 Kč	-226 672 237 Kč
24	459 872 Kč	1 149 228 Kč	0 Kč	-781 023 Kč	-227 453 260 Kč
25	321 910 210 Kč	27 500 000 Kč	231 729 409 Kč	250 381 623 Kč	22 928 363 Kč

[Zdroj vlastní zpracování]

Čistá současná hodnota pro tento scénář není relevantní, jelikož se jedná o krátkodobý časový interval. Vnitřní výnosové procento IRR je rovno 6,73 %. Developerem stanovené požadované výnosové procento je nižší a projekt má šanci stát se výnosným. Doba návratnosti je vyznačena žlutým zvýrazněním. Příjmy ve 25. měsíci jsou z doplatků záloh a výdaj je splátka úvěru.

Tabulka 40: Ukazatele efektivnosti

IRR (měsíční)	0,56087 %
IRR (roční)	6,73 %
PP	25 měsíců

[Zdroj vlastní zpracování]

2.10 Vyhodnocení výsledků

Klíčem k úspěchu je správně zvolený generální dodavatel. S tím je spojena smlouva o dílo, kde by mělo být napsáno, kdy developer musí zaplatit faktury za dodané práce, zda generální dodavatel využije underbilling a overbilling anebo bude fakturovat každý měsíc stejně, nehled' na provedené práce při realizaci.

Stanovení přesných příjmů a výdajů v daném měsíci není reálně možné, jelikož není možné stoprocentně predikovat, jak na tento projekt bude reagovat trh, lze jen vytvořit scénáře. Dle zdroje [45], kdy inflace na začátku roku 2022 byla kolem 11 %, je možné predikovat, že občané České republiky budou chtít investovat svá aktiva do různých investičních příležitostí, aby neztratili kupní sílu svých finančních prostředků.

Ve 25 měsíci při zbylé úhradě za bytové jednotky, vzniká vysoká daňová základna. Budoucí odvedená daň závisí na měsících, kdy se daný projekt bude realizovat. Pokud realizace začne v říjnu, lze si odečíst náklady za dané měsíce, které nastávají v následujících kalendářních letech a tím se sníží daňový základ.

Dle nastavených parametrů, kdy bylo uvažováno s diskontní sazbou 4 %, lze říci, že daný projekt bude výnosný, jelikož IRR je vyšší, tím pádem investice může být realizována.

3. Vytvoření outsourcingové služby

Tato část pojednává o vytvoření služby, kterou mohou využít kupující bytové jednotky v projektu Korzo Lipno. Tato služba je založena na těchto faktorech:

- Kupující dle stanovené smlouvy vypůjčí bytovou jednotku developerovi
- Kupující musí splnit vstupní faktory, aby mohl využít tuto službu
- Developer bude spravovat tuto bytovou jednotku (úklid, pojištění a jiné)
- Developer bude měsíčně vyplácet paušální část majiteli bytové jednotky za vypůjčení

3.1 Vstupní faktory

V bytovém domě Korzo lze zakoupit bytové jednotky a zastřešené parkovací stání. Aby budoucí majitel mohl využít outsourcingové služby bude muset splnit tyto kritéria:

- Vlastnit bytovou jednotku v projektu Korzo
- Vlastnit zastřešené parkovací stání v projektu Korzo
- Plně vybavit bytovou jednotku (postel, stůl, šatna)

Pokud splňuje tyto kritéria, lze mu nabídnout outsourcingovou službu, která bude založena na:

- Vytvoření pachtovní smlouvy s majitelem nemovitosti
- Správě nemovitosti
- Krátkodobý pronájem nemovitosti

Pokud budoucí majitelé budou mít zájem o tuto službu, podepíší s developerem pachtovní smlouvu o správě nemovitosti.

3.1.1 SWOT analýza služby a marketingový mix 4P

Shrnutí této služby ve zjednodušené SWOT analýzy a marketingového mixu 4P

Tabulka 41: Zjednodušená SWOT analýza vytvořené služby

	Pozitivní	Negativní/Škodlivé
INTERNÍ	Silné stránky STRENGTHS	Slabé stránky WEAKNESSES
	1. Lokalita blízko centra a turistického dění	1. Na jaře a na podzim méně dostupných aktivit (menší obsazenost)
	2. Možnost pronájmu od 1 + kk - 4 + kk	2. V resortu se nenachází wellness a jiné služby
	3. Celoroční aktivity (lyžování, koupání)	3. Klienti si budou muset vařit sami (bez služby: snídaně, večeře)
	4. Vysoký standard nemovitosti	4. Fixní náklady i když nebude obsa:
	5. Plně automatizovaný systém pronájmu	5.
EXTERNÍ	Příležitosti OPPORTUNITIES	Hrozby THREATS
	1. Developer neřeší vybavení domu, to pouze maitel	1. Nedostatek klientů
	2. Developer sám rozhodne zda bytová jednotka splňuje standard	2. Majitel bytové jednotky může chtít zrušit pachtovní smlouvu
	2. Lokalita blízko hranic (možnost příjezdu zahraničních turistů)	2. Vyšší konkurence (jiné krátkodobé pronájmy)
	3. Vytvoření pasivního příjmu pro majitele nemovitosti	3. Možnost příchodu budoucích konkurenčních projektů

. [Zdroj vlastní zpracování]

Tabulka 42: 4P marketingového mixu vytvořené služby

<u>Produkt:</u>	<u>Cena:</u>	<u>Reklama:</u>	<u>Lokalita:</u>
Krátkodobý pronájem bytových jednotek od 1 - kk po 4 - kk	Cena nemovitostí bude stanovena podle individuálně podle analýzy konkurenčních nemovitostí v lokalitě Lipno nad Vltavou.	Reklama bude na Googlu celoročně, možnost využít AIRBNB, booking.com.	Lokalitou je obec Lipno nad Vltavou. Popsáno v kapitole 2.2.

. [Zdroj vlastní zpracování]

3.2 Náklady

V této části kapitoly budou stanoveny veškeré náklady této outsourcingové služby.

3.2.1 Náklady za vypůjčení bytových jednotek

Náklady na vypůjčení bytových jednotek bude nejvyšší částka z celkových nákladů. Tato částka bude rozdílná pro různé dispozice bytových jednotek a bude stanovena tak, aby pro budoucího majitele, který již zakoupil bytovou jednotku v projektu Korzo, byla atraktivní a zajímavá.

Tato hodnota se vypočítá tak, aby byla v hodnotě anuity hypotéky, kterou by si budoucí majitel vzal od finančního institutu na bytovou jednotku.

Obyvatelé České republiky mají rozdílnou bonitu. Podle bonity banky dávají výhodnější úvěry. Člověk s větší bonitou, má možnost dosáhnout na výhodnější podmínky úvěru. V tomto případě je brána úroková sazba, která byla ke dni 31. 1. 2022.

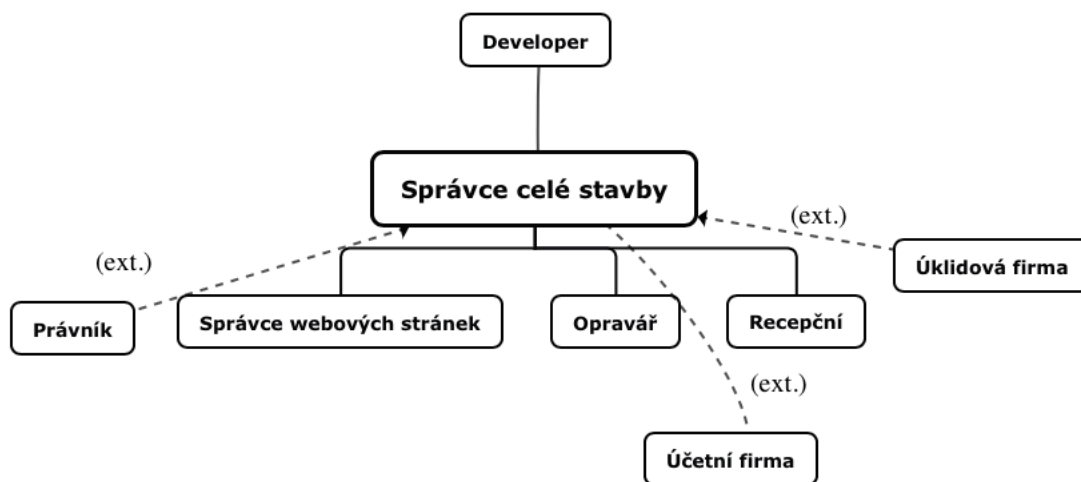
Tabulka 43: Výpočet splátky za vypůjčenou bytovou jednotku

Nemovitost	1KK	2KK	3KK	4KK
Cena nemovitosti [Kč]	4 187 043	6 823 620	8 302 292	11 613 908
LTV [%]	80	80	80	80
Výše hypotéky [Kč]	3 349 634	5 458 896	6 641 833	9 291 127
Úroková sazba [%]	3,43	3,43	3,43	3,43
Doba splácení [roky]	30	30	30	30
Měsíční splátka [Kč]	14 911	24 300	29 566	41 359

[Zdroj 25; vlastní zpracování]

3.2.2 Provozní náklady

Ke správě celého projektu Korzo bude potřeba několik lidských pracovníků. Správce celého objektu, správce webových stránek a podpora, opravář, recepční, účetní (ext.) právník (ext.), uklízečská služba (ext.)



Obrázek 8: Schéma budoucích zaměstnanců [Vlastní zpracování]

Správce celé stavby

Správce celé stavby bude zaměstnaný developerem a bude dohlížet na veškerý chod fungování této služby. Jeho úkoly jsou stanoveny takto: objednání úklidu po skončení krátkodobého pronájmu v bytové jednotce, řešení problému s opravami v bytovém objektu a celkové zajištění správného chodu této služby.

Hrubá mzda – 50 000 Kč, pracovní poměr HPP.

Recepční

Recepční bude rozdávat klíče, či kódy k apartmánům.

Hrubá mzda – 30 000 Kč, pracovní poměr HPP.

Správce webových stránek

Správce webových stránek dohlíží na chod webového systému. Webový systém bude obsahovat rezervační systém každé bytové jednotky. Jednotliví majitelé, kteří využijí službu outsourcingu, bude jejich bytová jednotka vyfocena a přidána do systému k možné rezervaci.

Hrubá mzda – 30 000 Kč/měsíc, pracovní poměr HPP

Opravář

Bytový objekt bude potřebovat člověka na opravu drobných potíží př: (výměna prasklé žárovky, nefunkční internet a jiné)

Hrubá mzda – 40 000 Kč/měsíc, pracovní poměr HPP

Účetní firma (ext.)

K zjištění relevantní ceny za účetnictví byla poptána služba od společnosti UOL a.s. viz příloha 4. Jedná se o externí účetní firmu, která nabízí mnoho výhod v rámci účetních služeb. Dále možnost API, kdy se fakturace lehce mohou napojit na bookingový systém Korzo k ulehčení práce s fakturami.

Tato služba by byla využita v případě, pokud developer již svoji účetní firmu nemá. Pro tuto diplomovou práci bude tato služba využita tzn. 3500 Kč/měsíc bez DPH.

Právník (ext.)

Právní služby budou využity k vytvoření pachtové smlouvy mezi developerem a majitelem nemovitosti. Tato smlouva by měla mít delší výpovědní lhůtu (6 –12 měsíců), aby developer mohl reagovat na vzniklé události.

K zajištění fungování externích služeb budou vytvořeny smlouvy, které zajistí, že daná externí služba, kterou developer bude využívat, musí vykonat danou službu neprodleně anebo za sebe najít náhradu do určitého data. Příklad: (uklízecí služba musí uklidit po odchodu nájemce z bytové jednotky neprodleně, jelikož se může stát, že týž den je již bytová jednotka vypůjčena dalším zájemcům.

Úklidová firma (ext.)

Úklidová firma bude najmuta na úklid společných prostor, bytových jednotek a vyprání povlečení, aby budoucí nájemci vždy přišli do čistého prostředí. Tato služba bude vypočítána podle plochy bytů a společných prostor. Společné prostory se budou uklízet každou neděli, bytové jednotky po odchodu nájemníků. Dle kapitol 2.2.2 je pravděpodobné, že budoucí klienti si pronajmou bytovou jednotku na dobu kolem 4 dnů. Bude tedy uvažován úklid jednou za 4 dny. Dále úklid společných prostor, jako chodby a hlavní vstup se bude uklízet jednou týdně. Dle zdroje [] jsou ceny tyto při 100 % roční obsazenosti.

Tabulka 44: Výpočet úklidové služby

Počet jednotek [ks]	70
Cena za 1 jednotku [Kč]	2 500
Kolikrát za rok [Počet]	89
Cena celkem s DPH [Kč]	15 579 268
Cena za úklid společných prostor [Kč]	1 650
Kolikrát za rok [počet]	1 týdně
Cena za úklid společných prostor [Kč]	257 400
Celková cena za 1 rok s DPH [Kč]	15 836 668

[Zdroj 27; Vlastní zpracování]

K úklidu domu se také musí připočíst zakoupení toaletních potřeb, ručníků a dalších potřebných věcí do domácnosti. Spotřeba byla určena orientačně. Bere se v potaz adekvátní spotřeba daných předmětů.

Tabulka 45: Vyčíslení ročních nákladů za toaletní potřeby

Předmět	[Kč za kus]	Roční spotřeba [Ks]	Roční náklad [Kč]
Ručníky	99	10	990
Povlečení	399	10	3 990
Mýdlo	20	52	1 040
Šampón	33	52	1 716
Toaletní papír	7	100	700
Kuchyňské potřeby	360	5	1 800
Celkem za 1 byt			10 236
Celkem za 70 bytů			716 520

[Zdroj 28; vlastní zpracování]

Internetové připojení

V rámci bytového objektu bude k dispozici internetové připojení pro pronájemce. V objektu bude vybudovaná internetová přípojka optickým kabelem. Společnost T-mobile nabízí internet o rychlosti stahování 1 Gb/s a rychlost nahrávání 500 Mbit/s. Cena tohoto připojení je 299 Kč za měsíc po dobu 6 měsíců. Poté 599 Kč za měsíc. [29]

Budoucí nájemníci přivítají internetové připojení, mimo jiné v dnešní době je to základní vybavení krátkodobého pronájmu.

Pojištění nemovitosti

V rámci této služby bude i hrazeno pojištění nemovitosti. Bude pojištěno přesně tolik bytových jednotek, kolik bude využívat danou službu.

Dle přílohy 5 v ceně pojištění jsou tyto položky: výbuch, pád letadla, požár, úder blesku, atmosférické srážky, odcizení, přepětí, vandalismus, rozbití skel, poškození fasády, odpovědnost z vlastnictví nemovitosti a odpovědnost běžného života. Cena za rok bude 6 289 Kč. Pro 70 bytů bude cena **440 230 Kč s DPH**

Marketing

V průběhu fungování služby se bude platit 1000 Kč denně za reklamy na platformě Google pro lepší vyhledávání budoucí služby. **Ročně 365 000 Kč s DPH.**

3.2.3 Náklady na energie

V rámci této služby platí developer i náklady na energie. Dle části 2 se zde bude jednat o elektřinu, vodu a plyn.

