

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

2016

Ondřej Žák



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební  
Tháškova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

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

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Ondřej Žák

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Vedoucí diplomové práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Název diplomové práce: Investiční záměr rekonstrukce ubytovacího zařízení

Název diplomové práce  
v anglickém jazyce: The investment plan of reconstruction of accommodation facility

Rámcový obsah diplomové práce: Charakteristika nemovitosti

Ocenění nemovitosti s využitím vhodných oceňovacích metod

Studie proveditelnosti obsahující variantní řešení změny využití objektu za účelem rekonstrukce na domov pro seniory a hotel

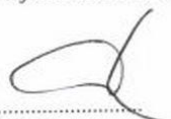
Datum zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_ Termín odevzdání: 10. 1. 2016  
(vyplňte poslední den výuky přísl. semestru)

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

Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

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

  
vedoucí diplomové práce

  
vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 14.10.2015

  
diplomant

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

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

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

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

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

V Praze dne 8. 1. 2016



Ondřej Žák

## **PODĚKOVÁNÍ**

Rád bych poděkoval Magistrátu města Kladna za poskytnuté materiály a panu Ing. Eduardu Hromadovi, Ph.D. z Katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví za pomoc a odborné vedení při tvorbě této práce.

# **Investiční záměr rekonstrukce ubytovacího zařízení**

**The Investment Plan of Reconstruction of Accommodation  
Facility**

## **Anotace**

Autor se v diplomové práci zabývá objektem v centru města Kladna. Tento objekt je v současné době prázdný a nevyužívaný. V úvodní části je popsán stav objektu, dispozice objektu a lokalita, ve které se nachází. Nemovitost je poté oceněna dvěma způsoby. Prvním je výpočet tržní hodnoty nemovitosti pomocí porovnávací, výnosové a nákladové metody. Druhým způsobem je administrativní ocenění nemovitosti podle zákona o oceňování nemovitostí. Autor v práci navrhuje dvě možnosti využití budovy. Při projektu obnovy využití nemovitosti pro účely hotelu s restaurací je autorem vypočítán finanční plán, kde jsou zahrnuty náklady realizační fáze stavebních prací a příjmy a výdaje provozní fáze. Druhý projekt počítá se změnou využití nemovitosti na domov pro seniory. I zde je vypočítán finanční plán celého projektu. V závěru práce autor zhodnocuje projekty a navrhuje doporučení pro případné investory.

**Klíčová slova:** Oceňování, rekonstrukce, finanční plán

## **Abstract**

Author of thesis deals with building in the centre of Kladno. The building is currently empty and unused. Introductory section describes state of the object, layout of the building and location in which is object located. Property is measured in two different ways. The first calculates market value of the property using comparison method, revenue method and cost method. The second way is administrative valuation of property using the law on real estate valuation. Author proposes two options for use of the building. During the first project, restoration of use of the property for hotel and restaurant, author calculates financial plan, which includes cost of the implementation phase of construction and income and expenses of the operational phase. The second project involves change of use of the property for a retirement house. Author calculates financial plan here too. Author evaluates projects and makes recommendations for potential investors in conclusion.

**Key words:** Appraisal, reconstruction, financial plan

## Obsah

1	Úvod.....	6
2	Popis nemovitosti.....	8
2.1	Užívání nemovitosti .....	8
2.2	Lokalita objektu.....	9
2.3	Účel a umístění objektu.....	13
2.4	Dispoziční řešení .....	13
2.5	Stavebně – konstrukční řešení .....	16
3	Oceňování nemovitosti .....	19
3.1	Tržní hodnota nemovitosti .....	19
3.1.1	Porovnávací metoda.....	19
3.1.2	Výnosová metoda.....	29
3.1.3	Nákladová metoda .....	38
3.1.4	Analýza trhu.....	42
3.1.5	Tržní hodnota nemovitosti .....	44
3.2	Administrativní hodnota nemovitosti.....	44
3.2.1	Cena pozemku.....	44
3.2.2	Cena stavby.....	48
3.3	Hodnota nemovitosti .....	51
4	Podnikatelský plán renovace hotelu.....	52
4.1	Úvodní informace.....	52
4.2	Popis podstaty projektu a jeho etap.....	53
4.3	Management projektu a řízení lidských zdrojů .....	53
4.4	Analýzy trhu a odhad tržeb .....	57
4.5	Technické a technologické řešení projektu .....	60
4.5.1	Odhad nákladů v jednotlivých etapách .....	60
4.5.2	Propočet nákladů investora .....	64
4.6	Harmonogram projektu .....	66
4.7	Finanční plán .....	67
4.8	Závěrečné hodnocení projektu .....	68
5	Podnikatelský plán renovace objektu na domov pro seniory.....	69
5.1	Úvodní informace.....	69
5.2	Popis podstaty projektu a jeho etap.....	70
5.3	Management projektu a řízení lidských zdrojů .....	70
5.4	Analýzy trhu a odhad tržeb .....	73

5.5	Technické a technologické řešení projektu .....	76
5.6	Harmonogram projektu .....	77
5.7	Finanční plán .....	77
5.8	Závěrečné hodnocení projektu .....	78
6	Závěr .....	80
	Seznam tabulek: .....	82
	Seznam obrázků: .....	83
	Literatura: .....	84
	Přílohy: .....	89



# 1 Úvod

Cílem této práce je objektivní zhodnocení možného budoucího využití nemovitosti, která je nyní v soukromém vlastnictví. V minulosti sloužila budova jako hotel s restaurací. Později změnil majitel účel budovy na ubytovnu pro sociálně slabé rodiny. Stav budovy se začal rapidně zhoršovat a obyvatelé okolních domů si stěžovali na zvýšený hluk a nepořádek v okolí budovy. Vedení města Kladna přislíbilo řešit tuto situaci. Vyčlenilo v rozpočtu finance na vykoupení nemovitosti, přestěhování rodin do jiných lokalit a změnu využití budovy. Soukromý majitel ovšem provedl vystěhování rodin před vykoupením nemovitosti. Město Kladno tudíž nemělo již potřebu objekt vykupovat a řešit tak neuspokojující situaci. V současné době je objekt prázdný bez jakéhokoliv využití. Obsahem této práce je ocenění nemovitosti a následné navržení dvou možných variant využití tohoto objektu.

Úvodní část obsahuje popis dané nemovitosti. Hodnotit stav nemovitosti je možno bohužel pouze zvenku, protože objekt je v soukromém vlastnictví a autorovi této diplomové práce není umožněn přístup do objektu. Díky projektové dokumentaci je známa dispozice budovy, která zde bude popsána. Při popisu nemovitosti nelze vynechat její okolí. Tím je myšleno nejen bezprostřední okolí nemovitosti, kde je nastíněno umístění v městě Kladně, ale i umístění v rámci kladenského okresu a Středočeského kraje.

Druhá část práce je věnována oceňování nemovitosti. První hodnotou, kterou autor výpočty získá, bude tržní hodnota nemovitosti. Tržní hodnota nemovitosti bude vypočítána pomocí tří metod. První metodou je metoda porovnávací, kde hodnota oceňované nemovitosti bude určena porovnáním se srovnatelnými nemovitostmi. Druhá použitá metoda je metoda výnosová, kde výnosová hodnota preferuje užitné hledisko. V tomto případě vznikne na základě běžné ceny z pronájmu celé budovy jako celku. Třetí metodou je metoda nákladová. Hodnotou budou současné náklady na znovuvybudování nemovitosti ve stavu ke dni ocenění včetně pozemku. Druhou hodnotou, kterou autor výpočty získá, bude administrativní hodnota nemovitosti. Administrativní hodnota nemovitosti vznikne na základě zákona o oceňování nemovitosti. Celková administrativní hodnota nemovitosti bude součtem hodnoty pozemku a hodnoty stavby.

Ve třetí části je popsán podnikatelský záměr znovuvybudování hotelu, ve kterém bude vytvořen finanční plán rekonstrukce budovy a provozní části projektu. Rekonstrukce objektu bude rozdělena do čtyř etap. Pro každou etapu jsou popsány a odhadnuty náklady. Pořízení nemovitosti a stavební úpravy nebudou financovány pouze z vlastního kapitálu, a tak jsou zde propočteny i náklady cizího kapitálu. Pro provozní fázi projektu jsou zde odhadnuty mzdové

náklady, náklady na materiál a energii, náklady za služby a ostatní náklady. Výnosy z nemovitosti v provozní fázi se skládají z několika částí. Jsou to výnosy z hotelové části, výnosy z restaurace, výnosy z vinárny a výnosy z pronájmu společných prostor. V závěru jsou popsána kritéria hodnocení projektu.

Druhým podnikatelským záměrem je změna účelu využívání stavby na domov pro seniory. I zde je plánována rekonstrukce budovy a to ve stejné míře a za stejných nákladů jako u rekonstrukce hotelu. Oba projekty se liší především v provozní fázi. Pro tento podnikatelský záměr je sestaven finanční plán celého projektu. Podrobně jsou zde rozebrány a popsány náklady a výnosy provozu domova pro seniory. Financování celého projektu bude zajištěno jednak z vlastních zdrojů a jednak z podnikatelské půjčky. Projekt bude stejně jako v předchozím případě popsán pomocí kritérii hodnocení.

V závěru práce autor vyhodnotí obě varianty. U každé z variant budou popsány přínosy projektu, jeho silné a slabé stránky. Z těchto podkladů vznikne doporučení pro případné investory.

## 2 Popis nemovitosti

### 2.1 Užívání nemovitosti

Objekt, kterému se tato práce věnuje, se nachází v Kladně na rohu ulic Vašatova a Saskova. Budova byla v minulosti využívána jako bytový dům s obchodními prostory, ubytovna a následně byla soukromým investorem přestavěna na hotel, který fungoval pod jménem Merkur. V minulém desetiletí byla budova zakoupena jiným soukromým investorem, který z hotelu udělal opět ubytovnu. Není možné objektivně zhodnotit stav objektu zevnitř, a tak technický stav, ve kterém se nyní budova nachází, můžeme posuzovat pouze zvenku a z tiskových zpráv vedení Magistrátu města Kladna a ze zpráv poskytovaných majitelem budovy.



Obrázek 1: Fotografie hotelu Merkur.<sup>1</sup>

Do ubytovny byli postupně nastěhováni občané ze sociálně slabších rodin. To vedlo k neustálým stížnostem obyvatelů města, především na chování nájemníků, nepořádek a hluk v okolí budovy. Kvůli těmto stížnostem zvažovalo vedení města odkup nemovitosti a následnou rekonstrukci. Na odkup budovy si vedení města vyčlenilo peníze v rozpočtu pro rok 2015. Nynější soukromý majitel nechal začátkem července roku 2015 všechny obyvatele

---

<sup>1</sup> Zdroj: Vlastní práce, pořízeno 5. 1. 2016

domu vystěhovat. Majitel v současné době nemá jasnou představu, co s objektem v budoucnu udělá. Díky tomu, že majitel nechal vystěhovat tehdejší nájemníky do jiných ubytoven, splnilo vedení města své předvolební sliby. Nyní, i když mají v rozpočtu vyčleněné finance, není jasné, že sledovaný objekt město odkoupí.

## 2.2 Lokalita objektu

Kladno je statutárním městem, ve kterém žije téměř 70 000 obyvatel a to z něj činí největší město ve Středočeském kraji. Kladno má ve středních Čechách velice výhodnou polohu, nachází se v západní části Pražské plošiny, konkrétně 25 kilometrů severozápadně od Prahy, na rozhraní s Křivoklátskou vrchovinou. To je velice výhodná poloha pro případný hotel. Mezi Kladnem a Prahou se nachází mezinárodní letiště Ruzyně. Klienti ze zahraničí by tedy neměli problém s cestováním do hotelu. Kolem Kladna vedou dvě důležité dopravní cesty. Jednou je rychlostní silnice s označením R6, která vede do lázeňské oblasti kolem Karlových Varů. Druhá silnice, která nese označení R7 a která vede kolem mezinárodního letiště Ruzyně, vede na severozápad Čech do Chomutova.

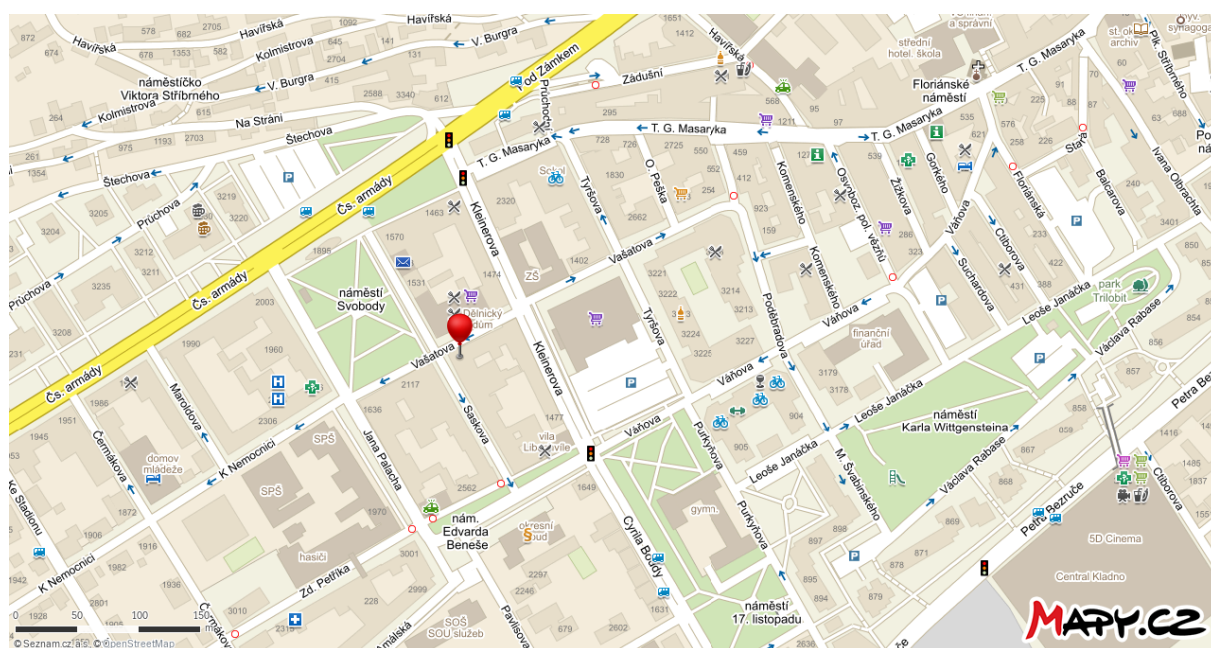
Co se týká přírodních památek, nesmíme opomenout nedalekou chráněnou krajinnou oblast Křivoklátsko. Rozkládá se na ploše o rozloze 628 km<sup>2</sup> kolem údolí řeky Berounky. Chráněnou krajinnou oblastí se Křivoklátsko stalo roku 1978 a již několik let se uvažuje o přesunutí na vyšší stupeň ochrany, kterým by bylo vytvoření národního parku. V této oblasti mohou turisté navštívit i mnoho kulturních památek. Těmi jsou zámky Lány, Nižbor či Zbiroh, hrady Křivoklát, Točnick a Žebrák nebo zříceniny jako je Jenčov.

Město Kladno je hojně vyhledáváno i různými sportovními kluby pro svou přípravu. Většina důležitých sportovišť se nachází nedaleko od sebe. V těchto parametrech může Kladno konkurovat pouze tréninkové centrum v Nymburku. Mezi sportoviště, která takto přiléhají k sobě, patří hokejový stadion, hokejbalové hřiště, sauna, několik fotbalových hřišť, několik tenisových kurtů, atletický stadion, sportovní hala, plavecký bazén, dráha pro jízdu na koni a několik dalších sportovišť. Ve městě působí celá řada sportovních klubů, které se dostávají do nejvyšších soutěží ve svých odvětvích.

I když je Kladno známé především jako průmyslové a hornické město, nachází se zde i několik pamětihodností. Jednou z nich je barokní trojkřídový zámek z doby kolem roku 1740, k němu patří i oválná kaple sv. Vavřince. Dále se na Floriánském náměstí nachází kaple sv. Floriána, kterou navrhl K. I. Dienzenhofer a která byla postavena roku 1751. Mezi další

památky patří Mariánský sloup, který dominuje náměstí Starosty Pavla a byl postaven roku 1741. Ve spodní části náměstí leží radnice, která byla vybudována roku 1899 a kostel Nanebevzetí Panny Marie z roku 1900. novorenesanční lékárna v ulici T. G. Masaryka je vyzdobena sgrafity podle návrhu Mikoláše Alše. V nedalekém parku leží divadlo, které bylo postaveno roku 1911 a které v roce 2015 prošlo rekonstrukcí podle návrhu architekta Davida Vávry.

Budova ubytovny se nachází přímo v centru Kladna, v jihozápadním rohu náměstí Svobody. Díky své poloze má objekt výbornou občanskou dostupnost. Zastávky městské hromadné dopravy se nacházejí na severní straně náměstí Svobody, což je zhruba 140 metrů od ubytovny. Z tohoto náměstí je dobré spojení i meziměstských autobusů. Zastávky autobusů, které jedou směrem na Rakovník a Slaný, jsou vzdálené zhruba 250 metrů a zastávky autobusů, které jedou do Prahy a Berouna, jsou vzdálené zhruba 300 metrů. Obchody různého zaměření se nacházejí do vzdálenosti 100 metrů od ubytovny. Přímě naproti je menší obchod a 100 metrů od domu se nachází supermarket. Pošta, banka, bankomaty a poliklinika s lékárnou se nacházejí po obvodu náměstí Svobody. Krajská nemocnice je vzdálená 450 metrů od ubytovny na konci ulice K Nemocnici, která navazuje na Vašatovu ulici. V blízkosti budovy se také nachází služebna Policie České republiky, Okresní soud, základní a střední školy, obchodní centrum a další obchody. Výše zmíněné objekty znázorňuje přiložená mapa.



Obrázek 2: Mapa s přesným umístěním objektu<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Mapy.cz, Dostupné na <http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.0971103&y=50.1441724&z=17&l=0&source=addr&id=8826476>, 31. 8. 2015

Majitelé sousedních pozemků a objektů jsou vypsáni v tabulce číslo 1. Sousední pozemek s parcelním číslem 91, na kterém se nachází budova s číslem popisným 1455, patří fyzické osobě. V přízemí je provozována zastavárna a v patře jsou nájemní byty. V budově, která leží naproti objektu ubytovny v ulici Vašatova s číslem popisným 1460, se v přízemí nachází již zmiňovaný obchod s potravinami, restaurace se zahrádkou, která je směřována do atria budovy, a pár drobných obchodníků. V patře sídlí politická strana. V Saskově ulici sousedí objekt ubytovny s domem, který slouží jako rodinný dům a leží na pozemku s parcelním číslem 92. Jeho stav je těsně před rekonstrukcí. Naproti v ulici jsou situovány dva domy. Jeden je jednopodlažní a v přízemí je provozována drogerie, ve druhém je obchod a byty v patře.

Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Majitel	Podíl [%]
90	320	Jaroslava Pavlíková, Vašatova 1455, 272 01 Kladno	100
115	1633	Česká Strana Sociálně Demokratická, Hybernská 1033/7, Nové Město, 110 00 Praha 1	100
92	518	SJM Štefek Petr MUDr. a Štefková Lenka Pharm.Dr., U vodojemu 2257, 27201 Kladno	100
75	257	Šnajdr Jan, Vitry 2424, Kročehlavy, 27201 Kladno	50
		Šnajdrová Evženie, Saskova 1695, 27201 Kladno	50
76	544	Stejní vlastníci a podíly jako u p. č. 75	

Tabulka 1: Přehled majitelů sousedních objektů<sup>3</sup>

Výpis z katastru nemovitostí:

- Informace o parcele

Parcelní číslo	90
Obec	Kladno [532053]
Katastrální území	Kladno 665061]
Číslo LV	13408
Výměra [m <sup>2</sup> ]	346
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DKM
Určení výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka 2: Informace o parcele z katastru nemovitostí<sup>4</sup>

<sup>3</sup> <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, 13. 8. 2015

<sup>4</sup> <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, 13. 8. 2015

- Součástí pozemku je stavba

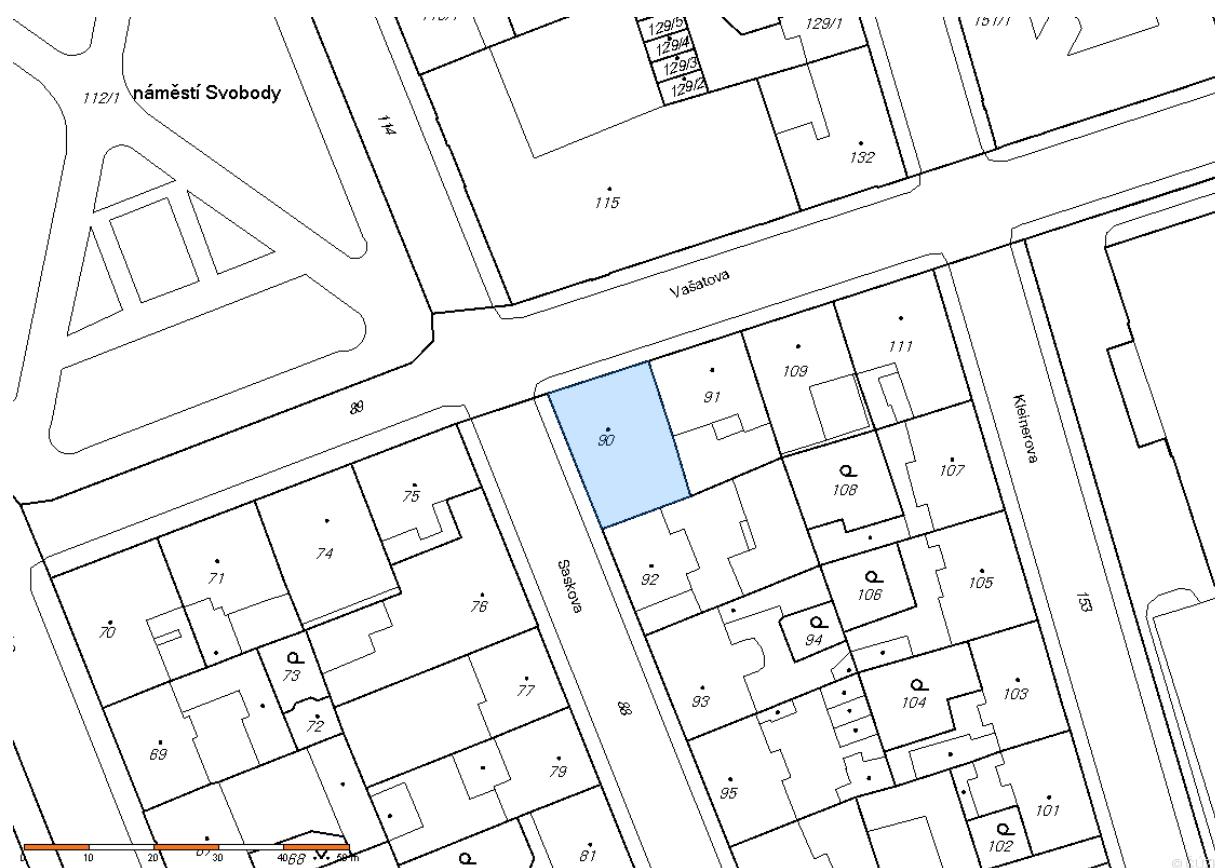
Budova s číslem popisným	Kladno [401994]; č.p. 1499; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku	p.č. 90
Stavební objekt	č.p. 1499
Ulice	Vašatova
Adresní místa	Vašatova č. p. 1499

Tabulka 3: Informace o stavbě z katastru nemovitostí<sup>5</sup>

- Ostatní informace

Vlastníci, jiní oprávnění	NANAI, s. r. o., Gorkého 502, 27201 Kladno
Způsob ochrany nemovitostí	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Seznam BPEJ	Parcela nemá evidované BPEJ
Omezení vlastnického práva	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Tabulka 4: Ostatní informace z katastru nemovitostí<sup>6</sup>



Obrázek 3: Katastrální mapa.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, 13. 8. 2015

<sup>6</sup> <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, 13. 8. 2015

<sup>7</sup> [www.sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz), 13. 8. 2015



## 2.3 Účel a umístění objektu

Magistrát města Kladna poskytl autorovi dokumentaci z října roku 1992. V té době byl stav objektu velice podobná dnešní situaci. Objekt byl v majetku firmy Dezirat, která patřila panu J. Hejčovi. Ten hodlal objekt přestavět na hotel. Dokumentace tedy řeší rekonstrukci a přístavbu domu. Objekt byl vystavěn v roce 1901, jak je patrné z letopočtu na fasádě, v tradiční technologii vyzdívaných nosných stěn a dřevěných stropů. Objekt je trojpodlažní, při čemž třetí podlaží bylo dostavěno později. Půdorys objektu je částečně podsklepen. Objekt má vzhledem ke své nárožní poloze půdorys ve tvaru písmene L a nosné stěny v obou směrech. Sklepy jsou poměrně vysoké a zaklenuté. Krov je dřevěný sedlový a schodiště bylo vyrobeno z kamene.

Aby autor doplnil podobnost s nynější situací, tak objekt v době rekonstrukce v roce 1992 byl určen k obytným účelům a v přízemí byl využíván k administrativním či obchodním účelům. Konkrétně v roce 1992 se v přízemí nacházely prodejna levného textilu a manželská a předmanželská poradna. V patrech včetně obytného podkroví se nacházelo 7 bytů nižší kategorie. Ty byly obývány většinou sociálně slabými rodinami a tato skutečnost měla podstatný vliv na tehdejší technický stav objektu.

K domu přiléhá i malý vnitřní dvůr, kde stála zděná kůlna. Před rekonstrukcí v roce 1992 byl objekt přístupný z obou ulic, které ho obklopují. Při přestavbě na hotel, byl zřízen jeden hlavní vstup do objektu na nároží a jeden vedlejší vchod z ulice Saskova, který se využíval pro zásobování.