Spotřeba elektrická energie

Každá bytová jednotka k dispozici k pronájmu bude muset splňovat kritéria zadané developerem. Bytová jednotka musí vlastnit, myčku, ledničku, televizi a další elektrospotřebiče, viz tabulka:

Tabulka 46: Výpočet spotřeby elektrické energie v bytové jednotce

Elektrospotřebič	Spotřeba [W]	Počet hodin denně [h]	Spotřeba denní [kwh]
Elektrický budík	18	24	0,432
Minivěž	30	3	0,09
Nabíječka na smartphone	1	3	0,003
Rádio	10	24	0,24
Router	12	24	0,288
LED televize	53	5	0,265
Kávovar	1 000	0,1	0,1
Lednička s mrazákem A++	23	24	0,54288
Mikrovlákná trouba	1 000	0,2	0,2
Myčka A++	45	2	0,09
Varná deska, 4 plotýnky	2 400	2	4,8
Varná konvice	2 000	0,1	0,2
Fén	2 000	0,2	0,4
Stolní lampa	11	2	0,022
Klimatizace	1 050	3	3,15
Úsporné žárovky 10 ks	120	10	1,2
Vysavač	1 200	0,1	0,12
Celkem	10 973		12,14
Celkem za rok 1 byt			4 432,15
Celkem za rok za 70 bytů			310 250,58

[Zdroj 30; vlastní zpracování]

Dle zdroje [31] cena za sazbu D02d za 1 kWh je 5,97 Kč s DPH. Celková cena za elektrickou energii při 100 % obsazenosti a využití všech 70 bytů bude **1 852 195 Kč s DPH**

Stand-by režim

Bytové jednotky, které nebudou momentálně obsazeny se nachází ve stand-by režimu. To je režim, kdy spotřebiče jsou sice vypnutý, ale i tak spotřebují malé množství

elektrické energie. Dle zdroje [30], je tato spotřeba kolem s danými 98 kWh za rok. Tato hodnota je vypočtena z elektrospotřebičů, které se nacházejí v tabulce č.: 47

Tabulka 47: Spotřeba elektrické energie v stand-by režimu za rok

Spotřeba elektrické energie v stand-by režimu za rok [kWh]	98
Stand-by režim pro 70 bytů za rok [kWh]	6860

[Zdroj 32; vlastní zpracování]

Celková cena všech bytů při režimu stand-by bude 40 954 Kč s DPH.

Vytápění bytových jednotek a společných prostor

Tabulka 48: Výpočet ceny za vytápění

Vytápění	Celkem rozloha [m2]	Průměrná roční spotřeba za m2 [kWh]	Cena za kWh [Kč]	Cena celkem [Kč]
Byty	3 469	110	5,97	2 278 077
Vnitřní prostory	300	110	5,97	197 010
Celkem				2 475 087.

[Zdroj 32; vlastní zpracování]

Spotřeba vody

Spotřeba vody je vypočítaná dle vyhlášky č.120/2011 Sb.:

Tabulka 49: Výpočet směrné potřeby vody

	EO [-]	Roční spotřeba [m³]	Celkem [m³]
SO 01	49	35	1 715
SO 02	47	35	1 645
SO 04	78	35	2 730
Dohromady			6 090

[Zdroj 33; vlastní zpracování]

EO – ekvivalentní obyvatel

35 m³ – na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok

Celková spotřeba vody při 100% obsazenosti bytového objektu bude **6 090 m³/rok**

Ceny pro vodné a stočné v obci Lipno nad Vltavou jsou dle zdroje [32] pro rok 2022 takové:

Tabulka 50: Výpočet spotřeby vody za rok

Spotřeba za rok [m³]	6 090
Vodné bez DPH [Kč]	37,16
Stočné bez DPH [Kč]	39,56
DPH [%]	10
Celkem [Kč/rok]	513 947

[Zdroj 34; vlastní zpracování]

Spotřeba plynu

Plyn se bude používat v plynové kotelně na ohřev vody. V každém bytovém domě je jedna plynová kotelná s boilerem o objemu 1500 litrů vody. Vstupní teplota vody do boileru bude 10 stupňů Celsia. Voda se bude ohřívát na 55 stupňů Celsia čtyřikrát denně. Boiler se uvažuje s účinností ohřevu 90 %.

$$\text{Hustota vody} = 997 \text{ kg/m}^3 \quad [35]$$

Měrná tepelná kapacita vody

$$c = 4186 * \frac{J}{\text{kg } K} \quad (7)$$

Jednotkové odvození přepočtu měrné tepelné kapacity z J na Wh

$$W = \frac{J}{s} \Rightarrow W * s = J \Rightarrow W * 3600 * s = 3600 \Rightarrow J = \frac{W * h}{3600} \quad [35](8)$$

Dosazení do měrné tepelné kapacity

$$c = \frac{4186}{3600} * \frac{W * h}{\text{kg} * K} \quad (9)$$

Potřebná energie k ohřevu vody

$$E = m * c * (t_2 - t_1) \quad (10)$$

Dosazení do vzorce

$$E = 1495,5 * 1,1627 * (55 - 10) \quad (11)$$

Potřebná energie s 90% účinností po přepočtu měrné tepelné kapacity

$$E = 86,94 \text{ [kWh]} \quad [35]$$

Dle vyhlášky č. 108/2011 Sb. lze přepočítat spotřebu zemního plynu v m³ na kWh. 1 m³ plynu je přibližně 10,55 kWh.

K ohřevu celého boileru budeme potřebovat přibližně **8,24 m³ zemního plynu**. Denní spotřeba zemního plynu k ohřevu 3 boilerů 4x denně bude kolem 98,88 m³. Roční spotřeba bude 36 091 m³ při 100 % obsazenosti.

Dle zdroje [36] je cena 12,92 Kč za m³ plynu, + 377 Kč měsíčně za odběr.

Celkově tedy **470 819 Kč s DPH**

3.2.4 Náklady za zpracování plateb a inzerce

Náklady za zpracování plateb či využití služeb k inzerci jsou nedílnou součástí celkových nákladů. Pokud by developer chtěl své nemovitosti inzerovat na webových portálech jako: Airbnb.cz, booking.com, musí zaplatit poplatek za právě tuto službu. Dle zdroje: [37] se tento poplatek pohybuje kolem 3 % z ceny za pronájem.

V případě vytvoření vlastního systému je zapotřebí uhradit poplatky spojené s platební bránou. Dle zdroje [38], který nabízí platební bránu, je poplatek za zprostředkování platby 0,59 % z ceny pronájmu + 1,8 Kč za každou transakci, , pokud developer přesáhne měsíční obrat 200 000 Kč.

3.2.5 Neočekávané náklady

Neočekávané náklady jsou náklady na události, které nelze predikovat. Různé opravy obytného souboru, náklady na materiály, opravy po vichřici aj.

Tento náklad bude kolem 600 000 Kč za rok.

3.2.6 Odpisy

Odpisy dlouhodobého majetku v rámci této služby nejsou, jelikož developer již obytný dům nevlastní, vlastní ho majitelé bytových jednotek a ti mohou podle zákona č 586/1992 Sb. využít k odepisování.

3.3 Výnosy

Výnosy v rámci této služby budou jen z krátkodobých pronájmů. K vyčíslení této částky bude použita porovnávací metoda. Metoda bude založena na získání dat od konkurenčních projektů, které se nachází v obci Lipno nad Vltavou. Budou vytvořeny parametry, aby výsledek byl spolehlivější.

Dne 20. 4. 2022 bylo nalezeno 5 nemovitostí, které byla využita pro porovnávací metodu. Nemovitosti lze najít v příloze číslo 4, a také odkazy k nim. V porovnávací metodě byly použity tyto parametry: dispozice bytové jednotky, vizuální dojem, vybavení, maximální počet osob, služby (wellness v resortu, masáže), výtah, balkón, kouření na pokoji, kolárna/lyžárna, parkování a vzdálenosti do Skiareálu, Aquaparku nebo na pláž. Každá jedna nemovitost byla porovnána s bytovou jednotkou o velikosti 1 + kk v resortu Korzo Lipno.

Tabulka 51: Porovnávací metoda pro stanovení tržní ceny krátkodobého pronájmu

KRITÉRIUM	Oceňovaná nemovitost		Apartmán č.1		Apartmán č.2 Marie		Apartmán č.3 Dara		Apartmán č.4 Beach		Apartmán č.5 Lipenská louka	
Užitná plocha (m ²)	33,32		67		46		40		53		35	
Cena s DPH za den pronájmu	/		2 200 Kč		2 100 Kč		1 522 Kč		1 911 Kč		2 477 Kč	
Cena za m ² za den	/		33 Kč		46 Kč		38 Kč		36 Kč		71 Kč	
Dispozice	1 + kk	1	2 + kk	0,9	1 + kk	1	1 + kk	1	1 + kk	1	1 + KK	1
Vizuální dojem bytové jednotky	Vizuálně estetický	1	Méně estetický	1,1	Vizuálně estetický	1	Vizuálně estetický	1	Vizuálně estetický	1	Méně estetický	1,1
Vybavení	Plně vybaveno (nadstandard)	1	Plně vybaveno	1,1	Plně vybaveno (nadstandard)	1	Plně vybaveno (nadstandard)	1	Plně vybaveno (nadstandard)	1	Plně vybaveno	1,1
Počet osob (max)	2	1	6	0,8	2	1	2	1	2	1	2	1
Služby (wellnes v resortu, masáže)	Ne	1	Ano	0,9	Ne	1	Ne	1	Ne	1	Venkovní bazén	0,95
Výtah	Ano	1	Ne	1,1	Ne	1,1	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1
Balkon	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ne	1,05
Kouření na pokoji	Ne	1	Ne	1	Ne	1	Ne	1	Ne	1	Ne	1
Rezervační systém	Ano	1	Ne	1,05	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
Kolárna/Lyžárna	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ne	1,1
Parkování	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
Internetové připojení	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1	Ano	1
Vzdálenost do centra	750 m	1	600 m	1	300 m	1	700 m	1	300 m	1	1900 m	1,005
Výsledný koeficient	1		0,91		1,10		1,00		1,00		1,47	
Upravená cena za m ² na den	/		30 Kč		50 Kč		38 Kč		36 Kč		104 Kč	
Průměrná cena za m ² za den	51,59 Kč											
Tržní hodnota oceňované nemovitosti na den s DPH	1 719 Kč											

[Zdroj vlastní zpracování]

3.3.1 Hodnocení parametrů

Ceny porovnávacích subjektů byly vzaty bez slev a pouze na jednu noc.

Pokud dispozice byla stejná, koeficient zůstal stejný, pokud se lišila o jednu místnost zvětšila, koeficient se snížil o 0,1. To samé naopak.

Jestliže stav vizuální dojem bytové jednotky byl stejný, koeficient se nezměnil, pokud byl méně estetický, tak se zvýšil o 0,05.

Pokud vybavení dané nemovitosti bylo stejné, koeficient zůstal stejný, pokud byl plně vybaven, koeficient se zvýšil o 0,1.

Pokud pronájem byl pro 2 osoby koeficient zůstal stejný, jestliže se zvýšil počet osob, tak jedna osoba snižuje koeficient o 0,05.

Jestliže se v resortu nacházely nějaké služby (wellness, masáže) koeficient se nezměnil, pokud ano, změnil se o 0,1. Zákazníci dodatekové služby velice oceňují.

Pokud součástí bytové jednotky je výtah, balkón a lyžárna, koeficient zůstal stejný, jestliže ne, koeficient se zvýšil o 0,05.

Pokud v dané bytové jednotce se nesmí kouřit koeficient zůstává stejný, jestliže ne, koeficient se zvýší o 0,1.

Jestliže v ceně pronájmu nemovitosti jsou parkovací stání, koeficient zůstal stejný. Pokud nemovitosti parkovací stání nabízely, zvýšil se o 0,1.

Jestliže se v dané nemovitosti je k dispozici internetové připojení koeficient zůstal stejný, pokud ne, koeficient se zvýšil o 0,1.

Poslední parametr byl vzdálenost do centra Lipna nad Vltavou. Pokud daná vzdálenost byla do 1000 m koeficient se rovná 1, pokud ne, každý přičtený kilometr je přičtení 0,005 ke koeficientu.

Vyhodnocení oceňované nemovitosti.

Nemovitost s dispozicí 1 + kk a obytným prostorem 33,32 m² byla ohodnocena na 1 719 Kč s DPH za jeden den. Cena za 1 m² bude 51,59 Kč s DPH. Cena za m² bude použita i pro výpočet veškerých dispozic, který projekt Korzo Lipno nabízí.

Tabulka 52: Výpočet výnosů z krátkodobého pronájmu

	1+KK	1+KK - upravitelný	2+KK	3+KK	4+KK
Průměrná obytná plocha [m ²]	33,32	33,32	54,29	66,06	92,41
Celkový počet [ks]	32	2	17	13	6
Cena za m ² na den [Kč]	51,59	51,59	51,59	51,59	51,59
Cena za jednotky na den [Kč]	54 994,83	3 437,18	47 613,29	44 303,20	28 601,85
Dohromady s DPH [Kč]	178 950				
Dohromady bez DPH [Kč]	141 371				

[Zdroj vlastní zpracování]

Z tabulky 52 lze vidět, že pokud by obytný soubor byl 100 % obsazen, tak denní tržby by byly **178 950 Kč**. Roční tržby by při 100% obsazenosti by byly **65 316 750 Kč**

3.3.2 Výnosy podle sezón (jaro – zima)

Je zřejmé, že budoucí cena se také bude podílet podle roku. V zimě, kdy je hlavní sezóna bude nájem větší než na jaře, kdy hlavní sezóna není. Dle zdroje [44] byly určeny sezóny.

	Od kdy do kdy	Přirážka [%]	Cena v [Kč]
Silvestr	31.12–1.1	30	67,06
Top sezóna	25.12–31.12 + 4.2–18.3	15	59,32
Hlavní sezóna zima	1.12 - 24. 12 + 1.1–3.2	10	56,74
Hlavní sezóna léto	1.6–1.9	5	54,16
Vedlejší sezóna	Zbylé dny	-10	46,43

[Zdroj 44; vlastní zpracování]

V období Silvestra se očekává největší poptávku po pronájmu daných prostor, a proto by na to cena měla reagovat. To samé platí pro hlavní sezónu v zimním období, a také v tom letním.