## 2.4 Dispoziční řešení

Náplní objektu, která je popsána v projektové dokumentaci, je hotel. Při rekonstrukci v roce 1992 byly dle požadavku investora navrženy pokoje s vlastním sociálním zařízením. Součástí objektu je i restaurační provoz s vlastní kuchyní. Dále je zde umístěna jednací místnost, kterou je možno kdykoliv si pronajmout. Sklepní prostory byly využívány jako vinárna.

V přízemí objektu se nachází hlavní vstup, který je orientován za nároží budovy. Na vstupní prosklenou stěnu navazuje hotelová hala s pracovištěm recepčního. Do hotelové restaurace se poté vchází přes chodbu se schodištěm. Na restauraci navazuje sociální zařízení pro hosty restaurace. Z chodby se schodištěm lze projít do jednací místnosti, která má u sebe malý sklad a vlastní sociální zařízení. Vstup do hotelu ze Saskovy ulice lze využívat pro



zásobování a navazuje na něj sociální zařízení a šatna personálu. Ve dvorní přístavbě z roku 1992 se nachází osobní výtah, který přiléhá ke schodišti, kuchyně hotelu a nezbytné skladové prostory, které byly využívány jako sklad potravin. Z hotelové chodby je volně přístupné i schodiště do sklepních prostor, kde je umístěna hotelová vinárna. Prostor pod výstupním ramenem schodiště je využit pro provozní potřeby recepce jako úschovna zavazadel.

V suterénu je po stávajícím schodišti přístup do dvou propojených místností vinárny. V první místnosti je umístěn nápojový bar a ve druhé místnosti se nachází stoly pro návštěvníky vinárny. Vinárna je vybavena pouze malým příručním skladem. V části suterénu bylo nutno vyčlenit technické zázemí pro přečerpávání odpadních vod ze dřezu baru do kanalizace.

Celé půdorysy 1. a 2. patra byly věnovány ubytování v jednolůžkových až čtyřlůžkových pokojích s vlastním sociálním zařízením. V době ubytovny byly pokoje využívány jako bytové jednotky. Pokoje jsou přístupné z hotelové chodby schodištěm z přízemí a osobním výtahem. Na každém patře je vyčleněn prostor pro sklad prádla a úklidovou komoru.

Ve třetím patře, v podkroví, došlo ke znatelným změnám, mezi které patří sejmutí krovu, nadezdění obvodových stěn a návrh nového krovu. Díky těmto konstrukčním úpravám v roce 1992 bylo možné využít plochu podkroví téměř v plném rozsahu. V době hotelu zde byly zřízeny pokoje pro návštěvníky hotelu a úsek vedení hotelu se 3 kanceláři a vlastním sociálním zařízením. V době ubytovny byly tyto prostory opět využívány jako samostatné bytové jednotky. Dále je podkroví využito pro umístění kotlů ústředního topení a přípravu teplé vody. V prostoru mezi kanceláři vedení hotelu a technickou místností se nachází dva sklady. Celý prostor zázemí hotelu je od ubytovací části oddělen uzamykatelnými dveřmi. Nárožní prostor byl v době provozování hotelu ponechán jako půdní prostor.

Půdorysy 1. patra, 2. patra a podkroví byly při rekonstrukci v křídle do Saskovy ulice doplněny o jednotraktovou přístavbu zaujímající pouze část dvorního pozemku, zatímco přístavba přízemí zabírá celý dvůr. Zvýšily se tak prostorové možnosti objektu a vznikla přitom možnost odvětrání kuchyňského provozu střechou.

Při rekonstrukci objektu proběhly podstatné změny v úrovni podkroví, kde se objevuje nové řešení římsy s novými vikýři a nadezděné nároží s poutačem hotelu. Střecha dostala nový mansardový tvar. V přízemí bylo novým prvkem řešení vstupu do hotelu z nároží, kde byly z obou ulic prolomeny vstupní otvory. Přízemní okna dostala nový tvar a členění. Okna v patrech byla doplněna o předsazenou ocelovou konstrukci arkýřů, které zplastičily fasádu. Nad vstupy do hotelu se umístily náznakové markýzy z nerezových trubek kombinované se

zdroji osvětlení. Na fasádě se provedlo nové plastické členění bosáží v přízemí. Celkový příjemný a útulný výraz podpořilo barevné řešení objektu.

Kapacity hotelu a počet účelových jednotek můžete vidět v následujících tabulkách. V hotelové restauraci bylo 24 míst u stolů.

- Zastavěná plocha

Zastavěná plocha před rekonstrukcí v roce 1992	262 m <sup>2</sup>
Přístavba	84 m <sup>2</sup>
<b>Celková zastavěná plocha</b>	<b>346 m<sup>2</sup></b>

Tabulka 5: Zastavěná plocha nemovitosti<sup>8</sup>

- Užiténá plocha

Suterén	44,2 m <sup>2</sup>
Přízemí	272,0 m <sup>2</sup>
1. patro	223,8 m <sup>2</sup>
2. patro	223,8 m <sup>2</sup>
Podkroví	238,25 m <sup>2</sup>
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>1 002,05 m<sup>2</sup></b>

Tabulka 6: Užiténá plocha nemovitosti<sup>9</sup>

- Obestavěný prostor

Suterén	235 m <sup>3</sup>
Přízemí	1 395 m <sup>3</sup>
1. patro	1 190 m <sup>3</sup>
2. patro	1 040 m <sup>3</sup>
Podkroví	1 100 m <sup>3</sup>
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>4 960 m<sup>3</sup></b>

Tabulka 7: Obestavěný prostor nemovitosti<sup>10</sup>

- Ubytovací kapacita hotelu

Jednolůžkové pokoje	4 pokoje
Dvoulůžkové pokoje	13 pokojů
Třilůžkové pokoje	4 pokoje
Čtyřlůžkové pokoje	1 pokoj
<b>Celkový počet pokojů</b>	<b>22 pokojů</b>
<b>Celkový počet lůžek</b>	<b>46 lůžek</b>

Tabulka 8: Ubytovací kapacita hotelu<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Projektová dokumentace, Rekonstrukce a přístavba domu č. p. 1499 Kladno, Ing. arch. Josef Zelenka, Kladno 1 992

<sup>9</sup> Projektová dokumentace, Rekonstrukce a přístavba domu č. p. 1499 Kladno, Ing. arch. Josef Zelenka, Kladno 1 992

<sup>10</sup> Projektová dokumentace, Rekonstrukce a přístavba domu č. p. 1499 Kladno, Ing. arch. Josef Zelenka, Kladno 1 992

<sup>11</sup> Projektová dokumentace, Rekonstrukce a přístavba domu č. p. 1499 Kladno, Ing. arch. Josef Zelenka, Kladno 1 992

## 2.5 Stavebně – konstrukční řešení

Objekt před rekonstrukcí představoval klasicky provedenou stavbu z vyzdívaných nosných stěn a dřevěných stropů. Sklepy byly zaklenuté. Stavební práce, které proběhly při rekonstrukci v roce 1992, se dají rozdělit na rekonstrukci tehdy stávajícího objektu, sejmutí tehdy stávajícího krovu a nástavbu nového obytného podkroví s novým zastřešením objektu a dvorní přístavbu, která byla částečně přízemní a částečně probíhala celou stavbou.

Přístavba je založena na základových pasech z prostého betonu do nezamrzající hloubky. Ve styku s původním objektem je základová spára přístavby ve stejné výši jako základová spára původního objektu. Výtahová šachta je založena na příslušnou nižší úroveň. Na zhutněný štěrkopískový podsyp se provedly podkladní betony. Izolace proti zemní vlhkosti se provedla na bázi asfaltových pasů na penetrační nátěr. Takto se izolace provedla nově v celém rozsahu suterénu a v přízemí, kde nebylo podsklepeno. V suterénu se izolovaly i svislé stěny a izolace se obezdila izolační přízdívkou.

Svislé nosné konstrukce přístavby byly postaveny z cihelných kvádrů tloušťky 440 mm. Vnitřní zdivo a zdivo výtahové šachty bylo postaveno z cihel plných tloušťky 100 mm. Stejný materiál jako u přístavby byl použit i k nástavbě obytného podkroví. Příčky a vyzdívky se provedly taktéž z cihel plných tloušťky 100 mm. Překlady nad otvory byly navrženy z prefabrikovaných montovaných železobetonových překladů či z ocelových nosníků. Schodiště zůstalo původní bez podstatných úprav. Původní zábradlí se opravilo a doplnilo o postranní dubová madla.

Vodorovné nosné konstrukce v přístavbě a v nástavbě obytného podkroví byly navrženy z desek Hurdis do patek a z ocelových nosníků. Stropy jsou uloženy na monolitické železobetonové věnce ukončující svislé zdivo. V nástavbě má věnec v uličních fasádách proměnnou šířku s ohledem na řešení spodní části mansardové střechy. V části do dvora má věnec zalomený tvar tvořící zároveň římsu. Věnce místně tvoří i překlady nad otvory, přičemž byly doplněny o dodatečnou tahovou a smykovou výztuž.

Stav původních dřevěných stropů bylo nutno posoudit prostřednictvím sond. Projekt předpokládal, že stropy budou moci zůstat, ale v případě nepříznivého výsledku sond, zvláště v oblasti zhlaví nosných stropních trámů, by bylo možno vyměnit stávající stropy za stropy nové keramické do ocelových nosníků. V úsecích před výtahovou šachtu bylo nutno provést stropy nové. Těmi byly již zmíněné keramické stropy do ocelových nosníků. Podhled ze sádkokartonu, který se při rekonstrukci instaloval, navazuje na úroveň stropů původních.

V původním objektu se provedly některé bourací práce. To se týkalo zejména bourání příček a otvorů. Zároveň se odstranila celá konstrukce krovu. Nové zastřešení má tvar mansardy, kdy horní část je tvořena novým dřevěným krovem o dvou, resp. třech vaznicích se stojatou stolicí. Spodní část je tvořena přímo kónickým průběhem svislého řezu obvodovými zdmi. Spodní část střechy je prolamována zděnými vikýři a nárožní nástavbou s reklamním poutačem. Krytina je z bitumenových šindelů. Střecha na přístavbě je plochá jednoplášťová s vnitřním svodem. Jako krytiny je použito materiálu extrubit. Střecha výtahové šachty je, stejně jako v případě přístavby, plochá jednoplášťová s krytinou extrubit, jen s tím rozdílem, že svod je veden vnějškem. Veškeré oplechování střech, tak vnějších parapetů a říms je z měděného plechu.

Podlahy byly při rekonstrukci provedeny prakticky v celém rozsahu nově. Jsou tvořeny z betonu, místy s tepelnou izolací. Pochozí vrstvy jsou z mramoru, keramické, PVC nebo kobercové.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Na místech, jako jsou koupelny a sociální zařízení, jsou provedeny obklady. Ve vlastních pokojích bylo při rekonstrukci občas použito tapet. Vnější omítky jsou nastavované jádrové s nástřikem Akronátu. Na původním objektu byly při rekonstrukci sejmuty vnější omítky v celém rozsahu a byly provedeny nové včetně plastického členění fasády novou bosáží. Římsy objektu byly v dobrém stavu, proto byly ponechány. Nové bylo jen jejich oplechování měděným plechem. Sokl byl původně obložen kamenným mramorovým obkladem, tento obklad již v současnosti na budově není.

Pro vstup do hotelu byly použity prosklené stěny s dveřmi. Vstup pro zásobování byl z ocelové konstrukce obkládané hliníkovými profily s proskleným nadsvětlíkem. Za stejného materiálu jako vstupní dveře byla provedena i nárožní okna v 1. a 2. patře a jedna okenní výplň v přízemí. V ostatních případech se použila typová dřevěná zdvojená okna. Veškerá dveřní křídla jsou typová dřevěná do ocelových zárubní s výjimkou ocelových dveří do strojovny výtahu na střeše. Použity jsou dveře dýhované i obyčejné hladké. Dveře, které od sebe oddělují požární úseky, byly navrženy s požární odolností 30 minut. To se týká zejména dveří do hotelových pokojů.

Na fasádě bylo použito atypických arkýřů předsazených před stávající fasádu. V arkýřích byly v době hotelu ve spodních částech umístěny truhlíky pro ozdobnou zeleň. Konstrukce arkýřů je ocelová s měděným opláštěním. Arkýře jsou přivařeny či přišroubovány na zazděné plotny v obvodovém zdivu. Vstup do hotelu je zdůrazněn atypickou ozdobnou a zároveň světelnou rampou z nerezových trubek. Konstrukce je připevněna ke zdivu prostřednictvím zazděných ocelových trubek. Na obvodu ramp jsou umístěna kulovitá tělesa

osvětlení. Na střeše v nárožní poloze je umístěn ozdobný reklamní poutač s nápisem „MERKUR“, což je jméno hotelu. Ten je vyroben z nerezového plechu, který je pomocí ocelových trubek uchycen do zdiva, kde jsou zazděné ocelové trubky. Celý nápis se obtáčí kolem rohu střechy.