Tabulka 53: Výpočet ceny dle sezónnosti

Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]	Datum	Cena za m2 na den [Kč]
01.led	56,74	01.úno	56,74	01.bře	59,32	01.dub	46,43	01.kvě	46,43	01.čvn	54,16	01.čvc	54,16	01.srp	54,16	01.zář	46,43	01.říj	46,43	01.lis	46,43	01.pro	56,74
02.led	56,74	02.úno	56,74	02.bře	59,32	02.dub	46,43	02.kvě	46,43	02.čvn	54,16	02.čvc	54,16	02.srp	54,16	02.zář	46,43	02.říj	46,43	02.lis	46,43	02.pro	56,74
03.led	56,74	03.úno	56,74	03.bře	59,32	03.dub	46,43	03.kvě	46,43	03.čvn	54,16	03.čvc	54,16	03.srp	54,16	03.zář	46,43	03.říj	46,43	03.lis	46,43	03.pro	56,74
04.led	56,74	04.úno	59,32	04.bře	59,32	04.dub	46,43	04.kvě	46,43	04.čvn	54,16	04.čvc	54,16	04.srp	54,16	04.zář	46,43	04.říj	46,43	04.lis	46,43	04.pro	56,74
05.led	56,74	05.úno	59,32	05.bře	59,32	05.dub	46,43	05.kvě	46,43	05.čvn	54,16	05.čvc	54,16	05.srp	54,16	05.zář	46,43	05.říj	46,43	05.lis	46,43	05.pro	56,74
06.led	56,74	06.úno	59,32	06.bře	59,32	06.dub	46,43	06.kvě	46,43	06.čvn	54,16	06.čvc	54,16	06.srp	54,16	06.zář	46,43	06.říj	46,43	06.lis	46,43	06.pro	56,74
07.led	56,74	07.úno	59,32	07.bře	59,32	07.dub	46,43	07.kvě	46,43	07.čvn	54,16	07.čvc	54,16	07.srp	54,16	07.zář	46,43	07.říj	46,43	07.lis	46,43	07.pro	56,74
08.led	56,74	08.úno	59,32	08.bře	59,32	08.dub	46,43	08.kvě	46,43	08.čvn	54,16	08.čvc	54,16	08.srp	54,16	08.zář	46,43	08.říj	46,43	08.lis	46,43	08.pro	56,74
09.led	56,74	09.úno	59,32	09.bře	59,32	09.dub	46,43	09.kvě	46,43	09.čvn	54,16	09.čvc	54,16	09.srp	54,16	09.zář	46,43	09.říj	46,43	09.lis	46,43	09.pro	56,74
10.led	56,74	10.úno	59,32	10.bře	59,32	10.dub	46,43	10.kvě	46,43	10.čvn	54,16	10.čvc	54,16	10.srp	54,16	10.zář	46,43	10.říj	46,43	10.lis	46,43	10.pro	56,74
11.led	56,74	11.úno	59,32	11.bře	59,32	11.dub	46,43	11.kvě	46,43	11.čvn	54,16	11.čvc	54,16	11.srp	54,16	11.zář	46,43	11.říj	46,43	11.lis	46,43	11.pro	56,74
12.led	56,74	12.úno	59,32	12.bře	59,32	12.dub	46,43	12.kvě	46,43	12.čvn	54,16	12.čvc	54,16	12.srp	54,16	12.zář	46,43	12.říj	46,43	12.lis	46,43	12.pro	56,74
13.led	56,74	13.úno	59,32	13.bře	59,32	13.dub	46,43	13.kvě	46,43	13.čvn	54,16	13.čvc	54,16	13.srp	54,16	13.zář	46,43	13.říj	46,43	13.lis	46,43	13.pro	56,74
14.led	56,74	14.úno	59,32	14.bře	59,32	14.dub	46,43	14.kvě	46,43	14.čvn	54,16	14.čvc	54,16	14.srp	54,16	14.zář	46,43	14.říj	46,43	14.lis	46,43	14.pro	56,74
15.led	56,74	15.úno	59,32	15.bře	59,32	15.dub	46,43	15.kvě	46,43	15.čvn	54,16	15.čvc	54,16	15.srp	54,16	15.zář	46,43	15.říj	46,43	15.lis	46,43	15.pro	56,74
16.led	56,74	16.úno	59,32	16.bře	59,32	16.dub	46,43	16.kvě	46,43	16.čvn	54,16	16.čvc	54,16	16.srp	54,16	16.zář	46,43	16.říj	46,43	16.lis	46,43	16.pro	56,74
17.led	56,74	17.úno	59,32	17.bře	59,32	17.dub	46,43	17.kvě	46,43	17.čvn	54,16	17.čvc	54,16	17.srp	54,16	17.zář	46,43	17.říj	46,43	17.lis	46,43	17.pro	56,74
18.led	56,74	18.úno	59,32	18.bře	59,32	18.dub	46,43	18.kvě	46,43	18.čvn	54,16	18.čvc	54,16	18.srp	54,16	18.zář	46,43	18.říj	46,43	18.lis	46,43	18.pro	56,74
19.led	56,74	19.úno	59,32	19.bře	46,43	19.dub	46,43	19.kvě	46,43	19.čvn	54,16	19.čvc	54,16	19.srp	54,16	19.zář	46,43	19.říj	46,43	19.lis	46,43	19.pro	56,74
20.led	56,74	20.úno	59,32	20.bře	46,43	20.dub	46,43	20.kvě	46,43	20.čvn	54,16	20.čvc	54,16	20.srp	54,16	20.zář	46,43	20.říj	46,43	20.lis	46,43	20.pro	56,74
21.led	56,74	21.úno	59,32	21.bře	46,43	21.dub	46,43	21.kvě	46,43	21.čvn	54,16	21.čvc	54,16	21.srp	54,16	21.zář	46,43	21.říj	46,43	21.lis	46,43	21.pro	56,74
22.led	56,74	22.úno	59,32	22.bře	46,43	22.dub	46,43	22.kvě	46,43	22.čvn	54,16	22.čvc	54,16	22.srp	54,16	22.zář	46,43	22.říj	46,43	22.lis	46,43	22.pro	56,74
23.led	56,74	23.úno	59,32	23.bře	46,43	23.dub	46,43	23.kvě	46,43	23.čvn	54,16	23.čvc	54,16	23.srp	54,16	23.zář	46,43	23.říj	46,43	23.lis	46,43	23.pro	56,74
24.led	56,74	24.úno	59,32	24.bře	46,43	24.dub	46,43	24.kvě	46,43	24.čvn	54,16	24.čvc	54,16	24.srp	54,16	24.zář	46,43	24.říj	46,43	24.lis	46,43	24.pro	56,74
25.led	56,74	25.úno	59,32	25.bře	46,43	25.dub	46,43	25.kvě	46,43	25.čvn	54,16	25.čvc	54,16	25.srp	54,16	25.zář	46,43	25.říj	46,43	25.lis	46,43	25.pro	59,32
26.led	56,74	26.úno	59,32	26.bře	46,43	26.dub	46,43	26.kvě	46,43	26.čvn	54,16	26.čvc	54,16	26.srp	54,16	26.zář	46,43	26.říj	46,43	26.lis	46,43	26.pro	59,32
27.led	56,74	27.úno	59,32	27.bře	46,43	27.dub	46,43	27.kvě	46,43	27.čvn	54,16	27.čvc	54,16	27.srp	54,16	27.zář	46,43	27.říj	46,43	27.lis	46,43	27.pro	59,32
28.led	56,74	28.úno	59,32	28.bře	46,43	28.dub	46,43	28.kvě	46,43	28.čvn	54,16	28.čvc	54,16	28.srp	54,16	28.zář	46,43	28.říj	46,43	28.lis	46,43	28.pro	59,32
29.led	56,74			29.bře	46,43	29.dub	46,43	29.kvě	46,43	29.čvn	54,16	29.čvc	54,16	29.srp	54,16	29.zář	46,43	29.říj	46,43	29.lis	46,43	29.pro	59,32
30.led	56,74			30.bře	46,43	30.dub	46,43	30.kvě	46,43	30.čvn	54,16	30.čvc	54,16	30.srp	54,16	30.zář	46,43	30.říj	46,43	30.lis	46,43	30.pro	59,32
31.led	56,74			31.bře	46,43			31.kvě	46,43			31.čvc	54,16	31.srp	54,16			31.říj	46,43			31.pro	67,06
Průměr	56,74		59,05		53,91		46,43		46,43		54,16		54,16		54,16		46,43		46,43		46,43		57,58

[Zdroj vlastní zpracování]

Dle tabulky 53 byly vypočítány průměry cen za všechny dny v roce. Opravená cena za m² za den je. 51,804 Kč s DPH.

Tabulka 54: Statistické zpracování dat

Modus	46,42655079
Medián	54,16
Průměr souboru	51,804
Rozptyl souboru	26,653
Směrodatná odchylka	5,162

[Zdroj vlastní zpracování]

Úprava ceny podle sezóny

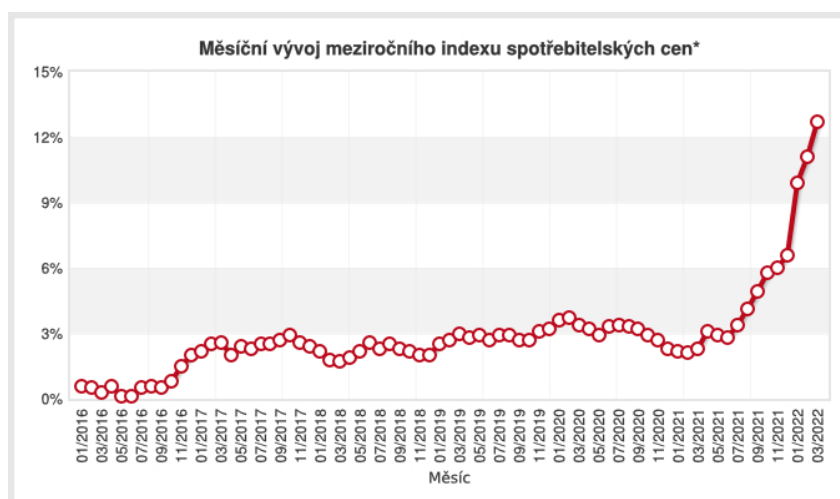
Tabulka 55: Úprava ceny podle sezónnosti

	1+KK	1+KK - upravitelný	2+KK	3+KK	4+KK
Obytná plocha [m2]	33,32	33,32	54,29	66,06	92,41
Celkový počet [ks]	32,00	2,00	17,00	13,00	6,00
Průměrná cena za m2 na den [Kč]	51,80	51,80	51,80	51,80	51,80
Cena za jednotky na den [Kč]	55 228	3 452	47 815	44 488	28 723
Dohromady s DPH [Kč]	179 707				
Dohromady bez DPH [Kč]	141 969				

[Zdroj vlastní zpracování]

Každý rok se bude zvyšovat cena za pronájem bytové jednotky v projektu Korzo dle průměrné inflace, která v České republice byla od 4. kvartálu roku 2016 do roku 2021. Výkyv v prvním kvartálu v roce 2022 nebude počítán, jelikož je zapříčiněn vyšší mocí (válka na Ukrajině, COVID-19). Průměr je 3 % za rok.

Graf 2: Vývoj spotřebitelských cen 2016–2022



[Zdroj 45]

3.4 Stanovení scénářů

Pro tento investiční záměr budou vytvořeny 3 scénáře, které by teoreticky mohli v budoucnu nastat.

- Scénář A
- Scénář B
- Scénář C

Každý jednotlivý scénář má reflektovat možné události, které mohou v průběhu fungování této služby nastat. V roce 2022, kdy vláda České republiky zrušila již veškeré opatření kvůli virovému onemocnění COVID-19, lze očekávat zvýšený nárůst poptávky po dovolených v různých lokalitách České republiky. Lipno nad Vltavou má velkou výhodu, jelikož se zde nachází v centru dění turistických aktivit.

3.4.1 Scénář A

V tomto scénáři se bude uvažovat, že 70 % budoucích majitelů využije službu ke správě nemovitosti a také, že roční obsazenost bude 70 %. Cena krátkodobého pronájmu se bude ročně zvyšovat o 3 % a náklady na provoz se budou zvyšovat každý rok o 2 %.

3.4.2 Scénář B

V tomto scénáři se bude uvažovat, že 50 % budoucích majitelů využije tuto službu ke správě nemovitosti a také, že roční obsazenost bude 60 %. Cena krátkodobého pronájmu se bude ročně zvyšovat o 3 % a náklady na provoz se budou zvyšovat každý rok o 2 %.

3.4.3 Scénář C

V tomto scénáři se bude hledat kolik % majitelů musí využít tuto službu, aby investice do této služby byla pro developera stále výhodná. Toto procento najdeme tak, že IRR se bude rovnat stanovené diskontní sazbě developerem. Budeme uvažovat, že roční obsazenost bude 50 %. Cena pronájmu se bude ročně zvyšovat o 3 % a náklady na provoz se budou zvyšovat každý rok o 2 %.

3.5 Výpočet návratnosti

V této části dojde k výpočtu návratnosti investice do projektu Korzo. Doba trvání této služby bude stanovena na 30 let. Diskontní míra je stejná, jak v 1. variantě a to 4 %. V této míře je zohledněna i ziskovost developera neboli ušlý zisk, který mohl developer vytvořit investování kapitálu do jiné investice. Dále je zde zohledněna inflace a také rizika této investice.

3.5.1 Vyčíslení nákladů po letech

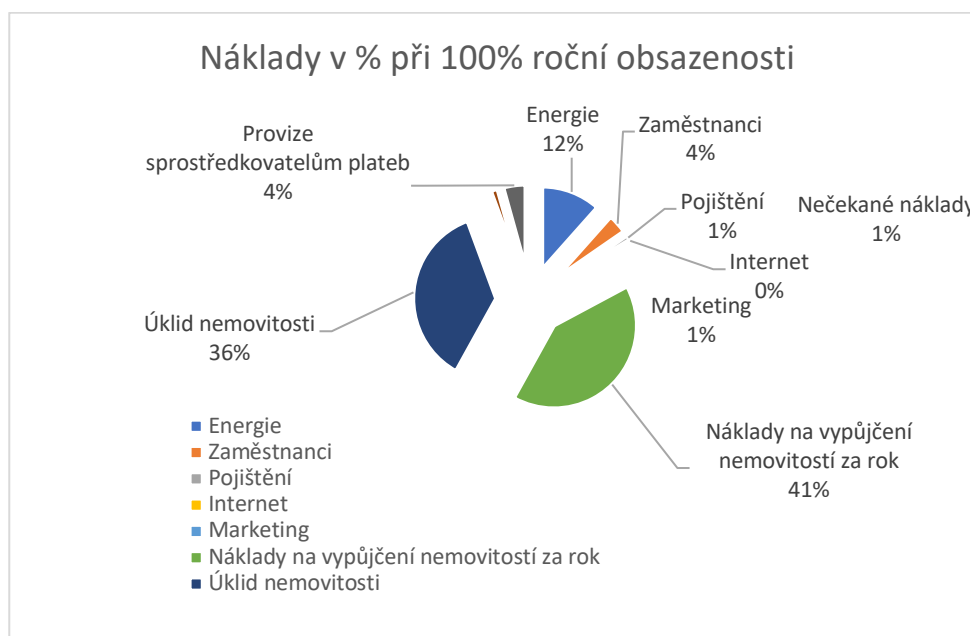
V tabulce 56 jsou vyčísleny roční náklady spojené s krátkodobým pronájmem bytových jednotek Korzo. Tyto náklady jsou vypočítány tak, že 100 % budoucích majitelů využije danou službu a roční obsazenost obytného souboru bude 100 %

Tabulka 56: Vyčíslení nákladů při 100% obsazenosti

Náklady	
Energie [Kč]	5 274 324
Zaměstnanci [Kč]	1 730 820
Pojištění [Kč]	440 230
Internet [Kč]	21 564
Marketing [Kč]	365 000
Náklady na vypůjčení nemovitostí za rok [Kč]	18 630 944
Úklid nemovitosti [Kč]	16 553 188
Nečekané náklady [Kč]	600 000
Provize zprostředkovatelům plateb [Kč]	1 967 795
Celkem	45 583 866

[Zdroj vlastní zpracování]

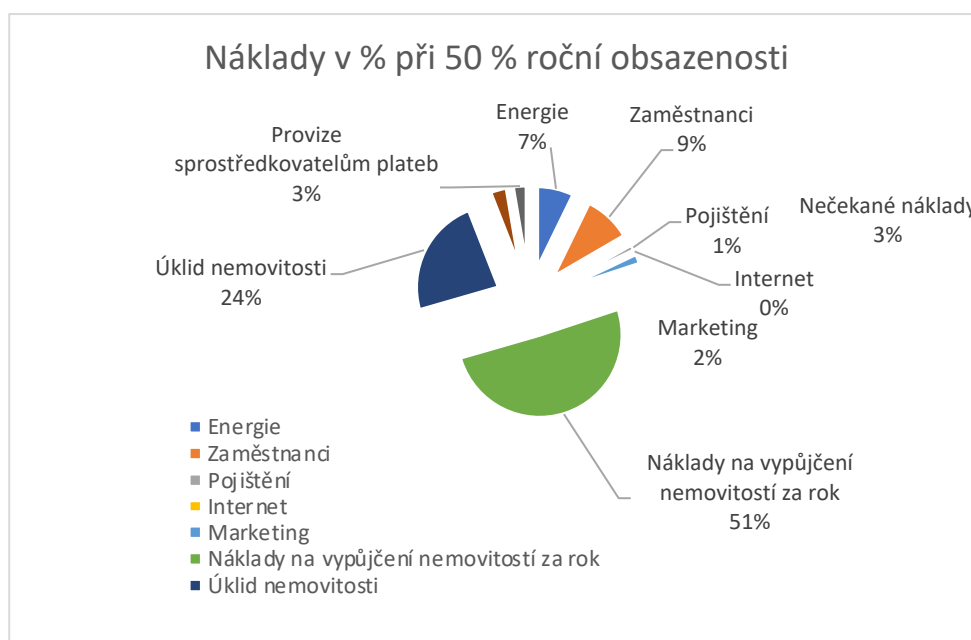
Graf 3: Procentuální rozložení nákladů při 100 % obsazenosti



[Zdroj vlastní zpracování]

Stanovené náklady se rozdělují na fixní a variabilní. Variabilní náklady klesají podle procenta obsazenosti. Fixní náklady jsou neměnné. To lze pozorovat v porovnání grafu číslo 3 a 4.

Graf 4: Procentuální rozložení nákladů při 50% obsazenosti



[Zdroj vlastní zpracování]

3.5.2 Scénář A

Vyčíslení peněžních toků

Pro správné definování peněžních toků bylo zapotřebí vyčíslit výnosy z krátkodobých pronájmů dle scénáře A.

Dále byla vypočítána daň z příjmu právnické osoby jako 19 % sazbou ze základu daně, kteří tvoří rozdíl mezi výnosy a náklady.

Kladné peněžní toky jsou veškeré roční příjmy z pronájmu bytových jednotek a záporné peněžní toky jsou veškeré roční výdaje spojené s provozem obytného souboru, a také daňové povinnosti.

Výpočet ukazatelů efektivnosti a Cash Flow

Tabulka 57: Cash Flow pro scénář A

Roky	Celkové příjmy	Celkové výdaje	Cash Flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Diskontované kumulované CF
1	102 091 524 Kč	275 233 977 Kč	-173 142 453 Kč	-173 142 453 Kč	-166 483 128 Kč	-166 483 128 Kč
2	35 869 995 Kč	89 639 802 Kč	-53 769 807 Kč	-226 912 260 Kč	-49 713 209 Kč	-216 196 337 Kč
Začátek pronájmu	354 050 857 Kč	55 366 781 Kč	247 159 101 Kč	20 246 841 Kč	219 723 541 Kč	3 527 304 Kč
4	32 783 460 Kč	28 424 117 Kč	3 531 068 Kč	23 777 909 Kč	3 018 372 Kč	6 545 676 Kč
5	33 439 129 Kč	28 992 599 Kč	3 601 689 Kč	27 379 598 Kč	2 960 326 Kč	9 505 002 Kč
6	34 442 303 Kč	29 572 451 Kč	3 944 580 Kč	31 324 178 Kč	3 117 459 Kč	12 623 360 Kč
7	35 475 572 Kč	30 163 900 Kč	4 302 454 Kč	35 626 632 Kč	3 269 512 Kč	15 892 872 Kč
8	36 539 839 Kč	30 767 178 Kč	4 675 855 Kč	40 302 488 Kč	3 416 602 Kč	19 309 474 Kč
9	37 636 034 Kč	31 382 521 Kč	5 065 345 Kč	45 367 833 Kč	3 558 844 Kč	22 868 318 Kč
10	38 765 115 Kč	32 010 172 Kč	5 471 504 Kč	50 839 337 Kč	3 696 352 Kč	26 564 670 Kč
11	39 928 068 Kč	32 650 375 Kč	5 894 931 Kč	56 734 268 Kč	3 829 235 Kč	30 393 905 Kč
12	41 125 911 Kč	33 303 383 Kč	6 336 247 Kč	63 070 516 Kč	3 957 601 Kč	34 351 507 Kč
13	42 359 688 Kč	33 969 450 Kč	6 796 092 Kč	69 866 608 Kč	4 081 557 Kč	38 433 063 Kč
14	43 630 478 Kč	34 648 840 Kč	7 275 128 Kč	77 141 736 Kč	4 201 205 Kč	42 634 268 Kč
15	44 939 393 Kč	35 341 816 Kč	7 774 037 Kč	84 915 773 Kč	4 316 647 Kč	46 950 915 Kč
16	46 287 575 Kč	36 048 653 Kč	8 293 527 Kč	93 209 299 Kč	4 427 982 Kč	51 378 897 Kč
17	47 676 202 Kč	36 769 626 Kč	8 834 327 Kč	102 043 626 Kč	4 535 307 Kč	55 914 204 Kč
18	49 106 488 Kč	37 505 018 Kč	9 397 190 Kč	111 440 817 Kč	4 638 717 Kč	60 552 921 Kč
19	50 579 683 Kč	38 255 119 Kč	9 982 897 Kč	121 423 713 Kč	4 738 306 Kč	65 291 228 Kč
20	52 097 073 Kč	39 020 221 Kč	10 592 250 Kč	132 015 964 Kč	4 834 165 Kč	70 125 392 Kč
21	53 659 985 Kč	39 800 625 Kč	11 226 082 Kč	143 242 045 Kč	4 926 382 Kč	75 051 774 Kč
22	55 269 785 Kč	40 596 638 Kč	11 885 249 Kč	155 127 294 Kč	5 015 045 Kč	80 066 819 Kč
23	56 927 878 Kč	41 408 571 Kč	12 570 639 Kč	167 697 933 Kč	5 100 239 Kč	85 167 058 Kč
24	58 635 715 Kč	42 236 742 Kč	13 283 168 Kč	180 981 101 Kč	5 182 049 Kč	90 349 107 Kč
25	60 394 786 Kč	43 081 477 Kč	14 023 780 Kč	195 004 882 Kč	5 260 556 Kč	95 609 663 Kč
26	62 206 630 Kč	43 943 106 Kč	14 793 454 Kč	209 798 336 Kč	5 335 840 Kč	100 945 503 Kč
27	64 072 829 Kč	44 821 969 Kč	15 593 197 Kč	225 391 532 Kč	5 407 979 Kč	106 353 482 Kč
28	65 995 013 Kč	45 718 408 Kč	16 424 051 Kč	241 815 583 Kč	5 477 051 Kč	111 830 533 Kč
29	67 974 864 Kč	46 632 776 Kč	17 287 091 Kč	259 102 674 Kč	5 543 130 Kč	117 373 663 Kč
30	70 014 110 Kč	47 565 432 Kč	18 183 429 Kč	277 286 103 Kč	5 606 291 Kč	122 979 953 Kč

[Zdroj vlastní zpracování]

Efektivnosti investice ve scénáři A dosahuje požadovaných výsledků. Vnitřní výnosové procento IRR je rovno 14,289 %. Developerem požadované výnosové procento je nižší a projekt se může stát nadprůměrně výnosným. Čistá současná hodnota pro scénář A při použití 4% diskontní sazby je 122 979 953 Kč. Doba návratnosti investice je v tabulce 56 vyznačena žlutým zvýrazněním. Diskontovaná doba návratnosti jsou 3 roky, jelikož je zde započteno prodej těchto bytových jednotek.

Tabulka 58: Ukazatele efektivnosti scénáře A

IRR [%]	14,289
NPV [Kč]	122 979 953
PP [roky]	3
DPP [roky]	3

[Zdroj vlastní zpracování]

3.5.3 Scénář B

Vyčíslení peněžních toků

Pro správné definování peněžních toků bylo zapotřebí vyčíslit výnosy z krátkodobých pronájmů dle scénáře A.

Dále byla vypočítána daň z příjmu právnické osoby jako 19 % sazbou ze základu daně, která tvoří rozdíl mezi výnosy a náklady.

Kladné peněžní toky jsou veškeré roční příjmy z pronájmu bytových jednotek a záporné peněžní toky jsou veškeré roční výdaje spojené s provozem obytného souboru, a také daňové povinnosti.

Výpočet ukazatelů efektivnosti a Cash Flow

Tabulka 59: Cash Flow pro scénář B

Roky	Celkové příjmy	Celkové výdaje	Cash Flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Diskontované kumulované CF
1	102 091 524 Kč	275 233 977 Kč	-173 142 453 Kč	-173 142 453 Kč	-166 483 128 Kč	-166 483 128 Kč
2	35 869 995 Kč	89 639 802 Kč	-53 769 807 Kč	-226 912 260 Kč	-49 713 209 Kč	-216 196 337 Kč
Začátek pronájmu	341 588 157 Kč	47 079 934 Kč	243 776 661 Kč	16 864 401 Kč	216 716 564 Kč	520 226 Kč
4	20 071 506 Kč	19 971 533 Kč	80 978 Kč	16 945 379 Kč	69 220 Kč	589 447 Kč
5	20 472 936 Kč	20 370 964 Kč	82 598 Kč	17 027 976 Kč	67 889 Kč	657 336 Kč
6	21 087 124 Kč	20 778 383 Kč	250 080 Kč	17 278 057 Kč	197 642 Kč	854 978 Kč
7	21 719 738 Kč	21 193 950 Kč	425 888 Kč	17 703 945 Kč	323 640 Kč	1 178 618 Kč
8	22 371 330 Kč	21 617 829 Kč	610 335 Kč	18 314 280 Kč	445 966 Kč	1 624 584 Kč
9	23 042 470 Kč	22 050 186 Kč	803 750 Kč	19 118 030 Kč	564 704 Kč	2 189 288 Kč
10	23 733 744 Kč	22 491 190 Kč	1 006 469 Kč	20 124 499 Kč	679 934 Kč	2 869 222 Kč
11	24 445 756 Kč	22 941 014 Kč	1 218 842 Kč	21 343 340 Kč	791 736 Kč	3 660 959 Kč
12	25 179 129 Kč	23 399 834 Kč	1 441 229 Kč	22 784 569 Kč	900 187 Kč	4 561 146 Kč
13	25 934 503 Kč	23 867 830 Kč	1 674 005 Kč	24 458 574 Kč	1 005 364 Kč	5 566 510 Kč
14	26 712 538 Kč	24 345 187 Kč	1 917 554 Kč	26 376 128 Kč	1 107 340 Kč	6 673 850 Kč
15	27 513 914 Kč	24 832 091 Kč	2 172 277 Kč	28 548 404 Kč	1 206 188 Kč	7 880 038 Kč
16	28 339 331 Kč	25 328 733 Kč	2 438 585 Kč	30 986 989 Kč	1 301 980 Kč	9 182 018 Kč
17	29 189 511 Kč	25 835 307 Kč	2 716 905 Kč	33 703 895 Kč	1 394 786 Kč	10 576 805 Kč
18	30 065 197 Kč	26 352 013 Kč	3 007 678 Kč	36 711 573 Kč	1 484 675 Kč	12 061 479 Kč
19	30 967 153 Kč	26 879 054 Kč	3 311 360 Kč	40 022 933 Kč	1 571 712 Kč	13 633 191 Kč
20	31 896 167 Kč	27 416 635 Kč	3 628 421 Kč	43 651 354 Kč	1 655 964 Kč	15 289 155 Kč
21	32 853 052 Kč	27 964 968 Kč	3 959 349 Kč	47 610 703 Kč	1 737 495 Kč	17 026 650 Kč
22	33 838 644 Kč	28 524 267 Kč	4 304 645 Kč	51 915 348 Kč	1 816 368 Kč	18 843 019 Kč
23	34 853 803 Kč	29 094 752 Kč	4 664 831 Kč	56 580 179 Kč	1 892 645 Kč	20 735 664 Kč
24	35 899 417 Kč	29 676 647 Kč	5 040 444 Kč	61 620 623 Kč	1 966 385 Kč	22 702 049 Kč
25	36 976 400 Kč	30 270 180 Kč	5 432 038 Kč	67 052 661 Kč	2 037 649 Kč	24 739 698 Kč
26	38 085 692 Kč	30 875 584 Kč	5 840 187 Kč	72 892 848 Kč	2 106 493 Kč	26 846 190 Kč
27	39 228 262 Kč	31 493 095 Kč	6 265 485 Kč	79 158 333 Kč	2 172 974 Kč	29 019 164 Kč
28	40 405 110 Kč	32 122 957 Kč	6 708 544 Kč	85 866 877 Kč	2 237 148 Kč	31 256 313 Kč
29	41 617 264 Kč	32 765 417 Kč	7 169 996 Kč	93 036 873 Kč	2 299 069 Kč	33 555 382 Kč
30	42 865 781 Kč	33 420 725 Kč	7 650 496 Kč	100 687 369 Kč	2 358 791 Kč	35 914 173 Kč

[Zdroj vlastní zpracování]

Efektivnosti investice ve scénáři B taktéž dosahuje požadovaných výsledků. Vnitřní výnosové procento IRR je rovno 8,597 %. Developerem požadované výnosové procento je nižší a projekt se může stát výnosným. Čistá současná hodnota pro scénář B při použití 4% diskontní sazby je 35 914 173 Kč. Doba návratnosti investice je v tabulce

56 vyznačena žlutým zvýrazněním. Diskontovaná doba návratnosti jsou 3 roky, jelikož je zde započteno prodej těchto bytových jednotek.

Tabulka 59: Ukazatele efektivnosti scénáře B

IRR [%]	8,597
NPV [Kč]	35 914 173
PP [roky]	3
DPP [roky]	3

[Zdroj vlastní zpracování]

3.5.4 Scénář C

Vyčíslení peněžních toků

Pro správné definování peněžních toků bylo zapotřebí vyčíslit výnosy z krátkodobých pronájmů dle scénáře C.

Kladné peněžní toky jsou veškeré roční příjmy z pronájmu bytových jednotek a záporné peněžní toky jsou veškeré roční výdaje spojené s provozem obytného souboru, a také daňové povinnosti.