Co se týká barevného řešení, byl navržen základní odstín fasádního nástřiku v tónu světlý okr. Bosáž, římsy a lemování bylo provedeno v tmavším odstínu. Obklad soklu byl navržen v hnědých tónech. Zavěšené arkýře a veškeré oplechování včetně okapních svodů má charakteristickou barvu mědi. Střešní krytina má hnědou barvu. Okenní rámy jsou v eloxovaném provedení. Typové dřevěné výrobky jsou zvenčí natřeny barvou odstínu hněd' čokoládová tmavá.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Projektová dokumentace, Rekonstrukce a přístavba domu č. p. 1499 Kladno, Ing. arch. Josef Zelenka, Kladno 1992

### **3 Oceňování nemovitosti**

V této části bude vypočítán odhad hodnoty daného objektu. Celková hodnota nemovitosti vznikne z průměru dvou dílčích hodnot. Jednou bude tržní hodnota nemovitosti a druhou bude administrativní hodnota nemovitosti. To bude dále sloužit investorovi pro další rozhodování o odkupu a přeměně objektu dle svého uvážení.

#### **3.1 Tržní hodnota nemovitosti**

Tržní hodnota nemovitosti bude vypočítána pomocí tří metod. První metodou je metoda porovnávací, při které bude hodnota sledované nemovitosti odhadnuta pomocí podobných staveb prodávaných v daný čas za stejných podmínek. Druhou metodou je metoda výnosová. Zde je brán v úvahu předpokládaný výnos dané nemovitosti za podmínek, ve kterých je nemovitost v současné chvíli. Výnosová hodnota tedy preferuje užité hledisko. V tomto případě vznikne na základě běžné ceny z pronájmu budovy hotelu s restauračním zařízením. Poslední hodnota vznikne pomocí nákladové metody. Hodnotou, která bude vypočtena, budou současné náklady na znovuvybudování nemovitosti ve stavu ke dni ocenění včetně pozemku.

##### **3.1.1 Porovnávací metoda**

Při této metodě bude vybráno pět podobných nemovitostí, jako je oceňovaná nemovitost. Vybrané nemovitosti budou popsány a ke každé budou přiřazeny fotografie. Každá z těchto nemovitostí bude porovnána s oceňovanou nemovitostí a následně upravena na úroveň oceňované nemovitosti pomocí koeficientů. Těmito koeficienty se upraví hodnoty nemovitostí a průměrem vznikne předpokládaná hodnota oceňované nemovitosti.

###### **1. Porovnávaná nemovitost**

První nemovitostí, kterou autor pro porovnání se sledovaným objektem vybral, je bytovací zařízení v Jižních Čechách. Tato nemovitost byla autorem vybrána hlavně kvůli stavu, ve kterém se nyní nachází. Nemovitost je k prodeji a je určená k rekonstrukci. Dům se jmenuje Zlatá Stezka a nachází se v historické zástavbě na náměstí města Prachatic. V minulosti sloužil jako hotel s restaurací, obchodem a recepcí. Objekt je kulturní památka a potřebuje celkovou rekonstrukci. V zadní části je samostatný vchod z boční ulice do bývalé

kavárny. V přízemí je vstup do dvou velkých kamenných klenutých sklepů. V pravé části přízemí se nachází velká restaurace s výčepem jídelnou, kuchyní, sklady a sociálním zařízením. V zadní části se nachází bývalá kavárna, kuchyňka a toalety. První patro má hned několik prostor. Těmi jsou kancelář, byt, koupelna, toaleta a pět pokojů se sprchou. Ve druhém patře se nachází deset pokojů a sociální zařízení. V zadní části se nachází pět pokojů s vlastním sociálním zařízením. Součástí nemovitosti je i prostorná půda, která je vhodná k půdní vestavbě. Topení v domě je elektrické, voda i kanalizace jsou městské. Energetická náročnost budovy je mimořádně nevhodná.<sup>13</sup>



Obrázek 4: Penzion Zlatá stezka, 1. srovnávaná nemovitost<sup>14</sup>

<sup>13</sup> [www.hitreality.cz](http://www.hitreality.cz/komerčni/prodej/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice__367896/index), dostupné na [http://www.hitreality.cz/komerčni/prodej/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice\\_\\_367896/index](http://www.hitreality.cz/komerčni/prodej/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice__367896/index), 21. 9. 2015

<sup>14</sup> [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), 30. 9. 2015

## 2. Srovnávaná nemovitost

Druhou nemovitostí, kterou autor vybral pro porovnání s oceňovanou nemovitostí, je hotel v samém centru města Mělník. Jedná se o stavbu stojící ve staré zástavbě města v bezprostřední blízkosti Mělnického zámku a chrámu svatého Petra a Pavla. Původ samotného domu sahá až do raného středověku. Objekt se nachází v turisticky velice exponovaném místě, jelikož nedaleko tohoto místa je vyhlídka na soutok Labe s Vltavou a na horu Říp. Každý turista, směřující na tuto vyhlídku, musí hotel minout. Budova má dvě podzemní patra hlubokých středověkých sklepů, kdy ve spodním patře jsou dva sklípky ke skladování a degustaci vína a v horním podzemním podlaží se nachází salonek pro soukromé účely, jehož kapacita je okolo dvaceti lidí. V další části horního podlaží sklepa je sklad s výtahem a zázemí k restauraci. Přízemí budovy je provozováno jako kavárna a restaurace se zahrádkou s celkovou kapacitou 120 míst. V přízemí se dále nacházejí další technické místnosti jako kotelna, strojovna, kuchyně s dalším sklepním prostorem, sklady, šatny, atd. Rozloha přízemí, která je celá určená pro podnikatelské účely, je takřka 500 m<sup>2</sup>. Další tři nadzemní patra momentálně slouží jako luxusní apartmány, které nabízí ubytování ve dvoulůžkových až čtyřlůžkových pokojích. Jde v podstatě o samostatné plně vybavené jednotky těchto parametrů. V prvním patře se nachází čtyři byty. Velikosti bytů jsou 26 m<sup>2</sup>, 61 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> a 71 m<sup>2</sup>. K největšímu bytu patří navíc terasa. Ve druhém patře se stejně jako v prvním nacházejí čtyři byty. Velikost nejmenšího je 39 m<sup>2</sup>, ale patří k němu terasa. Dále jsou zde byty 47 m<sup>2</sup> také s terasou, 73 m<sup>2</sup> a největší byt má 133 m<sup>2</sup> a patří k němu terasa a krb. Poslední patro je věnováno luxusnímu bytu se zahradou a výhledem do krajiny o výměře 235 m<sup>2</sup>. Celý dům byl v roce 1998 nákladně zrekonstruován a přestavěn. Původní na něm zůstaly jen dvě venkovní obvodové stěny a sklepní prostory. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> [www.aktivrealty.cz](http://www.aktivrealty.cz), dostupné na <http://www.aktivrealty.cz/nemovitosti/prodej-hotelu-s-restauraci-a-kavarnou-melnik-1/>, 21. 9. 2015





Obrázek 5: Hotel – restaurant U Rytířů, 2. srovnávaná nemovitost<sup>16</sup>

### 3. Srovnávaná nemovitost

Třetí nemovitostí je nově postavený hotel v Berouně, který leží nedaleko Prahy. Do porovnání byl vybrán díky tomu, že stejně jako sledovaný objekt je uprostřed města a hotel je spojený s restaurací. Objekt je nově postavený a byl zkolaudován v roce 2007. Ubytovací kapacita hotelu je 32 osob v deseti pokojích s balkony a s výhledem na řeku Berouнку. Hotel je čtyřpodlažní a v objektu hotelu je, z důvodu soukromí a klidu, odděleně od pokojů velká moderní restaurace pro 60 osob s barem, na kterou navazuje venkovní terasa s kapacitou třiceti míst. Parkování je řešeno na vlastním parkovišti s kapacitou 8 osobních vozidel. Vybavená kuchyně, splňující všechny platné normy, byla do provozu uvedena později než hotel. Kuchyně byla zkolaudována roku 2009. Vzhledem ke stáří nemovitosti není nutnost jakýchkoliv investic. Celková užitná plocha nemovitosti je 847 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha je 261 m<sup>2</sup>.

Hotel nabízí ubytování ve stylu standard, kde si hosté mohou vybrat jednolůžkové až čtyřlůžkové pokoje. Dále hotel nabízí dvoulůžkové pokoje, které jsou zařízeny ve stylu

---

<sup>16</sup> [www.uryturu.cz/gallery/foto.php?lang=&obr=54](http://www.uryturu.cz/gallery/foto.php?lang=&obr=54), 21. 9. 2015

romantického nadstandardu. To znamená, že pokoj má navíc masážní vanu. Posledním typem ubytování je komfortní apartmá.<sup>17</sup>



Obrázek 6: Hotel Maxim, 3. Srovnávaná nemovitost<sup>18</sup>

#### 4. Srovnávaná nemovitost

Čtvrtou nemovitostí je objekt ležící v samém centru Mladé Boleslavi. Jedná se o penzion s restaurací a jednou bytovou jednotkou. Nemovitost je čtyřpodlažní, z toho tři podlaží jsou nadzemní a jedno podlaží je podzemní. Budova byla postavena roku 2002 a díky tomu nepotřebuje v současnosti žádné investice. K nemovitosti patří také pozemek o rozloze 1 027 m<sup>2</sup>. V 1. podzemním podlaží se nachází prostory k dlouhodobému pronájmu či k užívání potenciálním investorem. Těmito prostory jsou vinárna a školící místnost. Dále se zde nachází sociální zařízení, technické zázemí nemovitosti a podzemní garáže pro 8 vozidel. V 1. nadzemním podlaží se nachází recepce penzionu, restaurace s kapacitou 45 míst, ke které patří také venkovní terasa s okrasnou zahradou, vybavená kuchyně, sociální zařízení, sauna s bazénem a 2 pokoje. Na pozemku se nachází zpevněná plocha, která slouží jako parkoviště pro 17 vozidel. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází 7 pokojů s terasou nebo s lodžii. Ve

<sup>17</sup> [www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz), dostupné na <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/146548/prodej-hotelu-847-m2-beroun>, 21. 9. 2015

<sup>18</sup> <http://www.maxim-hotel.eu>, 1. 10. 2015

3. nadzemním podlaží se nachází 3 pokoje a mezonetový byt o dispozici 3 + 1 s terasou. Zastavěná plocha objektu je 500 m<sup>2</sup> a užitná plocha je 800 m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>

Penzion je umístěn v klidném prostředí centrální části Mladé Boleslavi s výhledem do městského parku a údolí říčky Klenice. Tento objekt v Mladé Boleslavi má výbornou strategickou polohu pro výlety jak do hlavního města, které je vzdálené asi dvacet minut jízdy autem, tak i do chráněných oblastí Český ráj nebo Kokořínsko, které jsou vzdálené asi třicet minut jízdy autem. Všechny pokoje v nemovitosti jsou vybaveny vlastním sociálním zařízením. K dispozici jsou 2 jednolůžkové pokoje, 6 dvoulůžkových pokojů a 3 pokoje třílůžkové.<sup>20</sup>



Obrázek 7: Penzion Skalice, 4. srovnávaná nemovitost<sup>21</sup>

## 5. Srovnávaná nemovitost

Poslední nemovitostí, která je vhodná pro porovnání s oceňovanou nemovitostí, je hotel na okraji Kladna. Leží v klidné části, kde je z jedné strany obklopen lesoparkem a z druhé strany je výhled do volné krajiny. Hotel je již několik let zavedený a vypracoval si i svoji

<sup>19</sup> <http://www.bohemia.unitedreal.cz/>, dostupné na <http://www.bohemia.unitedreal.cz/nemovitost/prodej-penzionu-s-restaurac-mlad-boleslav-centrum/396059>, 22. 9. 2015

<sup>20</sup> [www.penzion-veskalici.cz](http://www.penzion-veskalici.cz/), 30. 9. 2015

<sup>21</sup> [www.penzion-veskalici.cz](http://www.penzion-veskalici.cz/), 30. 9. 2015



klientelu. Ubytovací kapacita tohoto hotelu je 64 osob. Dispozičně má hotel 29 zařízených jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů s možností přistýlek. V hotelu je umístěn i sál, jehož kapacita je stanovena na 60 osob. Další částí, kterou má tento hotel společnou s naší nemovitostí, je restaurace. K té patří dále letní terasa a vinárna. Na pozemku, který má celkovou velikost 16 700 m<sup>2</sup>, se nachází venkovní posezení s grilem a tenisový kurt. Díky své vybavenosti je hotel vhodný pro svatby, soukromé večírky či firemní školení. Poloha v sousedství lesoparku a nedaleké přítomnosti sportovišť všeho druhu nabízí možnost pořádat zde nejrůznější sportovní soustředění a tréninkové kempy. Nevýhodou této nemovitosti je vytápění. V objektu je umístěn kotel na lokální tuhá paliva. Objekt není zateplen a energetická náročnost budovy je označena písmenem „G“, to znamená mimořádně nevhodná budova. Oproti sledované nemovitosti ovšem nepotřebuje celkovou rekonstrukci.<sup>22</sup>



Obrázek 8: Hotel la Park, 5. srovnávaná nemovitost<sup>23</sup>

<sup>22</sup> [www.dumrealit.cz](http://www.dumrealit.cz), dostupné na [http://www.dumrealit.cz/nemovitosti/prodej/komercni-objekt/ubytovani/obec-532053/prodej-komercniho-objektu-ubytovani-1236m2\\_575495](http://www.dumrealit.cz/nemovitosti/prodej/komercni-objekt/ubytovani/obec-532053/prodej-komercniho-objektu-ubytovani-1236m2_575495), 21. 9. 2015

<sup>23</sup> <http://www.hotellapark.cz/cs/>, 21. 9. 2015

Do následující tabulky jsou shrnuta porovnávací kritéria, díky kterým je oceňovaná nemovitost přirovnána k ostatním pěti nemovitostem. Kritérium polohy nemovitosti v rámci České republiky je určeno podle obce, ve které se nemovitost nachází. Beroun a Mělník, kde se nacházejí druhá a třetí nemovitost, jsou atraktivnější než Kladno. Na druhou stranu Mladá Boleslav a Prachatice nejsou tolik žádané lokality.

Polohu v rámci obce má nejlepší nemovitost číslo 2, jelikož se nachází v historickém centru města, které je velice turisticky exponovanou oblastí. Nemovitost v Berouně bohužel leží přímo u rušné hlavní silnice vedoucí skrz město. Nemovitost číslo 5 nacházející se v Kladně, leží na rozdíl od ostatních nemovitostí mimo centrum obce, a proto je hodnocena nejhůře.

Oceňovaná nemovitost má ubytovací kapacitu 46 osob. V tomto kritériu ji překoná jen nemovitost číslo 5, jejíž kapacita je 64 osob. Ostatní nemovitosti mají kapacitu nižší. Nemovitost číslo 2 má kapacitu 28 osob, nemovitost číslo 3 má ubytovací kapacitu 32 osob, nemovitost číslo 4 má ubytovací kapacitu 25 osob a nakonec nemovitost číslo 1 má ubytovací kapacitu 40 osob.

Kritérium restaurace je hodnoceno podle velikosti restaurace. Při určení hodnoty kritéria byly sledovány i prostory kuchyně a skladovacích prostor. Ty se ovšem u všech nemovitostí velice podobají. Restaurace sledované nemovitosti je mnohem menší, než restaurace ostatních objektů. Její kapacita je pouze 26 osob. Nejmenší restauraci ze srovnávaných nemovitostí má nemovitost ve městě Mělníku. Ta má kapacitu 35 osob. Dále jsou to nemovitost v Mladé Boleslavi s kapacitou 45 osob, nemovitosti v Kladně a v Prachaticích s kapacitou 50 osob a největší restauraci má nemovitost ve městě Berouně s kapacitou 60 osob.

Stav a vybavenost sledované nemovitosti nemohl autor posoudit osobně. Rekonstrukce nemovitosti a všech jeho částí proběhlo již na začátku devadesátých let. Vzhledem k účelu, ke kterému byla budova v posledních letech využívána, se autor domnívá, že vybavení a jeho stav budou velice podobné nemovitosti číslo 1. V hodnotách kritérií autor zohlednil i vzhled a atraktivnost vybavení restaurace a hotelu.

Kavárna, vinárna či jiný podobný prostor se nenachází u nemovitostí v Kladně a v Berouně. Stav a vybavenost těchto prostor byly hodnoceny stejně jako stav a vybavenost restaurace. Ovšem vzhledem k velikosti těchto prostor nejsou hodnoty těchto kritérií tak vysoké.

Soukromý salonek je autorem posuzován jen podle velikosti těchto prostor. Nemovitost ve městě Kladně má opravdu velký salonek, který je používán k nejrůznějším akcím, jako jsou například svatby. Jeho kapacita je 80 míst. Druhá nemovitost má podobně velký salonek jako

oceňovaná nemovitost. Na rozdíl od oceňované nemovitosti má salonek vybavený ke konferencím. Čtvrtá nemovitost v Mladé Boleslavi nedisponuje přímo soukromým salonkem. Je zde ovšem místnost, která v současné době není využívána k žádným účelům a dala by se tedy bez problémů jako soukromý salonek využít. Nemovitosti v Berouně a v Prachaticích nemají tyto prostory.

Parkovací plocha je u podobných nemovitostí velice důležitá. Oceňovaná nemovitost a nemovitost v Prachaticích nemají v současné době žádné vyhrazené stání i přes tu skutečnost, že v okolí oceňované budovy v Kladně jsou vyznačená parkovací místa. Nadstandardní je v tomto ohledu nemovitost v Mladé Boleslavi. Ta jako jediná nabízí parkovací místa v podzemních garážích a dále parkovací plochu na svém oploceném pozemku. Ostatní nemovitosti nabízejí venkovní parkovací místa. Největší kapacitu má objekt v Kladně.

Venkovní terasa patří u zmiňovaných nemovitostí k vybavení restaurace. Zde bylo toto kritérium hodnoceno hlavně podle své velikosti. Stejně jako v předchozím případě nemá oceňovaná nemovitost ani nemovitost v Prachaticích k dispozici venkovní terasu. Nejlepšího hodnocení dosáhly nemovitosti v Kladně, kde je k dispozici 70 míst na venkovní terase, a v Mělníku, kde je k dispozici 60 míst. Stejně hodnocení mají i nemovitosti v Mladé Boleslavi, kde je k dispozici 40 míst, a v Berouně, kde se nachází míst 30.

Mezi nejdůležitější kritéria patří zařízení hotelu a jeho stav. Oceňovaná nemovitost, která byla využívána jako ubytovna, nemůže svým vybavením konkurovat posledním čtyřem nemovitostem. Nemovitost v Prachaticích je před rekonstrukcí a uvnitř prázdná, proto jí autor dal na stejnou úroveň s oceňovanou nemovitostí. Nejlépe a nejvkusněji jsou zařízeny nemovitosti v Mělníku a v Mladé Boleslavi. Nemovitost v Berouně je na druhou stranu nejnovější, a tak stav vybavení je u této nemovitosti na nejvyšší úrovni.

Ve velikosti pozemku má oceňovaná nemovitost stejně jako nemovitost v Mělníku mírnou nevýhodu. Nacházejí se v samém centru města uprostřed okolní zástavby. Pozemek, na kterém leží, je z velké části zastavěný. Největší pozemek má nemovitost číslo 5 ve městě Kladno. Je to i díky tomu, že leží mimo obec. Na zdejším pozemku se mohou pořádat nejrůznější akce.

Dalším důležitým kritériem je stav stavební části. U tohoto kritéria jsem vycházel především ze stáří budovy a z dosavadního účelu využití stavby. Nemovitost v Prachaticích jsem dal na stejnou úroveň jako oceňovanou nemovitost. Dá se předpokládat, že oceňovaná nemovitost bude také potřebovat rekonstrukci před dalším využitím.

Nadstandardní vybavení je jen u dvou nemovitostí. Nemovitost číslo 5 má oproti ostatním nemovitostem na svém pozemku tenisové kurty. Nemovitost číslo 4 skrývá ve svých útrokách saunu s bazénem.

Číslo	Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4	Nemovitost 5
1	Poloha nemovitosti v rámci ČR	1,03	0,97	0,94	1,03	1,00
2	Poloha nemovitosti v rámci obce	1,00	0,98	1,01	1,00	1,03
3	Ubytovací kapacita	1,00	1,03	1,02	1,03	0,97
4	Restaurace	0,93	0,96	0,92	0,94	0,93
5	Stav a vybavenost restaurace	1,00	0,83	0,85	0,83	0,89
6	Vinárna/kavárna	1,00	1,00	1,04	1,00	1,04
7	Stav a vybavenost vinárny/kavárny	1,00	0,96	1,02	0,96	1,02
8	Soukromý salonek	1,04	0,96	1,04	1,00	0,93
9	Podzemní garáže	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
10	Parkovací plocha	1,00	0,97	0,97	0,94	0,94
11	Venkovní terasa	1,00	0,92	0,95	0,95	0,92
12	Zařízení hotelu	1,00	0,84	0,85	0,84	0,88
13	Stav zařízení	1,00	0,83	0,81	0,85	0,89
14	Výměra pozemku	0,99	1,00	0,94	0,94	0,91
15	Stav stavební části	1,00	0,83	0,78	0,84	0,89
16	Nadstandardní vybavení	1,00	1,00	1,00	0,96	0,96
	Nabídková cena [Kč]	6 000 000	29 999 000	34 800 000	24 500 000	24 000 000
	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	1 000	1 340	847	800	1 236
	Cena za m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]	6 000,00	22 387,31	41 086,19	30 625,00	19 417,58
	Cena redukována o 10 % kvůli provizi RK	5 400	20 148,58	36 977,57	27 562,50	17 475,73
	Celkový koeficient	0,9863	0,3713	0,3886	0,3648	0,4296
	Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem [Kč/m <sup>2</sup> ]	5 325,77	7 481,12	14 370,87	10 055,92	7 508,01
	Průměrná cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	8 948,34				
	Cena nemovitosti za m <sup>2</sup> (Při vyloučení 3. nem.) [Kč/m <sup>2</sup> ]	7 592,70				
	Užitná plocha nemovitosti	1 002,05 m <sup>2</sup>				
	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 608 268,63 Kč</b>				

Tabulka 9: Výpočet porovnávací hodnoty sledovaného objektu<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Zdroj: Vlastní práce

Při výpočtu ceny nemovitosti za m<sup>2</sup> použil autor výslednou hodnotu jen ze čtyř nemovitostí. Je to z toho důvodu, že cena nemovitosti číslo 3, která se nachází v Berouně, se až příliš lišila od ostatních srovnávaných nemovitostí.

Pro stanovení porovnávací hodnoty udělal autor aritmetický průměr cen ostatních nemovitostí. Výsledná porovnávací hodnota oceňované nemovitosti po zaokrouhlení je 7 610 000 Kč.

### **3.1.2 Výnosová metoda**

Výnosová hodnota nemovitosti vznikne na základě příjmů z pronájmu dané nemovitosti. Jelikož nemovitost nebyla v minulosti pronajímána, budou příjmy z pronájmu odvozeny porovnáním s podobnými nemovitostmi, u kterých je cena za pronájem známá. Pro srovnání byly vybrány čtyři nemovitosti. Tyto nemovitosti jsou z různých částí České Republiky. Důvodem je to, že na trhu se neobjevuje takové množství srovnatelných komerčních objektů, které by byly nabízeny k pronájmu. Rozdílnost lokalit je zohledněna ve výpočtech.

#### 1. Srovnávaná nemovitost

První nemovitostí je budova penzionu Pošta, který se nachází v Lázních Libverda. Jedná se o třípodlažní budovu se zastavěnou plochou 333 m<sup>2</sup> a celkovou užitnou plochou 900 m<sup>2</sup>. Budova je situována u hlavní silnice přímo proti areálu lázní. V 1. nadzemním podlaží se nachází restaurace s kuchyní, obchodní prostor, společenský sál a kotelna. Ve 2. a 3. nadzemním podlaží se nachází zařízené pokoje se 40 lůžky. Sociální zařízení jsou společná pro každé patro. V podkroví se nachází prostorná půda. Parkování pro návštěvníky je zajištěno na pozemku penzionu. Na pozemku penzionu, jehož velikost je 1 925 m<sup>2</sup>, se také nachází vrt s minerální vodou, která se také používá v lázních. Tento vrt dává možnost vybudování wellness a dá se využít k léčebným účelům.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Zdroj: [http://www.vhfinrea.cz/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=498](http://www.vhfinrea.cz/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=498), 3. 11. 2015





Obrázek 9: Penzion Pošta, 1. srovnávaná nemovitost<sup>26</sup>

## 2. Srovnávaná nemovitost

Druhou nemovitostí je penzion v centru města Blovice, které se nacházejí v Plzeňském kraji. V přízemí nemovitosti je restaurace s krbem a barovým pultem, jejíž kapacita je 25 osob. Dále se zde nachází plně zařízená kuchyně, sociální zařízení pro hosty a pro personál, mrazicí boxy, sklad, šatna a salonek pro hosty. V 2. a 3. nadzemním podlaží se nacházejí plně vybavené pokoje s televizí, minibarem, telefonem a vlastním sociálním zařízením. Ubytovací kapacita penzionu je stejná jako kapacita restaurace a to 25 osob. Penzion s restaurací, kuchyní a pokoji je plně vybaven nábytkem. Užitná plocha této nemovitosti je 800 m<sup>2</sup>.<sup>27</sup>

## 3. Srovnávaná nemovitost

Třetí nemovitostí je penzion s restaurací na okraji města Písek. Nemovitost je na velmi frekventovaném místě. Leží u hlavní silnice, která spojuje města Písek a Tábor. Penzion nabízí restauraci, 12 samostatných pokojů a rozsáhlý pozemek se stodolou zařízenou jako

<sup>26</sup> Zdroj: <http://www.vhfinrea.cz>, 3. 11. 2015

<sup>27</sup> Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/ubytování/blovice-blovice-masarykovo-náměstí/371614300#img=0&fullscreen=false>, 3. 11. 2015

letní restaurace pro případné akce. Objekt prošel asi před patnácti lety rekonstrukcí. V suterénu objektu se nachází hlavní kotelna a skladovací prostory. V 1. nadzemním podlaží se nachází prostory restaurace včetně sociálních zařízení, kuchyně a zastřešené terasy. Ve 2. a 3. nadzemním podlaží se nacházejí kompletně zařízené pokoje. Každý pokoj je vybaven vlastním sociálním zařízením. Vytápění objektu je zajištěno elektrickým kotlem. Voda je do objektu přiváděna z vlastního vrtu. Celý objekt je orientován na jihozápad. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Písku, které je vzdálené necelých 5 kilometrů. Parkování pro hosty je možné buď přímo před objektem, nebo je zde možnost parkovat uvnitř areálu.<sup>28</sup>