Výpočet ukazatelů efektivnosti a Cash Flow

Tabulka 60: Cash Flow pro scénář C

Roky	Celkové příjmy	Celkové výdaje	Cash Flow	Kumulované CF	Diskontované CF	Diskontované kumulované CF
1	102 091 524 Kč	275 233 977 Kč	-173 142 453 Kč	-173 142 453 Kč	-166 483 128 Kč	-166 483 128 Kč
2	35 869 995 Kč	89 639 802 Kč	-53 769 807 Kč	-226 912 260 Kč	-49 713 209 Kč	-216 196 337 Kč
Začátek pronájmu	340 276 294 Kč	47 756 723 Kč	242 165 853 Kč	15 253 593 Kč	215 284 561 Kč	-911 476 Kč
4	18 733 405 Kč	20 661 857 Kč	-1 928 452 Kč	13 325 141 Kč	-1 648 449 Kč	-2 560 225 Kč
5	19 108 074 Kč	21 075 094 Kč	-1 967 021 Kč	11 358 120 Kč	-1 616 748 Kč	-4 176 972 Kč
6	19 681 316 Kč	21 496 596 Kč	-1 815 281 Kč	9 542 839 Kč	-1 434 643 Kč	-5 611 615 Kč
7	20 271 755 Kč	21 926 528 Kč	-1 654 773 Kč	7 888 066 Kč	-1 257 491 Kč	-6 869 106 Kč
8	20 879 908 Kč	22 365 059 Kč	-1 485 151 Kč	6 402 916 Kč	-1 085 185 Kč	-7 954 292 Kč
9	21 506 305 Kč	22 812 360 Kč	-1 306 055 Kč	5 096 861 Kč	-917 617 Kč	-8 871 908 Kč
10	22 151 494 Kč	23 268 607 Kč	-1 117 113 Kč	3 979 748 Kč	-754 681 Kč	-9 626 590 Kč
11	22 816 039 Kč	23 733 979 Kč	-917 940 Kč	3 061 808 Kč	-596 276 Kč	-10 222 866 Kč
12	23 500 520 Kč	24 208 659 Kč	-708 139 Kč	2 353 669 Kč	-442 301 Kč	-10 665 168 Kč
13	24 205 536 Kč	24 692 832 Kč	-487 296 Kč	1 866 373 Kč	-292 657 Kč	-10 957 825 Kč
14	24 931 702 Kč	25 186 689 Kč	-254 987 Kč	1 611 386 Kč	-147 248 Kč	-11 105 073 Kč
15	25 679 653 Kč	25 690 422 Kč	-10 769 Kč	1 600 617 Kč	-5 980 Kč	-11 111 053 Kč
16	26 450 043 Kč	26 204 231 Kč	199 107 Kč	1 799 724 Kč	106 305 Kč	-11 004 748 Kč
17	27 243 544 Kč	26 728 316 Kč	417 335 Kč	2 217 059 Kč	214 249 Kč	-10 790 500 Kč
18	28 060 850 Kč	27 262 882 Kč	646 354 Kč	2 863 413 Kč	319 059 Kč	-10 471 441 Kč
19	28 902 676 Kč	27 808 140 Kč	886 574 Kč	3 749 988 Kč	420 806 Kč	-10 050 635 Kč
20	29 769 756 Kč	28 364 302 Kč	1 138 418 Kč	4 888 405 Kč	519 559 Kč	-9 531 076 Kč
21	30 662 849 Kč	28 931 588 Kč	1 402 321 Kč	6 290 726 Kč	615 386 Kč	-8 915 691 Kč
22	31 582 734 Kč	29 510 220 Kč	1 678 736 Kč	7 969 463 Kč	708 352 Kč	-8 207 339 Kč
23	32 530 216 Kč	30 100 425 Kč	1 968 131 Kč	9 937 594 Kč	798 523 Kč	-7 408 816 Kč
24	33 506 123 Kč	30 702 433 Kč	2 270 989 Kč	12 208 582 Kč	885 961 Kč	-6 522 855 Kč
25	34 511 306 Kč	31 316 482 Kč	2 587 808 Kč	14 796 390 Kč	970 730 Kč	-5 552 125 Kč
26	35 546 646 Kč	31 942 811 Kč	2 919 106 Kč	17 715 496 Kč	1 052 890 Kč	-4 499 235 Kč
27	36 613 045 Kč	32 581 668 Kč	3 265 416 Kč	20 980 912 Kč	1 132 500 Kč	-3 366 734 Kč
28	37 711 436 Kč	33 233 301 Kč	3 627 290 Kč	24 608 201 Kč	1 209 619 Kč	-2 157 115 Kč
29	38 842 779 Kč	33 897 967 Kč	4 005 298 Kč	28 613 500 Kč	1 284 304 Kč	-872 810 Kč
30	40 008 063 Kč	34 575 926 Kč	4 400 031 Kč	33 013 530 Kč	1 356 612 Kč	483 801 Kč

[Zdroj vlastní zpracování]

Ve scénáři C bylo hledáno % majitelů, při 60 % roční obsazenosti, by muselo bytovou jednotku vypůjčit developerovi. Výsledek tohoto procenta je 56. Čistá současná hodnota projektu by byla 483 804, při použití 4% diskontní sazby. V tabulce 60 je žlutě vyznačena doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti investice. DDP pro tento scénář je 30 let. Tento výsledek je stále přípustitelný a dle stanovených požadavků by jej developer mohl akceptovat.

Tabulka 61: Ukazatele efektivnosti scénáře C

IRR [%]	4,085
NPV [Kč]	483 801
PP [roky]	3
DPP [roky]	30
Majitelů [%]	56

[Zdroj vlastní zpracování]

3.6 Celkové vyhodnocení

Ze všech scénářů je patrné, že developerovi se nejvíce vyplatí scénář A ze druhé části, kdy 70 % budoucích majitelů si zvolí, že využije danou službu. Nejenom, že si developer vytvoří trvale pozitivní Cash Flow, ale i získá velkou konkurenční výhodu v obci Lipno nad Vltavou a bude splněn i požadavek na stanovenou diskontovanou míru. Roční obsazenost je diskutabilní, jelikož v roce 2020 až do roku 2022 byla v České republice nařízení, která znemožňovala pohyb mezi okresy, natož jezdit na dovolenou. Tyto rizika vyšší moci, nelze časově predikovat, jelikož může přijít další nebezpečná nemoc, která by mohla této variantě velice uškodit. Predikce správné budoucí obsazenosti je velice obtížné, jelikož poptávka po apartmánech bude větší v hlavních sezónách, než v těch vedlejších

Také nelze přesně predikovat, při stanovení daných podmínek, kolik budoucích majitelů tuto službu využijí. Lze jen tuto pravděpodobnost zvýšit, pokud stanovíme situaci win-win pro obě strany.

Dle zadaných parametrů v této práci je zřejmé, že danou investici by měl developer realizovat.

Na závěr shrnutí všech vytvořených variant v diplomové práci

Tabulka 62: Shrnutí veškerých variant

Shrnutí veškerých variant				
	Prodej bytových jednotek	Krátkodobý pronájem scénář A	Krátkodobý pronájem scénář B	Krátkodobý pronájem scénář C
IRR [%]	6,73	14,289	8,597	4,085
NPV [Kč]	n/a	122 979 953	35 914 173	483
PP [roky]	2	3	3	3
DPP [roky]	N/a	3	3	30

[Zdroj vlastní zpracování]

Závěr

V diplomové práci byl hlavní úkol vyhodnotit developerský projekt Korzo obytný soubor a říci, zda daný investiční záměr realizovat či nikoliv. V teoretické části byly vysvětleny metody, které byly následně v použity v části praktické.

V první části byly identifikovány rizika, které mohou v rámci projektu pravděpodobně nastat. Tyto rizika byly ohodnoceny, dle stanovených pravidel a pravděpodobností, které byly předtím stanoveny. Rizika, která nesplňovala stanovená kritéria, byla opatřena opatřením, aby se snížil jejich dopad na daný projekt

V další části byly stanoveny celkové náklady na realizaci stavby. Byl vypracován předběžný propočet investora dle odborné literatury. Budoucí bytové jednotky byly ohodnoceny porovnávací metodou z konkurenčních projektů, aby mohl být vypočítán celkový výnos projektu

V části 2.3 byl sestaven Cash Flow projektu z plánovaných příjmů a výdajů během realizace projektu. Z těchto údajů byla vypočtena ekonomická efektivnost projektu, aby se zjistilo, zda projekt je realizovatelný či nikoliv.

Třetí část pojednává o vytvoření outsourcingové služby, která je vytvořena dle stanovených kritérií. V této části byly stanoveny výnosy a náklady pro tuto danou službu, byly také vytvořeny 3 scénáře, které mohou reflektovat stav na obsazenosti apartmánů v obci Lipno nad Vltavou.

Na závěr byly vypočteny ekonomické ukazatele daných scénářů. Každý scénář uvažoval o jiné roční procentuální obsazenosti. Scénář C reflektoval stav, kdy zvolená diskontovaná sazba = IRR.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Projekt jako změna výchozího stavu [1]	14
Obrázek 2: Průběh jednotlivých fází projektu [2].....	15
Obrázek 3: Faktory ovlivňující výsledky projektu [6].....	22
Obrázek 4: Vizualizace projektu [8]	25
Obrázek 5: Aktuální stav projektu [Vlastní zpracování]	27
Obrázek 6: Zobrazení lokality pozemku [9]	29
Obrázek 7: Cenová mapa obce Lipno nad Vltavou [15].....	56
Obrázek 8: Schéma budoucích zaměstnanců [Vlastní zpracování]	70

Seznam rovnic

Rovnice 1: Výpočet doby návratnosti.....	19
Rovnice 2: Výpočet diskontované doby návratnosti.....	19
Rovnice 3: Výpočet NPV	20
Rovnice 4: Výpočet IRR.....	21
Rovnice 5: Výpočet indexu ziskovosti.....	21
Rovnice 6: Výpočet výnosů.....	64
Rovnice 7: Výpočet příjmů.....	64
Rovnice 8: Měrná tepelná kapacita vody	75
Rovnice 9: Jednotkové odvození přepočtu měrné tepelné kapacity z J na W ...	75
Rovnice 10: Dosazení do měrné tepelné kapacity.....	75
Rovnice 11: Potřebná energie k ohřevu vody.....	76
Rovnice 12: Dosazení do vzorce kapacity.....	76

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled stavebních objektů	28
Tabulka 2: Souhrn všech bytových dispozic	29
Tabulka 3: Výpis pozemků	31
Tabulka 4: Návštěvnost obce v letech 2013 - 2021	33
Tabulka 5: Seznam stavebních a projekčních rizik.....	35

Tabulka 6: Seznam rizik lokality	35
Tabulka 7: Seznam rizik likvidity	36
Tabulka 8: Seznam rizik nesplnění závazků	36
Tabulka 9: Seznam rizik poptávky	36
Tabulka 10: Seznam rizik zvýhodnění konkurence	36
Tabulka 11: Seznam rizik vyšší moci	37
Tabulka 12: Seznam rizik souvisejících se zařízením	37
Tabulka 13: Seznam rizik související s lidmi	37
Tabulka 14: Seznam bezpečnostních rizik.....	38
Tabulka 15: Seznam rizik smluvních.....	38
Tabulka 16: Seznam pravděpodobných scénářů rizika.....	39
Tabulka 17: Seznam důležitost dopadu na projekt	39
Tabulka 18: Seznam ohodnocení jednotlivých rizik dle kritérií.....	39
Tabulka 19: Matice rizik před opatřením.....	41
Tabulka 20: Seznam opatření pro rizika, která mají RPN větší nebo rovno 9....	42
Tabulka 21: Matice rizik – po opatření.....	42
Tabulka 22: SWOT analýza.....	43
Tabulka 23: Marketingový mix 4P	44
Tabulka 24: Výpočet výkonnostních fází	45
Tabulka 25: Seznam stavebních objektů.....	45
Tabulka 26: Výpočet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů pro bytový dům SO 01, SO 02 a SO 04	47
Tabulka 27: Výpočet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů garáže	49
Tabulka 28: Výpočet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů pro skladové prostory	51
Tabulka 29: Rekapitulace stavebních objektů	54
Tabulka 30: Výpočet tržní ceny pozemku	56
Tabulka 31: Výpočet celkové ceny za 70 kuchyní	57
Tabulka 32: Rekapitulace celkových nákladů	58
Tabulka 33: Výpočet průměrné obytné plochy bytových jednotek	59
Tabulka 34: Průměrná obytná plocha bytových jednotek.....	59
Tabulka 35: Porovnávací metoda pro zjištění tržní ceny za bytovou jednotku ..	60
Tabulka 36: Výpočet celkových výnosů za prodej bytových jednotek	62
Tabulka 37: Úrokové sazby v jiných státech.	63

Tabulka 38: Stanovení poskytnutí úvěru	65
Tabulka 39: Cash Flow projektu.....	66
Tabulka 40: Ukazatelé efektivnosti	66
Tabulka 41: Zjednodušená SWOT analýza vytvořené služby	69
Tabulka 42: 4P marketingového mixu vytvořené služby	69
Tabulka 43: Výpočet splátky za vypůjčenou bytovou jednotku.....	70
Tabulka 44: Výpočet úklidové služby	72
Tabulka 45: Vyčíslení ročních nákladů za toaletní potřeby.....	73
Tabulka 46: Výpočet spotřeby elektrické energie v bytové jednotce	74
Tabulka 47: Spotřeba elektrické energie v stand-by režimu za rok.....	75
Tabulka 48: Výpočet ceny za vytápění.....	75
Tabulka 49: Výpočet směrné potřeby vody	75
Tabulka 50: Výpočet spotřeby vody za rok	76
Tabulka 51: Porovnávací metoda pro stanovení tržní ceny krátkodobého pronájmu	79
Tabulka 52: Výpočet výnosů z krátkodobého pronájmu	81
Tabulka 53: Výpočet ceny dle sezónnosti	82
Tabulka 54: Statistické zpracování dat	83
Tabulka 55: Úprava ceny podle sezónnosti	83
Tabulka 56: Vyčíslení nákladů při 100% obsazenosti.....	86
Tabulka 57: Cash Flow pro scénář A.....	88
Tabulka 58: Ukazatele efektivnosti scénáře A.....	88
Tabulka 59: Cash Flow pro scénář B	89
Tabulka 60: Cash Flow pro scénář C	91
Tabulka 61: Ukazatele efektivnosti scénáře C.....	91
Tabulka 62: Shrnutí veškerých variant	92

Seznam grafů

Graf 1: Návštěvnost obce Lipno nad Vltavou.....	33
Graf 2: Vývoj spotřebitelských cen 2016–2022	84
Graf 3: Procentuální rozložení nákladů při 100 % obsazenosti	86

Seznam zkratk

CF – Cash Flow

NPV – Čistá současná hodnota

IRR – Vnitřní výnosové procento

PP – Doba návratnosti

DPP – Diskontovaná doba návratnosti

ČNB – Česká národní banka

Použitá literatura

1. DOLEŽAL, Jan. *Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5620-2.
2. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
3. FOTR, Jiří, Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
4. Heralová, Renáta Schneiderová. *Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty)*. Praha : České vysoké učení technické, 2013. 978-80-01-05226-6.
5. PROSTĚJOVSKÁ, Zita. *Finanční řízení a investování*. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03566-2.
6. VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress, 2001. ISBN 9788086119380
7. BREALEY, Richard A., Stewart C. MYERS a Franklin ALLEN. *Teorie a praxe firemních financí*. 2., aktualiz. vyd. Přeložil Vladimír GOLIK, přeložil

- Zdeněk MUŽÍK, přeložil Liběna STIEBITZOVÁ. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0028-5.
8. Korzo Lipno | Domy s byty i komerčními prostory. Korzo Lipno | Domy s byty i komerčními prostory [online] [cit.3.04.2022]. Dostupné z: <https://www.apartmanykorzo.cz>
 9. Mapy Google. *Google* [online]. [cit.3.04.2022]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps>
 10. Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí. *Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Copyright © 2004 [cit. 3.04.2022]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
 11. Úvodní stránka | Český statistický úřad ČSÚ [online] [cit. 3. 4. 2022].: <https://www.czso.cz>
 12. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Metodické doporučení pro projekty vytvářející příjmy v programovém období 2014-2020*. Verze 2. Ministerstvo pro místní rozvoj. [online] [cit. 3. 4. 2022]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/Dotace/media/SF/FONDY%20EU/2014-2020/Dokumenty/Dohoda%20o%20partnerstv%C3%AD/Partnership-agreement-technical-revision-approved-by-the-EC-on-13-April-2016.pdf>
 13. Stavební standardy [online] [cit. 4.04 .2022]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm
 14. Cenová soustava [online] [cit. 5. 4 .2022]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html
 15. Cenová mapa bytů, domů a pozemků v celé ČR. *Cenová mapa bytů, domů a pozemků v celé ČR* [online]. Copyright © 2014 [cit. 21.04.2022]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.cz>
 16. Nabídka apartmánů | Korzo Lipno .*Korzo Lipno* [online]. Copyright © Copyright 2019 KORZO LIPNO s.r.o. [cit. 21.04.2022]. Dostupné z: <https://www.prodejkorzo.cz/nabidka-apartmanu.html>
 17. ČNB zvyšuje úrokové sazby - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00014/>
 18. Úrokové sazby centrálních bank 2022 – Aktuální přehled sazeb. *Online broker LYNX ▷ Obchodování na burze pro seriózní investory ▷ investice ▷*