Lůžková kapacita je zde 35 míst. K dispozici jsou 3 jednolůžkové pokoje, 6 dvoulůžkových pokojů a 2 apartmány pro 4 až 5 osob. Celkově je užitná plocha objektu 800 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup>



Obrázek 10: Penzion Ptáčkovna, 3. srovnávaná nemovitost<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Zdroj: <http://www.rondocb.cz/reality/pronajem-penzionu-s-restauraci-pisek-2403.html>, 3. 11. 2015

<sup>29</sup> Zdroj: <http://www.penzionptackovna.cz/ubytovani>, 5. 11. 2015

<sup>30</sup> Zdroj: <http://www.penzionptackovna.cz/fotogalerie>, 5. 11. 2015



#### 4. Srovnávaná nemovitost

Čtvrtou a poslední nemovitostí pro srovnání je pronájem zrekonstruovaného hotelu s názvem Zlatá Cihla. Tento hotel se nachází v části Moravská Ostrava nedaleko od vlakového i autobusového nádraží. Letiště Leoše Janáčka, které se nachází v Mošnově, je od hotelu vzdálené 21 km a městská hromadná doprava je přímo u hotelu. Budova stojí na vlastním pozemku. Budova hotelu byla v roce 2001 celkově zrekonstruována původním majitelem. Nový majitel budovu opět rekonstruoval v roce 2013. Při této rekonstrukci bylo provedeno nové vytápění, rozvody vody, kanalizace, vzduchotechnika, byla postavena vlastní čistička odpadu, nové podlahy, dlažby, klempířské konstrukce, plastová okna a výklady, nové koupelny a toalety. V objektu je možné dále zřídit pokoje v půdní výstavbě a vinárnu v suterénu. Hotelová restaurace v přízemí má kapacitu 30 míst a k dispozici je také soukromý salonek s kapacitou 16 míst. Hotel má kapacitu 12 lůžek ve dvoulůžkových apartmánech, které se nacházejí v 1. a 2. patře. V posledním patře je připraveno 12 dvoulůžkových pokojů k dokončení. Ty by vznikly osazením sádkartonových příček do vestavby dřevěných nosných trámů bez jakéhokoliv bourání. Ve sklepech jsou připraveny rozvody pro vybudování vinárny. V celé budově je satelitní rozvod televizního vysílání a internetu. Parkování pro hosty je zajištěno na vyznačeném místě před budovou. Celková užitná plocha této nemovitosti je 905 m<sup>2</sup>.<sup>31</sup>



Obrázek 11: Hotel Zlatá Cihla, 4. srovnávaná nemovitost<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Zdroj: <https://www.fincentrumreality.com/reality/pronajem-ubytovaciho-zarizeni-905-m2-cihelni,-ostr-2089>, 5. 11. 2015

<sup>32</sup> Zdroj: [http://www.restaurace-pizzeria-kavarna.com/zlata\\_cihla/](http://www.restaurace-pizzeria-kavarna.com/zlata_cihla/), 9. 11. 2015

Stejně jako u porovnávací metody jsou hodnotící kritéria pro určení ceny pronájmu sepsána v následující tabulce, kde je oceňovaná nemovitost porovnávána se čtyřmi vybranými nemovitostmi. Kritérium polohy nemovitosti v rámci ČR je odvozeno podle polohy obce, v níž se nemovitost nachází. Kladno je ze všech obcí, které se zde vyskytují, nejlukrativnější lokalitou. Druhou nejlépe hodnocenou lokalitou je pak město Ostrava se svojí městskou částí Moravská Ostrava. Další v pořadí je město Písek. Velice podobně jsou hodnoceny město Blovice, které se nacházejí v okrese Plzeň Jih, a obec Lázně Libverda, které se nachází v okrese Liberec.

Nemovitost v obci Lázně Libverda se nachází přímo naproti lázeňské kolonádě. Tato lokalita je srovnatelná s lokalitou oceňované nemovitosti. Podobnou lokalitu má i druhá nemovitost. Ta se nachází na náměstí uprostřed města Blovice. Poslední nemovitost, která leží v Ostravě, se nachází nedaleko centra. Tato lokalita je hodnocena velice kladně, ale nejbližší okolí nemovitosti není tak atraktivní. Nejhorší polohu v rámci obce má třetí nemovitost. Ta se nachází na okraji města Písku u hlavní tahu na Tábor.

Oceňovaná nemovitost má ubytovací kapacitu 46 lůžek. Nemovitost číslo 1 je svojí ubytovací kapacitou naší nemovitosti velice podobná. Nabízí jen o 6 lůžek méně. Nemovitost číslo 3 má 35 lůžek. Nejhuře jsou na tom nemovitosti číslo 2, která má 25 lůžek, a nemovitost číslo 4. Ta má dokonce v současné době jen 12 lůžek. V půdních prostorách je ovšem připraven prostor pro výstavbu dalších 24 lůžek. Díky tomu má nemovitost číslo 4 stejný koeficient jako nemovitost číslo 2.

Kritérium restaurace zahrnuje, stejně jako u porovnávací metody, i prostory kuchyně a skladovacích prostor. Nemovitost v Lázních Libverda má podobně velké prostory restaurace jako oceňovaná nemovitost. Jediným zařízením, které je zde k dispozici, je bar a částečně zařízená kuchyně. Vybavení ovšem neodpovídá dnešním nárokům návštěvníků a byla by potřeba modernizace. Skladovací prostory nemají samostatné místnosti a musí být umístěny v prostorách kuchyně. Zbývající tři nemovitosti mají velice podobné kapacity restaurace jako nemovitost číslo 1. Na rozdíl od nemovitosti číslo 1 disponují odpovídajícími skladovacími prostory. Ovšem ne tak velkými jako oceňovaná nemovitost. Stav a vybavenost restaurace je u nemovitostí číslo 2, 3 a 4 také velice podobný. Všechny jsou plně vybaveny a jsou připraveny k okamžitému využití.

Kritériem jiné obchodní prostory jsou myšleny jiné komerční prostory kromě pensionu a restaurace. V případě oceňované nemovitosti to jsou prostory vinárny v suterénu objektu. Nemovitost v Blovicích a nemovitost v Písku nedisponují takovými prostory. Nemovitost v Lázních Libverda nabízí k využití obchodní prostory v přízemí budovy. Hotel v Ostravě

nabízí svému nájemci možnost vybudování vinárny v suterénu budovy. V těchto prostorách jsou již připravené rozvody.

Dalším kritériem je soukromý salonek. Nemovitost číslo 3 vůbec nedisponuje těmito prostory. Nemovitost číslo 1 má soukromý salonek, ale tento prostor je nevybavený a připraven k rekonstrukci. Nemovitosti s čísly 2 a 4 disponují plně vybavenými salonky určenými k okamžitému využití.

U kritéria sociálního zařízení hodnotil autor přítomnost sociálního zařízení na pokojích. Nejhuře je na tom z tohoto pohledu nemovitost nacházející se v Lázních Libverda. Zde jsou sociální zařízení pro celé patro. Ostatní nemovitosti mají vždy pokoje s vlastním sociálním zařízením stejně jako oceňovaná nemovitost. Hodnotu kritéria ovšem volím nižší, jelikož u naší nemovitosti předpokládám, že sociální zařízení bude ve stavu k rekonstrukci.

Jak již bylo zmíněno, oceňovaná nemovitost nemá v současnosti žádné vyhrazené parkovací místo. Nemovitosti číslo 1 a 4 mají vyhrazená místa hned vedle budovy. U nemovitosti číslo 2 nenašel autor žádné vyhrazené místo pro hosty pensionu či restaurace. Stejně jako u oceňované nemovitosti tu je možnost parkování na nedalekých parkovacích plochách na náměstí. Nemovitost číslo 3 je na tom nejlépe. Ta svým hostům nabízí nejen parkovací plochu u hlavní silnice, ale i možnost zaparkovat uvnitř ohraničeného pozemku.

Jediná nemovitost disponující letní terasou, která se dá využít jako rozšíření kapacity restaurace za příznivého počasí, je nemovitost ve městě Písku.

U oceňované nemovitosti existuje předpoklad, že buď není zařízená vůbec, nebo je zde zařízení, které se nedá využít ke komerčním účelům. Nemovitost v Lázních Libverda je sice částečně vybavena, ale její stav a vzhled neodpovídají nárokům zákazníků. Nemovitost v Písku je vybavena základními kusy nábytku. Těmi jsou většinou postel, stůl a křeslo. Nemovitost v Blovicích má oproti předchozí nemovitosti lepší vybavení. K vybavení pokojů zde patří televizor a minibar. Pokoje zde celkově vypadají moderněji. Jako nejlépe vybavená nemovitost je hodnocen hotel v Ostravě. Všechny pokoje jsou apartmány, které jsou plně vybaveny.

Nemovitosti číslo 2 a 4 mají stejně jako oceňovaná nemovitost celý svůj pozemek zastavěný. Ze zbývajících dvou nemovitostí má větší pozemek nemovitost číslo 3.

Hotel v Ostravě byl v roce 2001 celkově zrekonstruován a poté ještě v roce 2013 částečně zrekonstruován. Penzion Ptáčkova prošel rekonstrukcí v roce 2000. Budova pensionu v Blovicích byla postavena roku 1997. Budova pensionu Pošta je svým stavem velice podobná oceňované nemovitosti.

Jediné nadstandardní vybavení se nachází u nemovitostí číslo 1 a 3. U nemovitosti v Lázních Libverda se jedná o vrt s minerální vodou, která se využívá i v místních lázních. Tohoto vybavení by šlo v budoucnu využít pro výstavbu wellness. Nemovitost v Písku má na svém pozemku stodolu, která je zařízená jako letní restaurace a dá se využít k pronajímání při nejrůznějších akcích.

V cenách za pronájem budovy, které jsou zde uvedené, nejsou poplatky realitním kancelářím, kauce ani zálohy za energie.

Číslo	Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4
1	Poloha nemovitosti v rámci ČR	1,06	1,05	1,06	1,04
2	Poloha nemovitosti v rámci obce	1,00	1,00	1,05	1,03
3	Ubytovací kapacita	1,02	1,07	1,05	1,07
4	Restaurace	1,04	1,02	1,02	1,02
5	Stav a vybavenost restaurace	0,99	0,92	0,92	0,92
6	Jiné obchodní prostory	1,02	1,05	1,05	1,03
7	Soukromý salonek	1,00	0,98	1,02	0,99
8	Sociální zařízení	1,02	0,98	0,98	0,98
9	Parkovací plocha	0,97	1,00	0,96	0,97
10	Venkovní terasa	1,00	1,00	0,97	1,00
11	Zařízení hotelu a jeho stav	0,99	0,95	0,96	0,88
12	Výměra pozemku	0,99	1,00	0,98	1,00
13	Stav stavební části	1,00	0,98	0,96	0,86
14	Nadstandardní vybavení	0,99	1,00	0,98	1,00
	Nabídková cena [Kč/měsíc]	25 000	25 000	35 000	60 000
	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	900	800	800	905
	Cena za m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	27,78	31,25	43,75	66,30
	Celkový koeficient	1,0901	0,9898	0,9487	0,7890
	Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	30,28	30,93	41,51	52,31
	Průměrná cena	38,76			
	Užitná plocha nemovitosti	1 002,05 m <sup>2</sup>			
	<b>Hodnota pronájmu</b>	<b>38 836,42 Kč/měsíc</b>			

Tabulka 10: Výpočet hodnoty pronájmu sledovaného objektu porovnávací metodou<sup>33</sup>

Autor provedl výpočet hodnoty pronájmu stejným způsobem jako u porovnávací metody. Cena za pronájem nemovitosti je 38 836,42 Kč/měsíc. Z této hodnoty je vypočten potenciální hrubý výnos, který by nemovitost přinesla za 1 rok. Potenciální hrubý výnos ovšem není

<sup>33</sup> Zdroj: Vlastní práce

konečnou hodnotou příjmu z nemovitosti. Od této hodnoty se odečte možnost ztráty nájemného. Tato hodnota bude ve výši jednoho měsíčního nájemného. Efektivní hrubý výnos z nemovitosti je vypočten v následující tabulce.

Popis	Příjmy [Kč/měsíc]	Příjmy celkem [Kč/rok]
Potenciální hrubý výnos PHV	38 836,42	466 037,00
Ztráta nájemného (1 nájemné v roce)	3 236,37	38 836,42
<b>Efektivní hrubý výnos EHV</b>	<b>35 600,05</b>	<b>427 200,58</b>

Tabulka 11: Výpočet efektivního hrubého výnosu<sup>34</sup>

Jedním z výdajů, který se promítá do výpočtu výnosu, je fond oprav. Vzhledem ke stavu, ve kterém se nemovitost nachází, je zvolená částka pro fond oprav 10 % z hrubého potenciálního výnosu.