- investování ▷ trader ▷ trading* [online]. Copyright © 2022. [cit. 22.04.2022].
Dostupné z: <https://www.lynxbroker.cz/investovani/burzovni-trhy/burzovni-informace/urokove-sazby-centralnich-bank/>
19. Fio banka - česká banka pro váš účet nebo investice | Fio banka. [online].
Copyright © 2022. [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://m.fio.cz/cs/podnikatelske-uvery>
20. Prodej bytu 2+kk 51 m², Lipno nad Vltavou - Reality Český Krumlov. *Reality Český Krumlov* [online]. [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.reality-cesky-krumlov.cz/prodej/byty/byty-2-kk/lipno-nad-vltavou/cesky-krumlov-lipno-nad-vltavou/duna-house-centrala-prodej-bytu-2-kk-51-m2-2034923.html>
21. Apartmán 1+kk u břehu Lipna BEACH RESORT | Lipno Real. *Lipno Real - Váš realitní specialista na Lipně | Lipno Real* [online]. Copyright © 2022 Lipno.cc [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.lipno-real.com/apartman-1kk-u-brehu-lipna-beach-resort-583690>
22. Reality iDnes | *Prodej apartmánů* | [online]. Copyright © 1999 [cit. 22.04.2022].. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/lipno-nad-vltavou/6204da43ba5bad6042678012/>
23. Reality iDnes | *Prodej apartmánů* | [online]. Copyright © 1999 [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/frymburk/626123aeef0f005f770445b5/>
24. Prodej bytu Lipno nad Vltavou Jihočeský kraj 2+kk bez RK | Bezrealitky. *Bezrealitky - prodej a pronájem nemovitostí bez provize*[online]. Copyright © 2007 [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/713698-nabidka-prodej-bytu>
25. Fincentrum Hypoindex leden 2022 | *sazby prudce rostou, hypoteční trh se ochlazuje* | [online]. [cit. 5.03.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2022-sazby-prudce-rostou-hypotecni-trh-se-ochlazuje/>
26. UOL - Vedení účetnictví | Svozy dokladů | Online systém | Daňové poradenství. *UOL - Vedení účetnictví | Svozy dokladů | Online systém |*

- Daňové poradenství* [online] [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.uol.cz>
27. Úklid bytových domů | MIVELA úklid. *Úklidová firma Praha, úklid Praha, úklidové služby, úklidové práce* | MIVELA úklid [online]. Copyright © 2021 Mivela s.r.o. [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.mivela.cz/uklid-bytovych-domu>
28. Drogerie online, kosmetika a péče o dítě | *Alza MAXI – online drogerie, kosmetika a výbava pro miminko* | [online]. [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.alza.cz/maxi>
29. Pevný, bezdrátový i přenosný | T-Mobile internet na doma - T-Mobile.cz. [online]. Copyright © 2004 [cit. 22.04.2022]. Dostupné z: <https://www.t-mobile.cz/internet-na-doma/-/lte-dsl/searchByRuian/?rop=11321096&adresa=Lipno%20nad%20Vltavou%20%2C%20Lipno%20nad%20Vltavou%20%28MOLO%20LIPNO%20A%2CB%2CC%29&rychlost=1000&optical=1>
30. Pojištění pro každou situaci - ČSOB Pojišťovna. *Pojištění pro každou situaci - ČSOB Pojišťovna* [online]. Copyright © 2022 ČSOB Pojišťovna [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.csobpoj.cz>
31. *Elektrina.cz - vše co potřebujete vědět v oblasti energetiky a technologií* [online]. Copyright © [cit. 14.05.2022]. Dostupné z: <https://www.elektrina.cz/vypocet-spotreby-energie>
32. Ceny elektřiny 2022 - srovnání E.ON, PRE, ČEZ - TZB-info | *Cena elektřiny pro domácnost přehledně* | [online]. [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/ceny-paliv-a-energii/14-ceny-elektriny>
33. Směrná čísla roční potřeby vody | *TZB INFO* | [online]. [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://voda.tzb-info.cz/tabulky-a-vypocty/94-smerna-cisla-rocni-potreby-vody>
34. Ceník vodného a stočného - ČEVAK a.s.. *ČEVAK a.s.* [online]. Copyright © 2022 ČEVAK [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.cevak.cz/qf/cs/ramjet/moje-obec/cenik-vodne-stocne?localPartId=84301>
35. DEMO, Pavel. *Fyzika*. 2. vydání. V Praze: České vysoké učení technické, 2015. ISBN 978-80-01-05759-9.

36. Kurzy.cz EON – E.ON Energie, a.s | *Ceník Komplet plyn za věrnost na 2 roky 4/22* | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: www.kurzy.cz/plyn/eon-energie-a-s/eon-energie-as-cenik-komplet-plyn-za-vernost-na-2-roky-422
37. Airbnb.cz | *Kolik si Airbnb účtuje od hostitelů? – Centrum zdrojů* | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/resources/hosting-homes/a/how-much-does-airbnb-charge-hosts-288>
38. Platební brána za polovinu | Comgate. *Platební brána za polovinu* | Comgate [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.comgate.cz>
39. Ubytování Lipno – luxusní apartmán DOKY v Lipně nad Vltavou. *Ubytování Lipno – luxusní apartmán DOKY v Lipně nad Vltavou*[online] [cit. 23.04.2022].. Dostupné z: <http://www.dokylipno.cz>
40. Booking.com - | *Apartment Marie – Lipno nad Vltavou* | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.booking.com/hotel/cz/apartment-marie-lipno-nad-vltavou.cs.html>
41. Booking.com - | *Apartment Dara – Lipno nad Vltavou* | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.booking.com/hotel/cz/apartman-dara.cs.html>
42. Booking.com - | *Lipno Beach Apartment – Lipno nad Vltavou* | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.booking.com/hotel/cz/lipno-beach-apartment.cs.html>
43. Booking.com - | *Rezidence Lipenská louka – Lipno nad Vltavou* | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: <https://www.booking.com/hotel/cz/residence-lipenska-louka.cs.html>
44. Ceníky | Skiareál | Lipno.info - zážitky a ubytování pro rodiny s dětmi. *Lipno.info - zážitky a ubytování pro rodiny s dětmi* [online]. Copyright © 2022 LIPENSKO s.r.o. [cit. 24.04.2022]. Dostupné z: <https://www.lipno.info/skiareal/ceniky.html>
45. Inflace, spotřebitelské ceny | ČSÚ | [online] [cit. 23.04.2022]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny
46. URS CZ. *Kros 4 Lite 4.45.2* [software]. 3. 2. 2022 [cit. 3. 2. 2022]. <https://www.urs.cz/software-a-data/kros-4-ocenovani-a-rizeni-stavebni-vyroby>. Požadavky na systém: Microsoft Windows 10 a vyšší; velikost 10 GB

47. HANÁK Ateliery Praha – Kompletní interiéry na míru. HANÁK Ateliery Praha – Kompletní interiéry na míru [online] [cit. 3. 2. 2022].. Dostupné z: <http://www.hanak-ateliery.cz>

Přílohy

Příloha č. 1 - Výpočty v programu Kros 4

Příloha č. 2 - Nemovitosti pro porovnávací metodu, prodej bytových jednotek

Příloha č. 3 - Ocenění poptávaného účetnictví

Příloha č. 4 - Nemovitosti pro porovnávací metodu, krátkodobý pronájem

Příloha č. 5 – Pojištění domácnosti

Příloha č. 6 – Ocenění kuchyně do bytového souboru

Příloha č. 1 - Výpočty dle Kros 4

Kabelová přípojka

Kr Rozpočtový ukazatel

JKSO 8281 34113250 Popis Kabelová přípojka NN

Rozpočet ukazatele Poznámka Obrázek

Počet MJ1 (m V) :

	MJ1	MJ2	MJ3	MJ4
m				
	10	0	0	0

O	Úroveň	Kód	Popis	Cena	%	Index	CZK / MJ1
<input checked="" type="checkbox"/>	1	ZRN	Základní rozpočtové náklady	295 978	100,00	1,000	29 597,83
<input checked="" type="checkbox"/>	> 2	HSV	Práce a dodávky HSV	11 413	3,86	1,000	1 141,30
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	1	Zemní práce	543	0,18	1,000	54,35
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	2	Zakládání	6 522	2,20	1,000	652,17
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	9	Ostatní konstrukce a práce-bourání	4 239	1,43	1,000	423,91
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	99	Přesun hmot	109	0,04	1,000	10,87
<input checked="" type="checkbox"/>	> 2	PSV	Konstrukce a práce PSV	284 565	96,14	1,000	28 456,52
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	767	Konstrukce zámečnické	251 087	84,83	1,000	25 108,70
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	783	Dokončovací práce - nátěry	33 478	11,31	1,000	3 347,83

[Zdroj 46]

Telefonní přípojka

Kr Rozpočtový ukazatel

JKSO 8288 21100000 Popis Telefonní přípojka

Rozpočet ukazatele Poznámka Obrázek

Počet MJ1 (m V) :

	MJ1	MJ2	MJ3	MJ4
m				
	10	0	0	0

O	Úroveň	Kód	Popis	Cena	%	Index	CZK / MJ1
<input checked="" type="checkbox"/>	1	ZRN	Základní rozpočtové náklady	219 600	100,00	1,000	21 960,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 2	HSV	Práce a dodávky HSV	92 600	42,17	1,000	9 260,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	1	Zemní práce	92 200	41,99	1,000	9 220,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	9	Ostatní konstrukce a práce-bourání	200	0,09	1,000	20,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	99	Přesun hmot	200	0,09	1,000	20,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 2	MON	Montážní práce a dodávky	127 000	57,83	1,000	12 700,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	22-M	Montáže oznam. a zabezp. zařízení	122 600	55,83	1,000	12 260,00
<input checked="" type="checkbox"/>	> 3	46-M	Zemní práce při extr.mont.pracích	4 400	2,00	1,000	440,00

[Zdroj 46]

Venkovní osvětlení

KR Rozpočtový ukazatel

JKSO 8287 37113240 Popis Venkovní osvětlení

Rozpočet ukazatele Poznámka Obrázek

Počet MJ1 (m V):

MJ1	MJ2	MJ3	MJ4
m			
100	0	0	0

O	Úroveň	Kód	Popis	Cena	%	Index	CZK / MJ1
<input checked="" type="checkbox"/>	1	ZRN	Základní rozpočtové náklady	376 333	100,00	1,000	3 763
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	HSV	Práce a dodávky HSV	89 000	23,65	1,000	890
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	1	Zemní práce	27 333	7,26	1,000	273
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	2	Zakládání	25 333	6,73	1,000	253
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	3	Svislé a kompletní konstrukce	21 333	5,67	1,000	213
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	6	Úpravy povrchu, podlahy, osazení	333	0,09	1,000	3
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	8	Trubní vedení	10 333	2,75	1,000	103
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	99	Přesun hmot	4 333	1,15	1,000	43
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	PSV	Konstrukce a práce PSV	333	0,09	1,000	3
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	767	Konstrukce zámečnické	333	0,09	1,000	3
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	MON	Montážní práce a dodávky	287 000	76,26	1,000	2 870
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	21-M	Elektromontáže	248 333	65,99	1,000	2 483

Plynovodní přípojka

KR Rozpočtový ukazatel

JKSO 8275 12111110 Popis Plynovodní přípojka

Rozpočet ukazatele Poznámka Obrázek

Počet MJ1 (m V):

MJ1	MJ2	MJ3	MJ4
m			
10	0	0	0

O	Úroveň	Kód	Popis	Cena	%	Index	CZK / MJ1
<input checked="" type="checkbox"/>	1	ZRN	Základní rozpočtové náklady	85 133	100,00	1,000	8 513
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	HSV	Práce a dodávky HSV	55 648	65,37	1,000	5 564
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	1	Zemní práce	41 886	49,20	1,000	4 188
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	4	Vodorovné konstrukce	3 229	3,79	1,000	322
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	5	Komunikace	352	0,41	1,000	35
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	8	Trubní vedení	686	0,81	1,000	68
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	9	Ostatní konstrukce a práce-bourání	276	0,32	1,000	27
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	99	Přesun hmot	9 219	10,83	1,000	921
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	PSV	Konstrukce a práce PSV	2 267	2,66	1,000	226
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	711	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	2 267	2,66	1,000	226
<input checked="" type="checkbox"/>	> E	MON	Montážní práce a dodávky	27 219	31,97	1,000	2 721

[Zdroj 46]

Příloha č. 2 - Nemovitosti pro porovnávací metodu, prodej bytových jednotek

Byt číslo 1

Prodej bytu 2+kk 51 m², Lipno nad Vltavou



5 490 000 Kč

včetně provize RK, DPH a právního servisu

Spočítat hypotéku

Půjčka na vybavení

Nemovitosti nabízí

Filip Jirků

722 432...

[Více informací o makléři](#)

DUNA HOUSE

Praha, Michelská 300/60

[POSLAT DOTAZ](#)

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji apartmán o velikosti 51m² s terasou přímo v Lipně nad Vltavou. Apartmán se nachází v 1. patře budovy, kde se nachází dohromady 37 apartmánů. Ke každému patří parkovací místo. Apartmán je jedna prostorná místnost s částečně oddělenou částí pro ložnici. K dispozici je zde plně vybavený kuchyňský kout s vestavenými spotřebiči včetně myčky na nádobí, sklokeramické varné desky. Lednice a mikrovlnná trouba se nachází v části obývacího prostoru spolu s pohovkou, stolkem a TV. Terasa má krásný výhled přímo na přehradu Lipno. Apartmán má dva elektrické přímotopy, které dokážou místnost vytopit na příjemnou teplotu i v zimě. Horká voda je řešena elektrickým bojlerem. Podlahy jsou pokryty dlažbou a celoplošným linem, které se velice snadno udržuje i v zimní sezóně. V budově resortu je k dispozici hlídaná místnost pro úschovy kol / lyží. K apartmánu náleží vlastní parkovací stání. Do budovy je povolen vstup psům za příplatek. V budově je sauna a masáže. Vaše nájemníky do apartmánu uvede zdejší personál, zařídit se dá i následný úklid apartmánu, nemusíte na místo jezdit osobně. Apartmán je umístěn kousek od sjezdovky Kramolín a také cca 600 m od nejbližší pláže. Obchody, restaurace, ale také les a příroda jsou v docházkové vzdálenosti do 5 minut. Lipno je velice lukrativní lokalita vhodná i pro investici do nemovitosti, která může sloužit k provozování krátkodobého ubytování. Lokalita je turisticky zajímavá po celý rok. Na tuto nemovitost je možné čerpat hypoteční úvěr, s jehož vyřízením za těch nejlepších podmínek Vám rádi pomůžeme.

[Zdroj 20]

Byt číslo 2

Apartmán 1+kk u břehu Lipna BEACH RESORT

Představujeme tento apartmán, který je součástí nového projektu moderních apartmánových domů v Černé Pošumaví, přímo u břehu lipenské přehrady.

Vhodně navržená jednotka s kapacitou až tří osob disponuje předsíní, koupelnou a obývacím prostorem spojeným s kuchyní, doplněnou krásnými výhledy do přírody, zejména při západu slunce.

V ceně bytu je zahrnuto nadstandardní vybavení, výběr ze tří dekorů vinylové podlahy, velkoformátová keramická dlažba, dveře s obložkami, kompletně vybavená koupelna včetně multifunkčního sprchového panelu, přípravou na pračku, umyvadlem se skříňkou a zrcadlem, designového topného žebříku a toaletou. Výhodou je instalovaný LED videotelefon a podlahové vytápění tepelným čerpadlem. Možnost dokoupení parkovacího stání, sklepu a kotviště pro Vaší loď.