Dalším výdajem je daň z nemovitosti. Základ daně tvoří výměra stavby v metrech čtverečních. To u oceňované stavby představuje 346 m<sup>2</sup>. Základní sazba daně ze staveb se určuje podle § 11 odst. 1 zákona o dani z nemovitosti. Pro stavby, které se využívají k ostatním druhům podnikání, činí základní sazba daně 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. U tohoto typu staveb, zdanitelných staveb k podnikání, se základní sazba daně zvyšuje o 0,75 Kč za 1 m<sup>2</sup> za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné ploch. V případě sledované nemovitosti splňují toto pravidlo všechna tři další nadzemní podlaží. Takto zvýšená základní sazba daně se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. Základní koeficient může každá obec vyhláškou o jednu kategorii zvýšit, nebo o jedno až tři kategorie snížit. Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1. Město Kladno má základní koeficient 3,5 a místní koeficient 1. Po dosazení všech hodnot a zaokrouhlení na celé koruny nahoru vyjde konečná daň z nemovitosti, která činí 14 835 Kč.<sup>35</sup>

Výše pojistného je odhadnuta na základě srovnání s podobnými objekty.

<sup>34</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>35</sup> Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí číslo 338/1992 sb.

<b>Popis</b>	<b>Výdaje [Kč/měsíc]</b>	<b>Výdaje celkem [Kč/rok]</b>
Fond oprav	3 883,64	46 603,68
Daň z nemovitosti	1 236,25	14 835,00
Pojištění nemovitosti	1 270,83	15 250,00
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>6 390,72</b>	<b>76 688,68</b>

Tabulka 12: Výpočet celkových provozních nákladů<sup>36</sup>

Po odečtení celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu vyjde hodnota čistého provozního výnosu.

Sečtením míry ekonomické výnosnosti a míry rizika vznikne míra kapitalizace. Oceňovaná nemovitost bude sloužit jako komerční objekt, u kterého se očekává výnosnost. V oboru hotelnictví ovšem výnosnost není na takové úrovni jako u jiných komerčních objektů. Z důvodu velikosti objektu, možnostem využití objektu a podobným investičním příležitostem je zvolena míra ekonomické výnosnosti na hodnotě 2,5 %. Míra rizika je odhadnuta pomocí systémových a nesystémových rizik. Obor hotelnictví a gastronomie v posledních letech prošel nejrůznějšími výkyvy. Tento obor je úzce spojen s mezinárodní politickou a ekonomickou situací a nelze jasně predikovat, jak se budou vyvíjet mezinárodní vztahy. V současné době byl zaznamenán trend přílivu turistů ze zemí, které platí eurem. Je to také dané politikou České národní banky a její fixací měnového kurzu. Obor hotelnictví musí neustále držet krok se současnými trendy v oboru technologií. Tím je myšleno aktivní vyhledávání zákazníků i vylepšování nabídky služeb. Vzhledem k těmto okolnostem je zvolena míra rizika 3,0 %. Výpočet výnosové hodnoty je k vidění v následující tabulce.

<b>Popis</b>	
Čistý provozní výnos	350 511,94 Kč/rok
Míra kapitalizace	5,50 %
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>6 372 944,36 Kč</b>

Tabulka 13: Výpočet výnosové hodnoty oceňovaného objektu<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>37</sup> Zdroj: Vlastní práce



### 3.1.3 Nákladová metoda

Při nákladové metodě jsou zjišťovány celkové náklady na znovuvybudování nemovitosti ve stavu ke dni ocenění. Cena nemovitosti bude určena dle rozpočtových ukazatelů pro rok 2015. Takto vzniklá cena bude ponížena o stav opotřebení nemovitosti a funkční a ekonomické nedostatky. Do celkové hodnoty nemovitosti patří i hodnota pozemku, která bude přičtena k ceně nemovitosti.

Cena pozemku bude určena podle cenových map pro město Kladno. Tato cenová mapa byla vytvořena na základě inzerátů, které se objevily v systému internetové stránky „nejlevnejsi-reality.cz“. To znamená, že ceny, které jsou zde uvedené, jsou tržní ceny pozemků a jsou včetně poplatku realitní kanceláři. Cenová mapa na tomto serveru vznikla 1. 11. 2015. Další cenovou mapou, kterou autor vybral k určení ceny pozemku, je cenová mapa vytvořená v dubnu roku 2012 Českou společností certifikovaných odhadců majetku. Obě tyto cenové mapy vycházejí z cen pozemků při prodeji rodinných domů.

Cena pozemku v první cenové mapě je stanovena pro celý územní celek města Kladno. Není zde rozděleno, o jakou městskou část se jedná. Oceňovaný pozemek se nachází v centru města, což je nejlukrativnější městská část. Dá se tedy předpokládat, že cena za tento pozemek se bude pohybovat v dražší části cen pozemků. Maximální cena pozemku, která se objevila na tomto serveru, je 2 651 Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší cena pozemku je 109 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná hodnota, za kterou se pozemky v Kladně prodávají, je 1 572 Kč/m<sup>2</sup>. Medián byl stanoven na 719 Kč/m<sup>2</sup>. Jelikož je průměrná cena větší než medián, lze usuzovat, že ceny pozemků se pohybují více u horní hranice výčtu. Vzhledem ke skutečnostem, které jsou zde uvedeny, odhaduje autor cenu pozemku, který je oceňován, na částku 2 600 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny, které byly uvedené na daném serveru, obsahovaly i provize realitním kancelářím. Proto z této ceny je odečteno 10 %. Výsledná cena podle této cenové mapy je 2 340 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>38</sup>

Druhá cenová mapa vznikla již v roce 2012. V této cenové mapě jsou rozlišeny i různé městské části Kladna. Dále zde autoři cenové mapy rozlišují, zda se jedná o lepší, běžné či horší pozemky. V tomto případě autor zvolil variantu, že sledovaný pozemek je lepší. Maximální cena pozemku pro městskou část, ve které se oceňovaný pozemek nachází, je 3 200 Kč/m<sup>2</sup>. Minimální cena pozemku je 2 000 Kč/m<sup>2</sup>. Cenu oceňovaného pozemku autor zvolil jako průměr těchto hodnot, který činí 2 600 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>39</sup>

<sup>38</sup> [http://www.nejlevnejsi-reality.cz/?c=cenova\\_mapa&v=okres.3203&datum=2015-11-01](http://www.nejlevnejsi-reality.cz/?c=cenova_mapa&v=okres.3203&datum=2015-11-01), 25. 11. 2015

<sup>39</sup> [http://www.cscom.cz/ceny\\_pozemku.php?ob=532053#app\\_top](http://www.cscom.cz/ceny_pozemku.php?ob=532053#app_top), 25. 11. 2015

První cenová mapa má aktuálnější datovou základnu. Oproti tomu druhá cenová mapa má vhodnější členění. Z těchto důvodů zvolil autor pro výpočet ceny pozemku váhy 50:50.

<b>Popis</b>	
Cena pozemku určená z cenových map	2 470 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	346 m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku</b>	<b>854 620 Kč</b>

Tabulka 14: Výpočet ceny pozemku<sup>40</sup>

Pro odhad základních rozpočtových nákladů, pro znovuvybudování objektu, byly použity cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2015 od firmy RTS, a. s. Oceňovaný objekt byl zaříděn podle jednotné klasifikace stavebních objektů. Jedná se o budovu občanské výstavby, které mají kód 801. Při podrobnějším rozdělení se jedná o budovu pro společné ubytování a rekreaci s kódem 801.7. Konstruktivně materiálová charakteristika je pod číslem 1. Svislá nosná konstrukce je tedy zděná z cihel, tvárnic či bloků. Celý kód pro zařídění objektu je 801.71. Obestavěný prostor celé budovy je 4 960 m<sup>3</sup>. Z vypočtených základních rozpočtových nákladů jsou dále počítány ostatní náklady stavby. Náklady na umístění stavby jsou vypočteny jako 2 % ze základních rozpočtových nákladů. Náklady na projektové a průzkumné práce tvoří 7,5 % ze základních rozpočtových nákladů. Ostatní náklady představují částku 1,5 % ze základních rozpočtových nákladů a rezerva se vypočítá jako 8,5 % ze základních rozpočtových nákladů. Stroje a zařízení představují hodnotu 2 % ze základních rozpočtových nákladů. V této hodnotě jsou náklady na pořízení výtahu, částečné zařízení kuchyňských prostor a skladů. Tyto výdaje je nutné provést už při realizaci stavby. Provozní soubory, umělecká díla ani náklady hrazené z provozních prostředků se zde nevyskytují.

<sup>40</sup> Zdroj: Vlastní práce

Popis	
Obestavěný prostor	4 960 m <sup>3</sup>
Základní rozpočtové náklady za MJ	5 628 Kč/m <sup>3</sup>
Základní rozpočtové náklady celkem	27 914 880,00 Kč
Náklady na umístění stavby	558 297,60 Kč
Projektové a průzkumné práce	2 093 616,00 Kč
Ostatní náklady	418 723,20 Kč
Rezerva	2 372 764,80 Kč
Stroje a zařízení	558 297,60 Kč
<b>Celková cena znovuvybudované nemovitosti</b>	<b>33 916 579,20 Kč</b>

Tabulka 15: Propočet nákladů na znovuvybudování nemovitosti<sup>41</sup>

Objekt pochází z roku 1901. V roce 1992 prošla nemovitost celkovou rekonstrukcí s několika stavebními úpravami. Bohužel nebyla budova v posledních letech využívána ke svému původnímu účelu a její technický stav se velice zhoršil. Opotřebení budovy je zhodnoceno podle životnosti hlavních konstrukčních prvků, které je k vidění v následující tabulce. Navrhované životnosti jsou převzaty ze zákona o oceňování majetku. Vzhledem ke skutečnostem, které zde byly zmíněny, uvažuje autor navrhovanou životnost jednotlivých konstrukcí nižší než je průměr. Celkové opotřebení se vypočte podle následujícího vzorce.

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

V tomto případě je celkové opotřebení označeno písmenem „O“. B<sub>i</sub> je zde skutečné stáří jednotlivých konstrukcí, C<sub>i</sub> je předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a A<sub>i</sub> jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení.

Popis	Váha	Navrhovaná životnost [rok]	Stáří konstrukce [rok]	Opotřebení
Základy včetně zemních prací	0,063	165	115	4,3909
Svislé konstrukce	0,150	130	115	13,2692
Stropy	0,082	130	115	7,2538
Zastřešení mimo krytinu	0,061	100	23	1,4030

<sup>41</sup> Zdroj: Vlastní práce

Pokračování tabulky

Krytiny, střecha	0,027	55	23	1,1291
Klempířské konstrukce	0,006	50	23	0,276
Úpravy vnitřních povrchů	0,071	60	23	2,7217
Úpravy vnějších povrchů	0,032	40	23	1,8400
Vnitřní obklady keramické	0,031	35	23	2,0371
Schody	0,028	130	115	2,4769
Dveře	0,038	60	23	1,4567
Okna	0,059	60	23	2,2617
Povrchy podlah	0,033	40	23	1,8975
Vytápění	0,049	30	23	3,7567
Elektroinstalace	0,058	32,5	23	4,1046
Bleskosvod	0,003	35	23	0,1971
Vnitřní vodovod	0,033	30	23	2,5300
Vnitřní kanalizace	0,032	40	23	1,8400
Vnitřní plynovod	0,003	30	23	0,2300
Ohřev teplé vody	0,022	27,5	23	1,8400
Vybavení kuchyní	0,018	20	23	1,8000
Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,043	40	23	2,4725
Výtahy	0,014	35	23	0,9200
Ostatní	0,044	40	23	2,5300
<b>Celkem</b>				<b>64,63 %</b>

Tabulka 16: Výpočet opotřebení stavebních konstrukcí<sup>42</sup>

Pro zjištění hodnoty vypočtené nákladovou metodou se musí hodnota nemovitosti ponížít o opotřebení. Nakonec je přičtena hodnota pozemku, která je již vypočítána. Vypočtená nákladová hodnota nemovitosti je zaokrouhlena na celé desetitisíce směrem vzhůru.

<sup>42</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, 29. 11. 2015

<b>Popis</b>	
Celková cena znovuvybudované nemovitosti	33 916 579,20 Kč
Opotřebení	64,63 %
Cena nemovitosti k dnešnímu stavu	11 994 744,83 Kč
Cena pozemku	854 620,00 Kč
<b>Nákladová hodnota nemovitosti</b>	<b>12 849 364,83 Kč</b>
<b>Nákladová hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení)</b>	<b>12 850 000,00 Kč</b>

Tabulka 17: Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti<sup>43</sup>

### 3.1.4 Analýza trhu

Nejdříve jsou hodnoceny trendy, které budou na trhu s nemovitostmi v letech 2015 až 2016. Český trh nemovitostí očekává s ohledem na oživení domácí ekonomiky rostoucí zájem investorů. Ten by měl být podpořen vyšší dostupností jednotlivých typů financování, u hypoték zejména nízkými úrokovými sazbami. Hlavním trendem napříč sektory bude rostoucí tlak na kvalitu projektů. V oblasti cestovního ruchu a projektů pro volný čas nastanou podle odborníků jen drobné změny oproti minulým obdobím. Toto odvětví je již dlouhodobě stagnující a to hlavně díky klesající podpoře z dotací Evropské unie. Podle některých realitních expertů dokonce stále ubývají důvody pro návštěvu České Republiky. Ostatní odvětví, jako jsou rezidenční trh, kancelářský trh či investiční trh, budou mít lehce odlišný trend, ale ten pro tuto práci není důležitý.