Apartmánové domy jsou navrženy v kontextu šumavské architektury, v kombinaci s dřevěným obložáním a kamenem skvěle zapadají do prostředí. Domy jsou částečně podsklepené a mají výtah. Pozice přímo u vody poskytuje exkluzivní prostředí pro rekreaci a volný čas. Projekt počítá s vybudováním infrastruktury včetně mola pro lodě, úpravou veřejné zeleně a pláže.

Předpokládaný datum kolaudace je naplánován na poslední čtvrtletí roku 2022.

V okolí Černé v Pošumaví najdete v docházkové vzdálenosti vše co potřebujete k rekreaci, obchody, restaurace, pláž, bankomat, cyklostezky, adrenalin park, paintball, marinu a další.

Poloha největšího jezera v srdci Šumavy láká v každém ročním období. Na jaře a na podzim na cyklistiku, golf, turistiku, jízdu na koních, či rybaření. V létě pak vítá zejména milovníky vodních sportů a jachtingu. Zima vládne zamrzlou krajinou, ideální na bruslení, lyžování a běžky. Po celý rok je na Lipně co dělat.

Užívejte si klid a relax ve Vaší nové luxusní rekreační nemovitosti na Lipně, v lukrativní lokalitě u jezera, v podobě investice s pravidelným výnosem a dlouhodobým zhodnocením, kdy turistický ruch na Lipně roste. Exkluzivně nabízíme celoroční údržbu a správu pronájmu nemovitosti v období vaší nepřítomnosti. Zajišťujeme kompletní právní služby a poradenství.

V nabídce jsou i další volné apartmány. Kontaktujte specialistu na investice v Lipenské lokalitě pro více informací, popřípadě se zastavte na nezávaznou prohlídku.

[Zdroj 21]

Byt číslo 3

Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov

3 990 000 Kč

3 450 000 Kč [Chci spočítat hypotéku](#)

Poznámka k ceně: včetně provize RK

Prodej bytu 1+kk, 26m²

Nabízíme k prodeji apartmán o rozloze 26 m² v 1. patře apartmánového domu Canada s výhledem do parku, v osobním vlastnictví. Apartmán je plně vybaven a jeho zařízení, které prošlo renovací v r. 2016, je přizpůsobeno k pobytu pro čtyřčlenné rodiny. Prodává se s kompletním vybavením a zařízením: dřevěné postele, skříně a stůl se židlemi, televize s DVD, kuchyňská linka, lednička, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice, el. dvouplotýnkový sporák, nádobí, žehlička, fén, matrace, lůžkoviny a vysavač. V koupelně podlahové a žebříkové vytápění. Před domem vyhrazené parkovací místo. Velmi nízké měsíční poplatky 959,- Kč + elektřina. Volný ihned.

Číslo zakázky	IDNES-050470	Počet podlaží budovy	2 podlaží
Cena	3 450 000 Kč Spočítat hypotéku	Internet	✓
Konstrukce budovy	smíšená	Plyn	nezaveden
Stav bytu	dobrý stav	Topení	lokální - elektrické
Vlastnictví	osobní	Vybavení	zařízený
Užitná plocha	26 m ²	PENB	G
Podlaží	1. patro (2. NP)	Přepis energií	Online a zdarma s Enkidoo (reklama)

[Zdroj 22]

Byt číslo 4

Prodej bytu 1+kk 30 m²

Frymburk, okres Český Krumlov

3 490 000 Kč [Chci spočítat hypotéku](#)

Poznámka k ceně: **Včetně právního servisu a úschovy**

Prodej apartmánu 30,2 m²

prodej apartmánu / studio s kuchyňkou o velikosti 30,2m² v komplexu areálu Wellness Hotelu Frymburk. Pokoj se nachází ve 2. NP. Orientace na jih s lodžii a venkovním posezením o velikosti 4,7 m² a úžasným výhledem na jezero Lipno. Vzdálenost k jezeru cca 100m. Písečná pláž a Lipenská magistrála kousek od objektu. Majitel má možnost využívat veškerého zázemí a služeb hotelu (za poplatek). Budova je s hotelem propojena tudíž lze si z pokoje dojíždět na snídani, do wellness, bazénu, sauny atd. Zároveň má budova samostatný vchod kdy majitel nemusí použít hlavní vchod recepce hotelu, ale lze vejít přímo z parkoviště. Vstup je řešen majitelskou kartou, kterou se otevírají jak hlavní dveře tak vstup do pokoje. Majitelé prodávají dva pokoje vedle sebe lze je vzájemně propojit, vznikne tak variabilní prostor s 5 lůžky, Jeden z pokojů má malou kuchyňku. Parkování je zpoplatněno paušální částkou 2100,- Kč / rok (2 SPZ), poté lze využít jakékoli místo k parkování na částečně uzavřené parkovací ploše. Pokoj je možný dále krátkodobě pronajímat. V místě působí společnost zabývající se správou a pronájmem nemovitostí (bez starostí pro majitele). S majitelem pravidelně komunikuje a sděluje aktuální informace o nemovitosti. Jedná se o skvělou investiční příležitost, Frymburk plánuje a usiluje o získání statutu Lázeňského městečka což je dalším skvělým lákadlem pro turisty a atraktivnější této lokality a vaší nemovitosti. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost jako jsou obchody s potravinami, školy, školky, pošta, zubní ordinace, lékárna, květinářství, mnoho restaurací, barů, hospůdek, Lyžařský areál, půjčovny pro letní a zimní sporty zkrátka vše co si jen můžete přát pro své trávení volného času. Ideální pro lyžaře, cyklisty, turisty a milovníky vodních sportů. Pro více informací kontaktujte realitního specialistu.

Číslo zakázky	IDNES-0180	Lodžie	✓
Cena	3 490 000 Kč Spočítat hypotéku	Výtah	✓
Konstrukce budovy	cihlová	Televize	✓
Stav bytu	dobrý stav	Topení	jiné
Vlastnictví	osobní	Elektrina	230V
Přístupová komunikace	beton	Vybavení	nezařízený
Lokalita objektu	klidná část	Datum nastěhování	21.04.2022
Užitná plocha	30 m ²	PENB	G (vyhl. č. 148/2007 Sb.)
Podlaží	1. patro (2. NP)	Přepis energií	Online a zdarma s Enkidoo (reklama)
Počet podlaží budovy	4 podlaží		

[Zdroj 23]

Byt číslo 5

Popis


 Oblíbené

Sdílet   

Nabízím k prodeji dobrou investiční příležitost - nový apartmán 2KK (1 rok starý) o velikosti 51m² ve 2 NP, včetně sklepu v centru Lipna nad Vltavou. Apartmán je plně vybavený (kuchyňská linka má vestavené spotřebiče myčka nádobí, sklokeramická deska, lednice a mikrovlnná trouba) a ihned volný k užívání. Apartmán je umístěn kousek od sjezdovky Kramolín a také cca 500 m od nejbližší pláže. Obchody, restaurace ale také les a příroda jsou v docházkové vzdálenosti do 5 minut.

Apartmán je vázán pachtovní smlouvou (ještě na 4 roky) a je v pachtu u společnosti www.apartmanykorzo.cz. Společnost zajišťuje pronájem nemovitosti (inzerce, úklid, správu,...) a měsíčně je odváděna záloha na pacht majiteli a následně i ročně doplaceno). V pachtovní smlouvě je upraveno i využívání apartmánu pro soukromé účely. Lipno je velmi lukrativní oblast a je vhodná pro investici do nemovitosti.

Bezrealitky Hypotéka

Hodnota nemovitosti:	Výše úvěru:	Vlastní zdroje:	Doba splácení: 
6.500.000 Kč	5 200 000 Kč	1 300 000 Kč	30 let

Tato nemovitost již od **26 782 Kč** měsíčně s roční úrokovou sazbou **4.64 %**.

[Zjistit více informací](#)

Parametry

Dispozice	2+kk	Stav	Novostavba
Plocha	51 m²	Cena	6.500.000 Kč
Typ vlastnictví	Osobní	Typ budovy	Cihla
Vybavenost	Vybavený	Podlaží	2
Balkón	Ano	Terasa	Ne
Sklep	Ano	Lodžie	Ne
Parkování	Ne	Výtah	Ne
Garáž	Ne	K dispozici od	01. 05. 2022
Provedení	standardní: běžné materiály a technologie	Typ vytápění	ústřední dálkové
Podlaží v rámci domu	první až předposlední podlaží	PENB	A
Energie	Přepis energií online, snadno a rychle	Internet	Zjistěte rychlost O2 internetu u vás doma.

[Zdroj 24]

Příloha 3, ocenění poptávaného účetnictví

1

Nabídka na míru pro

Jakub Mikeš - sro

platná od 19.04.2022 (nabídky jsou standardně platné 3 měsíce)

UOL[®]
ÚČETNICTVÍ

UOL účetnictví

můžete mít měsíčně za: **3.500,- Kč** bez DPH

Tato částka obsahuje vše podstatné
vč. účetní závěrky!

Níže naleznete podrobný rozpis



[Zdroj 25]

Příloha 4, nemovitosti k porovnávací metodě v kapitole 3.3

Apartmán č.1

Ubytování Lipno – apartmán Doky

Nabízíme ubytování na Lipně pro 4-6 osob v **krásném moderním apartmánu**. Apartmán se nachází v Doky holiday resortu v **Lipně nad Vltavou**. Naše ubytování je ideální i pro větší rodiny, které se do běžných apartmánů nevejdou.

Vybavení apartmánu

- Přizemí, 2 místnosti, 67 m², kapacita **4-6 osob**.
- Elektrické vytápění.
- Obytná místnost s rozkládací pohovkou, 2 rozkládacími sedačkami, LCD TV, jídelním stolem pro 4 osoby a vybaveným kuchyňským koutem (sklokeramická deska, elektrická trouba, mikrovlnka, rychlovarná konvice, myčka, lednice s mrazákem a barový pult).
- Ložnice s dvoulůžkem a vestavěnou skříní.
- Koupelna s vanou a pračkou.
- **Oddělené WC** s umyvadlem.
- Vyhrazená **místnost pro lyže, kola** atd.
- **Terasa** otočená směrem k Lipnu.
- **Wi-Fi** připojení na internet zdarma.
- **Vyhřívavý bazén** přímo v areálu.



Aktivity okolo Lipna

V blízkosti apartmánu si můžete užít spousty volnočasových **aktivit**, jako např.:

- cyklistika a in-line stezky,
- půjčení kajaku nebo kalamaránu,
- lanové parky,
- bobová dráha,
- stezka korunami stromů.

... a mnoho dalších aktivit. Více v sekci **aktivit**.



Lokalita















Apartmán je součástí apartmánového resortu Doky holiday Lipno, ve kterém se nachází:

- venkovní **vyhřívavý bazén** a brouzdaliště pro děti,
- **dětské hřiště**,
- **relaxační centrum** se saunou,
- parkoviště se zelení okolo,
- možnost **zapůjčení mofských kajaků a dalších plavidel** v Dolní Vltavici.



Zdroj [39]

Apartmán č. 2 Marie

Typ apartmánu	Kapacita	Cena za 2 noci	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<p>Apartmán s terasou a výhledem na jezero</p> <p>1 velká manželská postel </p> <p> Celý apartmán  46 m²</p> <p> Soukromá kuchyň  Vlastní koupelna</p> <p> Balkon  Výhled na jezero</p> <p> Myčka na nádobí</p> <p> TV s plochou obrazovkou  Terasa</p> <p> Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Kuchyň ✓ Toaleta ✓ Pohovka ✓ Vana nebo sprcha ✓ Dřevěná nebo parketová podlaha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Čisticí prostředky ✓ Pro alergiky ✓ Posezení ✓ TV ✓ Pantofle ✓ Lednička ✓ Žehlicí potřeby ✓ Satelitní programy ✓ Příslušenství na přípravu čaje a kávy ✓ Žehlička ✓ Mikrovlnná trouba ✓ Topení ✓ Fén ✓ Kuchyňské potřeby ✓ Kuchyňský kout ✓ Zvláště dlouhé postele (> 2 metry) ✓ Rychlovarná konvice ✓ Venkovní nábytek ✓ Skříň nebo šatna ✓ Varná deska ✓ iPad ✓ Jídelní stůl ✓ Celá jednotka se nachází v přízemí ✓ Apartmán v budově ✓ Věšák na oblečení ✓ Sušák na prádlo ✓ Toaletní papír ✓ Dezinfekce na ruce 		<p>4 200 Kč</p> <p>3 864 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nevratná rezervace ⓘ • Platí se předem • Na naší stránce zbývá už jen 1 možnost 	<p>0  </p>


Zdroj [40]

Apartment č. 3 Dara

Typ apartmánu	Kapacita	Cena za 2 noci	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<p>Apartment s terasou</p> <p>2 jednoúžlkové postele  a 1 manželská postel </p> <p> Celý apartmán  40 m²</p> <p> Soukromá kuchyň  Vlastní koupelna</p> <p> Balkon  TV s plochou obrazovkou</p> <p> Terasa  Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Kuchyň ✓ Toaleta ✓ Vana nebo sprcha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Posezení ✓ Soukromý vchod ✓ TV ✓ Lednička ✓ Mikrovlnná trouba ✓ Topení ✓ Kuchyňské potřeby ✓ Kuchyňský kout ✓ Šatna ✓ Rychlovarná konvice ✓ Venkovní jídelní kout ✓ Skříň nebo šatna ✓ Trouba ✓ Varná deska ✓ Jídelna ✓ Jídelní stůl ✓ Celá jednotka se nachází v přízemí ✓ Apartmán v budově ✓ Věšák na oblečení ✓ Sušák na prádlo ✓ Toaletní papír ✓ Celá jednotka je vhodná pro vozíčkáře 		<p>3 044 Kč</p> <p>2 806 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nevratná rezervace ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ

Zdroj [41]

Apartment č. 4 Beach

Typ apartmánu	Kapacita	Cena za 2 noci	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<p>Apartment s výhledem na jezero</p> <p>1 extra velká manželská postel  a 1 rozkládací pohovka </p> <p> Celý apartmán  53 m²</p> <p> Soukromá kuchyň  Vlastní koupelna</p> <p> Balkon  Výhled na jezero</p> <p> Výhled do zahrady</p> <p> TV s plochou obrazovkou  Terasa</p> <p> Kávovar  Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Kuchyň ✓ Toaleta ✓ Pohovka ✓ Vana nebo sprcha ✓ Dřevěná nebo parketová podlaha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Čisticí prostředky ✓ Psací stůl ✓ Posezení ✓ TV ✓ Lednička ✓ Satelitní programy ✓ Příslušenství na přípravu čaje a kávy ✓ Mikrovlnná trouba ✓ Topení ✓ Fén ✓ Kuchyňské potřeby ✓ Kuchyňský kout ✓ Šatna ✓ Rychlovarná konvice ✓ Venkovní nábytek ✓ Venkovní jídelní kout ✓ Skříň nebo šatna ✓ Trouba ✓ Varná deska ✓ Jídelní stůl ✓ Vyšší patra jsou dostupná výtahem ✓ Apartmán v budově ✓ Věšák na oblečení ✓ Toaletní papír ✓ Rozkládací pohovka 		<p>3 821 Kč</p> <p>3 521 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nevratná rezervace ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ
		<p>4 237 Kč</p> <p>3 904 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zrušení rezervace zdarma do 23:59, 3. května 2022 ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ
		<p>3 859 Kč</p> <p>3 557 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nevratná rezervace ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ
		<p>4 279 Kč</p> <p>3 943 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zrušení rezervace zdarma do 23:59, 3. května 2022 ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ
		<p>3 897 Kč</p> <p>3 592 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nevratná rezervace ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ
		<p>4 321 Kč</p> <p>3 981 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zrušení rezervace zdarma do 23:59, 3. května 2022 ⓘ • Platí se předem 	0 ⓘ

Zdroj [42]

Apartmán č. 5 Rezidence Lipenská louka

Typ apartmánu	Kapacita	Cena za 2 noci	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<p>Apartmán s terasou a výhledem na jezero</p> <p>1 velká manželská postel </p> <p> Celý apartmán 46 m²</p> <p> Soukromá kuchyň Vlastní koupelna</p> <p> Balkon Výhled na jezero</p> <p> Myčka na nádobí</p> <p> TV s plochou obrazovkou Terasa</p> <p> Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Kuchyň ✓ Toaleta ✓ Pohovka ✓ Vana nebo sprcha ✓ Dřevěná nebo parketová podlaha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Čisticí prostředky ✓ Pro alergiky ✓ Posezení ✓ TV ✓ Pantofle ✓ Lednička ✓ Žehlicí potřeby ✓ Satelitní programy ✓ Příslušenství na přípravu čaje a kávy ✓ Žehlička ✓ Mikrovlnná trouba ✓ Topení ✓ Fén ✓ Kuchyňské potřeby ✓ Kuchyňský kout ✓ Zvláště dlouhé postele (> 2 metry) ✓ Rychlovarná konvice ✓ Venkovní nábytek ✓ Skříň nebo šatna ✓ Varná deska ✓ iPad ✓ Jídelní stůl ✓ Celá jednotka se nachází v přízemí ✓ Apartmán v budově ✓ Věšák na oblečení ✓ Sušák na prádlo ✓ Toaletní papír ✓ Dezinfekce na ruce 		<p>4 200 Kč</p> <p>3 864 Kč ⓘ</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nevratná rezervace ⓘ • Platí se předem • Na naší stránce zbývá už jen 1 možnost 	<p>0 </p>

Zdroj [43]

Příloha č. 5 – Pojištění domácnosti

Dominant

<p>6 289 Kč za rok</p> <p>524 Kč měsíčně</p>	<p>Sleva za propojištěnost</p> <p>Zjistit více</p>	<p>Základní cena</p> <p>5 580 Kč za rok</p>	<p>Připojištění</p> <p>709 Kč</p>
---	--	---	-----------------------------------

Vybrat

Zavolejte mi

🔖 Uložit k porovnání

[Zdroj 30]

Příloha č. 6. Ocenění kuchyně do bytového domu

N	Výrobce	Kod	Popis	Ks	Bez DPH	S DPH
Optima šedá hladká Odstín korpusu: lamino šedá hladká (Sazba DPH:15%)						
1	HN	STR	Spodní skříňka pro integrovanou troubu sv. 60 cm - 1 číliko sklopné Š: 60 cm, H: 55 cm, V: 75 cm *Barva: sklopné kování typu M	1	5 045 Kč	5 802 Kč
1	HN	ZZS	1 zásuvka sklopná Š: 60 cm, V: 15 cm	1	0 Kč	0 Kč
2	HN	DVM	Obkladové dveře pro pině integrovanou myčku Š: 45 cm, V: 75 cm	1	1 524 Kč	1 753 Kč
2	HN	P28M	Přířez pro myčku II.28mm TL: 2.8 cm, D: 45 cm, Š: 7 cm	1	0 Kč	0 Kč
3	HN	SDV	Spodní skříňka dveřová s výsuvem - 1 dveře Š: 15 cm, H: 55 cm, V: 75 cm	1	6 313 Kč	7 260 Kč
3	HN	DVPO	1 dveře nekuře Š: 15 cm, V: 75 cm	1	0 Kč	0 Kč
3	HN	PBOK	Pravý bok skříňky v barvě korpusu (orientace vláken podle modelu; max. výška u horizontálního směru je 180cm) H: 56.5 cm	1	450 Kč	518 Kč
4	HN	SRD	Spodní skříňka dřežová rohová diagonální - 1 záslep - 1 dveře - 1 police regulovatelná Rozměry: 88.5 cm x 88.5 cm, V: 75 cm	1	6 986 Kč	8 034 Kč
4	HN	DVPL	1 dveře levé Š: 45 cm, V: 60 cm	1	0 Kč	0 Kč
4	HN	ZZ	1 číliko-záslep Š: 45 cm, V: 15 cm	1	0 Kč	0 Kč
4	HN	VZ	Výsuvy v zádech - 2 ks	1	142 Kč	163 Kč
5	HN	SZ3	Spodní skříňka zásuvková - 1 zásuvka - 2 kontejnery Š: 45 cm, H: 55 cm, V: 75 cm	1	12 577 Kč	14 464 Kč
5	HN	K	1 kontejner Š: 45 cm, V: 30 cm	1	0 Kč	0 Kč
5	HN	K	1 kontejner Š: 45 cm, V: 30 cm	1	0 Kč	0 Kč
5	HN	Z	1 zásuvka Š: 45 cm, V: 15 cm	1	0 Kč	0 Kč
6	HN	SDV	Spodní skříňka dveřová - 1 dveře - 1 police regulovatelná Š: 45 cm, H: 55 cm, V: 75 cm	1	3 862 Kč	4 441 Kč
6	HN	DVPL	1 dveře levé Š: 45 cm, V: 75 cm	1	0 Kč	0 Kč
6	HN	VZ	Výsuvy v zádech - 2 ks	1	142 Kč	163 Kč
7	HN	P18	Přířez lamino TL: 1.8 cm, D: 58.8 cm, Š: 85 cm *Barva: lamino šedá hladká	1	914 Kč	1 051 Kč
8	HN	HNI	Horní skříňka - nika - 2 police regulovatelné Š: 15 cm, H: 32.6 cm, V: 75 cm	1	2 149 Kč	2 471 Kč
9	HN	HDV	Horní skříňka dveřová - 1 dveře - 2 police regulovatelné Š: 60 cm, H: 32.6 cm, V: 75 cm	1	3 891 Kč	4 475 Kč
9	HN	DVPP	1 dveře pravé Š: 60 cm, V: 75 cm	1	0 Kč	0 Kč
9	HN	TIP-ON	"VRTANÝ NA STŘED" mechanický způsob otvírání bezúchytkových dveří	1	520 Kč	598 Kč
10	HN	HDV	Horní skříňka dveřová - 1 dveře - 2 police regulovatelné Š: 45 cm, H: 32.6 cm, V: 75 cm	1	3 552 Kč	4 085 Kč
10	HN	DVPL	1 dveře levé Š: 45 cm, V: 75 cm	1	0 Kč	0 Kč
10	HN	USCH-3	Úchytky SCHUCO do horních skříní (Profil 901 219) Š: 414 mm	1	875 Kč	1 006 Kč
11	HN	HDV	Horní skříňka dveřová - 2 dveře - 2 police regulovatelné Š: 90 cm, H: 32.6 cm, V: 75 cm	1	5 365 Kč	6 170 Kč
11	HN	DVPP	1 dveře pravé Š: 45 cm, V: 75 cm	1	0 Kč	0 Kč
11	HN	DVPL	1 dveře levé Š: 45 cm, V: 75 cm	1	0 Kč	0 Kč
11	HN	USCH-3	Úchytky SCHUCO do horních skříní (Profil 901 219) Š: 864 mm	1	1 226 Kč	1 410 Kč

Cenová nabídka | podoba



12	HN	FDJ960	Pracovní deska - TL, 4 cm D: 119.8 cm, Š: 49 cm *Barva: šedá hladká	1	3 580 Kč	4 117 Kč
13	HN	FDJ960	1 pracovní deska - TL, 4 cm D: 91 cm, Š: 60 cm Barva: šedá hladká	1	3 022 Kč	3 475 Kč
13	HN	OPDM	Okapní zádvi frýzy pracovní desky v barvě PD	1	475 Kč	548 Kč
14	HN	PD091	Pracovní deska - TL, 4 cm Rozměry: 91 cm x 91 cm Barva: šedá hladká	1	7 552 Kč	8 685 Kč
14	HN	OPDM	Okapní zádvi frýzy pracovní desky v barvě PD - levá strana	1	475 Kč	548 Kč
15	HN	P18	Přířez lamino TL: 1.8 cm, D: 180 cm, Š: 85 cm *Barva: lamino šedá hladká	1	2 210 Kč	2 542 Kč
17	HN	P18	Přířez lamino TL: 1.8 cm, D: 143.3 cm, Š: 15 cm *Barva: lamino šedá hladká	1	380 Kč	437 Kč
HN	SOR		Šedá nerez Š: 270 cm, V: 10 cm *Barva: lamino šedá hladká	2	716 Kč	823 Kč
SKLAD	skvavINK		směsíční smlouba ceny na NABÝTEK	1	-11 440 Kč	-13 156 Kč
SKLAD	skvavINK		směsíční smlouba ceny VPP KAUČEK	1	-4 500 Kč	-5 175 Kč
HN	TL-NER		18kančí lžička nerez - Š: 420 cm	1	1 742 Kč	2 003 Kč
HN	TL-NER		Koncovky TL-NER (včetně vrtáček) (sml. 90", L+P kančovka)	1	90 Kč	104 Kč
HN	UZ80-2		not. s 160 mm (d = 174 mm) v = 32 mm nerez	8	2 368 Kč	2 723 Kč
Cena celkem					62 203 Kč	71 533 Kč

-- Spotřebiče vestavné (Sazba DPH:15%)

Elmet	PhuZ-WallSpot	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	2	714 Kč	137 Kč	
Elmet	PhuZ-19	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	73 Kč	75 Kč	
Elmet	PhuZ-MatSpot	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	73 Kč	75 Kč	
ELUX	EZB34RD0X	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	6 310 Kč	7 257 Kč	
ELUX	LRE6423	Elektronický hrudník vestavný: elektron. sml. 300 mm, 600 mm, 800 mm, 1000 mm, 1200 mm, 1400 mm, 1600 mm, 1800 mm, 2000 mm, 2200 mm, 2400 mm, 2600 mm, 2800 mm, 3000 mm, 3200 mm, 3400 mm, 3600 mm, 3800 mm, 4000 mm, 4200 mm, 4400 mm, 4600 mm, 4800 mm, 5000 mm, 5200 mm, 5400 mm, 5600 mm, 5800 mm, 6000 mm, 6200 mm, 6400 mm, 6600 mm, 6800 mm, 7000 mm, 7200 mm, 7400 mm, 7600 mm, 7800 mm, 8000 mm, 8200 mm, 8400 mm, 8600 mm, 8800 mm, 9000 mm, 9200 mm, 9400 mm, 9600 mm, 9800 mm, 10000 mm	1	7 017 Kč	8 070 Kč	
ELUX	LPF3168	Elektronický hrudník vestavný: elektron. sml. 300 mm, 600 mm, 800 mm, 1000 mm, 1200 mm, 1400 mm, 1600 mm, 1800 mm, 2000 mm, 2200 mm, 2400 mm, 2600 mm, 2800 mm, 3000 mm, 3200 mm, 3400 mm, 3600 mm, 3800 mm, 4000 mm, 4200 mm, 4400 mm, 4600 mm, 4800 mm, 5000 mm, 5200 mm, 5400 mm, 5600 mm, 5800 mm, 6000 mm, 6200 mm, 6400 mm, 6600 mm, 6800 mm, 7000 mm, 7200 mm, 7400 mm, 7600 mm, 7800 mm, 8000 mm, 8200 mm, 8400 mm, 8600 mm, 8800 mm, 9000 mm, 9200 mm, 9400 mm, 9600 mm, 9800 mm, 10000 mm	1	2 719 Kč	3 127 Kč	
DORE	IM 535	Mikrovlna 45 cm, 2000 W, 230 V, 50 Hz, 1000 mm x 500 mm x 300 mm	1	6 180 Kč	7 109 Kč	
ELUX	ECF080	Elektronický hrudník vestavný: elektron. sml. 300 mm, 600 mm, 800 mm, 1000 mm, 1200 mm, 1400 mm, 1600 mm, 1800 mm, 2000 mm, 2200 mm, 2400 mm, 2600 mm, 2800 mm, 3000 mm, 3200 mm, 3400 mm, 3600 mm, 3800 mm, 4000 mm, 4200 mm, 4400 mm, 4600 mm, 4800 mm, 5000 mm, 5200 mm, 5400 mm, 5600 mm, 5800 mm, 6000 mm, 6200 mm, 6400 mm, 6600 mm, 6800 mm, 7000 mm, 7200 mm, 7400 mm, 7600 mm, 7800 mm, 8000 mm, 8200 mm, 8400 mm, 8600 mm, 8800 mm, 9000 mm, 9200 mm, 9400 mm, 9600 mm, 9800 mm, 10000 mm	1	355 Kč	408 Kč	
Cena celkem					22 731 Kč	26 141 Kč

-- Spotřebiče Solo (Sazba DPH:21%)

Elmet	PhuZ-Chaz	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	160 Kč	194 Kč	
ELUX	LNTMFP32L0	Elektronický hrudník vestavný: elektron. sml. 300 mm, 600 mm, 800 mm, 1000 mm, 1200 mm, 1400 mm, 1600 mm, 1800 mm, 2000 mm, 2200 mm, 2400 mm, 2600 mm, 2800 mm, 3000 mm, 3200 mm, 3400 mm, 3600 mm, 3800 mm, 4000 mm, 4200 mm, 4400 mm, 4600 mm, 4800 mm, 5000 mm, 5200 mm, 5400 mm, 5600 mm, 5800 mm, 6000 mm, 6200 mm, 6400 mm, 6600 mm, 6800 mm, 7000 mm, 7200 mm, 7400 mm, 7600 mm, 7800 mm, 8000 mm, 8200 mm, 8400 mm, 8600 mm, 8800 mm, 9000 mm, 9200 mm, 9400 mm, 9600 mm, 9800 mm, 10000 mm	1	10 736 Kč	12 991 Kč	
Cena celkem					10 896 Kč	13 184 Kč

-- Dřevy a baterie (Sazba DPH:15%)

BLANCO	SET 07.A.DARAS	Bílance, 5kg, set 07.A, daras, 5kg, 50 x 50 x 50 mm, 1000 mm x 500 mm x 300 mm	1	3 256 Kč	3 744 Kč	
FRANKE	112.006.840	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	170 Kč	196 Kč	
FRANKE	133.0215.410	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	20 Kč	23 Kč	
SKLAD	hadby	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	2	180 Kč	208 Kč	
FRANKE	121.0176.818	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	790 Kč	905 Kč	
Cena celkem					4 336 Kč	4 986 Kč

-- Služby (vestavné) (Sazba DPH:15%)

SKLAD	Mont.Materiál	Standardní montážní materiál	1	300 Kč	345 Kč	
SKLAD	Smlouva	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	5 950 Kč	6 843 Kč	
SKLAD	Montážníku	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	2 890 Kč	3 326 Kč	
SKLAD	Zaměření	Za zaměření stávajících prostorů	1	1 725 Kč	1 984 Kč	
Cena celkem					10 874 Kč	12 505 Kč

-- Slevy (vestavné) (Sazba DPH:15%)

SKLAD	skvavDST	směsíční smlouba ceny	1	-9 870 Kč	-11 351 Kč	
Cena celkem					-9 870 Kč	-11 351 Kč

-- Doplnky (vestavné) (Sazba DPH:15%)

ELMET	Sada Elmet P120	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	1 709 Kč	2 069 Kč
-------	-----------------	--	---	----------	----------

Cenová nabídka



Elmet	Elmet M	Připávek za Múndok: elektro.	1	2 Kč	2 Kč	
VEN/TL	151201	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	54 Kč	62 Kč	
VEN/TL	160203	Připávek za Múndok: elektro. Dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.	1	222 Kč	256 Kč	
Cena celkem					2 077 Kč	2 389 Kč

Celkem bez DPH 103 247 Kč
Celkem s DPH 119 388 Kč

[Zdroj 47]