Největší pozitivní vliv na trh s nemovitostmi by měl mít vývoj domácí ekonomiky. Odborníci předpokládají, že na základě predikovaného pozitivního vývoje české ekonomiky nebudou mít investoři, nájemci či koncoví zákazníci racionální důvody odkládat svá investiční rozhodnutí. V případě negativních vlivů na trh s nemovitostmi dominuje faktor legislativního rámce. Ten představují časté změny zákonů a nestabilita na úrovni stavebních předpisů a stavebních řízení.

Hotelový trh v poslední dekádě prošel významným vývojem. Zažil časy rychlého růstu, nejistoty i nebezpečných propadů. Pro podnikatele a manažery je tak stále důležitější schopnost vidět nejen specifické problémy svých vlastních provozů, ale také celkový obraz vývoje odvětví cestovního ruchu. Provozovatelé hotelů se potýkají s rostoucími cenami vstupních komodit. Průměrné mzdy rostou rychleji než ceny služeb hotelů a restaurací. To

<sup>43</sup> Zdroj: Vlastní práce

sice znamená vyšší koupěschopnost obyvatelstva, ale na druhou stranu i zvýšení podílu mezd na celkových nákladech. V době elektronických služeb se zvyšují konkurenční tlaky. To je dáno možností porovnávat ceny hotelů před každou cestou.

Aby hotel mohl dosáhnout úspěchu, musí takřka neustále sledovat vývoj moderních technologií. Naprostou samozřejmostí v dnešní době je možnost připojení na wi-fi síť v celém objektu hotelu. Logickým navazujícím krokem je poté umožnění konektivity klienta s hotelem. Samostatnou kategorií jsou hotelové portály, kdy klient prostřednictvím svého zařízení přímo komunikuje s recepcí nebo objednává tradiční hotelové služby. Hotel mu naopak může nabízet informační server a jiné informace. Významným hotelovým příjmem pak mohou být služby i pro neubytované klienty, jako je například hotelová restaurace.<sup>44</sup>

V prvních třech čtvrtletích tohoto roku využilo u nás v České republice služeb ubytovacích zařízení 13,7 miliónu hostů. To znamená nárůst o 11,4 % než ve stejném období loňského roku. V hlavní turistické sezóně přijelo a přenocovalo nejvíce hostů za poslední roky. Větší podíl na tomto růstu měli domácí turisté. Jejich počet se zvýšil o 875 tisíc, což znamená nárůst o 14,4 %. Hostů ze zahraničí přijelo meziročně o 527 tisíc více a to znamená nárůst o 8,5 %. Zároveň s tímto faktem se zvýšil i počet přenocování o 10,9 %. Díky obstrukcím České národní banky se do vývoje příjezdu zahraničních turistů promítla hlavně rostoucí poptávka turistů za sousedních států platících eurem. Navíc se v České republice pořádali nejrůznější světové akce. Těmi byli mistrovství světa v hokeji, mistrovství Evropy ve fotbale do 21 let nebo třeba skutečnost, že město Plzeň bylo vyhlášeno evropským hlavním městem kultury.

Růst počtu ubytovaných klientů byl zaznamenán ve všech typech ubytovacích zařízení. Čtyřhvězdičkové hotely navštívilo o 341 tisíc hostů více než loni, což představuje meziroční nárůst o 10 %. Tříhvězdičkové hotely zaznamenaly nárůst o 401 tisíc hostů, což představuje nárůst o 12 %. Největší meziroční nárůst turistů nerezidentů v počtu osob má Německo. Těch meziročně za první tři čtvrtletí přijelo o 181 tisíc více. Procentuální nárůst mají nejvyšší Čína s nárůstem o 40,1 % hostů a Jižní Korea s nárůstem o 35,1 % hostů.<sup>45</sup>

Současně pokračuje trend růstu tržeb ve službách. Meziroční nárůst sezónně neočištěných tržeb, což jsou tržby neočištěné o vliv pracovních dní, byl v ubytování, stravování a pohostinství o 6,4 %. Při čemž růst tržeb v ubytování byl 9,7 % a ve stravování a pohostinství byl 4,6 %. Tržby činností v oblasti nemovitostí se zvýšily o 1,0 %.<sup>46</sup>

<sup>44</sup> Trend report 2015, přehled českého nemovitostního trhu, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2015

<sup>45</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cesko-je-letos-turisticky-atraktivnejsi>, 1. 12. 2015

<sup>46</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/služby-3-ctvrtleti-2015>, 1. 12. 2015

### 3.1.5 Tržní hodnota nemovitosti

Ke stanovení tržní hodnoty nemovitosti byly použity tři metody výpočtu. Těmi byly porovnávací metoda, výnosová metoda a nákladová metoda. K jednotlivým metodám jsou přiřazené váhy podle toho, jak hodnota odpovídá skutečnosti. Výpočet celkové tržní hodnoty objektu je k vidění v následující tabulce.

Typ metody	Váha	Cena [Kč]
Porovnávací metoda	30 %	7 610 000,00
Výnosová metoda	60 %	6 372 944,36
Nákladová metoda	10 %	12 850 000,00
<b>Tržní hodnota celkem</b>		<b>7 391 766,62 Kč</b>

Tabulka 18: Výpočet tržní hodnoty nemovitosti<sup>47</sup>

## 3.2 Administrativní hodnota nemovitosti

Administrativní hodnota nemovitosti bude vypočtena na základě zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdější předpisů. Zkráceně je tento zákon pojmenován zákon o oceňování majetku. Dále bude hodnota vypočtena podle vyhlášky číslo 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Jedná se o takzvanou oceňovací vyhlášku. Platnost této vyhlášky je od 1. 1. 2014. Některé části této vyhlášky byly novelizovány vyhláškou číslo 199/2014 Sb., jejíž platnost je od 1. 10. 2014.

### 3.2.1 Cena pozemku

V této části je oceněn pozemek s parcelním číslem 90. Město Kladno i část, ve které se oceňovaný pozemek nachází, jsou uvedené v tabulce číslo 1 v příloze číslo 2 příslušné vyhlášky. Tato tabulka je zde uvedena pod názvem: „Základní ceny stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů, nebo oblastí v Kč za m<sup>2</sup>“. Oceňovaný pozemek se nachází v centru Kladna. V tabulce rozdělení městských částí lze tuto oblast nalézt pod názvem Kladno. Číslo této oblasti je 1. Výpočet základní ceny je k vidění v následující tabulce.

<sup>47</sup> Zdroj: Vlastní práce

Popis	
Velikost pozemku	346 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> podle tabulky	2 160 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Základní cena pozemku (ZC)</b>	<b>747 360 Kč</b>

Tabulka 19: Výpočet základní ceny pozemku<sup>48</sup>

Základní cena upravená (ZCU) stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívanému se určí podle následujícího vzorce.

$$ZCU = ZC \times I \quad (2)$$

„I“ v tomto vzorci představuje index cenového porovnání zjištěného podle vzorce.

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (3)$$

V tomto vzorci jsou mezi sebou vynásobeny jednotlivé indexy. Jedná se o index trhu ( $I_T$ ), index omezujících vlivů pozemku ( $I_O$ ) a index polohy ( $I_P$ ). Nejdříve se vypočte index trhu dle následujícího vzorce.

$$I_T = P_6 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (4)$$

Zde  $P_i$  představuje hodnotu kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu.

Název kvalitativního pásma	Typ	Hodnota
P <sub>1</sub> – situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P <sub>2</sub> – vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
P <sub>3</sub> – změny v okolí	Bez vlivu, stabilizované území	0,00
P <sub>4</sub> – vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,00
P <sub>5</sub> – ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
P <sub>6</sub> – povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným rizikem výskytu záplav	1,00
<b>Index trhu</b>		<b>1,00</b>

Tabulka 20: Výpočet hodnoty indexu trhu<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>49</sup> Zdroj: Vlastní práce



Dalším indexem, který je nutno vypočítat, je index omezujících vlivů pozemku. Ten se spočítá podle následujícího vzorce.

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (5)$$

Název kvalitativního pásma	Typ	Hodnota
P <sub>1</sub> – geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	0,00
P <sub>2</sub> – svažítost pozemku a expozice	Svažítost pozemku do 15 %	0,00
P <sub>3</sub> – ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	0,00
P <sub>4</sub> – chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
P <sub>5</sub> – omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	0,00
P <sub>6</sub> – ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index trhu</b>		<b>1,00</b>

Tabulka 21: Výpočet hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku<sup>50</sup>

Posledním indexem, který je nutné vypočítat, je index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu. Stanoví se podle následujícího vzorce.

$$I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (6)$$

Jedná se o nemovitost, která z nabízených možností v prvním kritériu nejvíce odpovídá typu budov pro obchod a administrativu. V okolí se nacházejí jen rezidenční budovy, či jiné budovy pro obchod a administrativu. Poloha nemovitosti je v samotném centru Kladna. Pozemek leží v jihovýchodním rohu náměstí Svobody, což je začátek centra Kladna. Veškeré inženýrské sítě jsou již zavedeny na pozemek. V okolí nemovitosti se nachází veškerá občanská vybavenost, takže kritérium číslo 5 je 0,00. Příklad k nemovitosti je ulicí Vašatova. Přímo před pozemkem se nachází parkoviště. Naneštěstí jsou tato stání placená a v současné době neexistuje výjimka pro majitele oceňované nemovitosti. Městská hromadná doprava je v Kladně zajišťována autobusy. Ty mají zastávku na druhé straně náměstí. To znamená přibližně 140 metrů od pozemku. Na oceňovaném pozemku již v současné době stojí budova

<sup>50</sup> Zdroj: Vlastní práce

pro komerční využití. I když vedení města Kladno vystěhovalo všechny konfliktní osoby z centra města, stále se zde na náměstí scházejí. Centrum města je kamerově sledováno, ale i přesto jsou hodnoty kritéria číslo 9 záporné.

Název kvalitativního pásma	Typ	Hodnota
P <sub>1</sub> – druh a účel užití stavby	Budovy pro obchod a administrativu	0,65
P <sub>2</sub> – převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	0,08
P <sub>3</sub> – poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	0,10
P <sub>4</sub> – možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	Pozemek lze napojit na všechny sítě	0,00
P <sub>5</sub> – občanská vybavenost v okolí	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
P <sub>6</sub> – dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
P <sub>7</sub> – osobní hromadná doprava	MHD – centrum obce	0,03
P <sub>8</sub> – poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
P <sub>9</sub> – obyvatelstvo	Konfliktní skupiny v okolí	- 0,05
P <sub>10</sub> – nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	0,00
P <sub>11</sub> – vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy</b>		<b>0,806</b>

Tabulka 22: Výpočet hodnoty indexu polohy<sup>51</sup>

Pokud jsou známy všechny dílčí indexy, získáme prostým vynásobením dílčích indexů mezi sebou index cenového porovnání. Jeho hodnota je 0,806. Konečná cena pozemku vznikne vynásobením základní ceny pozemku a indexu cenového porovnání. Její hodnota je k vidění v následující tabulce.

Popis	
Základní cena pozemku	747 360 Kč
Index cenového porovnání	0,806
<b>Cena pozemku</b>	<b>602 372,20 Kč</b>

Tabulka 23: Výpočet administrativní ceny pozemku<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>52</sup> Zdroj: Vlastní práce

### 3.2.2 Cena stavby

Cena stavby se vypočte nákladovým způsobem. Zjistí se vynásobením počtu měrných jednotek a základní cenou upravenou. Cena stavby se tedy určí podle následujícího vzorce.

$$CS = CS_N \times pp \quad (7)$$

Kde  $CS_N$  je cena stavby určená nákladovým způsobem a „ $pp$ “ je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle následujícího vzorce.

$$pp = I_T \times I_P \quad (8)$$

Index trhu a index polohy byly již vypočítány při administrativním oceňování pozemku. Cena stavby nákladovým způsobem se vypočítá podle následujícího vzorce.

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (9)$$

Kde  $ZCU$  je základní cena upravená za měrnou jednotku, kterou určuje druh a užití stavby,  $P_{mj}$  je počet měrných jednotek a „ $o$ “ značí opotřebenění stavby v procentech.

Oceňovaná budova je začleněna dle zákona číslo 151/1997 Sb. zákona o oceňování majetku § 12 budovy a haly. Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle §13 až § 22. Oceňovaná stavba se nedá zařadit podle ostatních paragrafů, a proto je zařazena mezi budovy. Dle přílohy číslo 8 prováděcí vyhlášky jsou budovy hotelů a budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. zapsány pod typem G. Díky tomu nelze tuto budovu oceňovat kombinací nákladového a výnosového způsobu. Základní cena upravená pro budovy a haly, které jsou uvedené v přílohách číslo 8 a 9 prováděcí vyhlášky, se určí podle následujícího vzorce.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (10)$$

Kde  $ZC$  je základní cena v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze číslo 8 prováděcí vyhlášky,  $K_1$  je koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze číslo 10 prováděcí vyhlášky a  $K_2$  je koeficient přepočtu základní ceny

podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu. Koeficient  $K_2$  se vypočte dle následujícího vzorce.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (11)$$

Kde PZP je průměrná zastavěná plocha v  $m^2$ . V případě oceňované stavby je průměrná zastavěná plocha podlaží 258,6884  $m^2$ . Koeficient  $K_3$  je koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu. Tento koeficient se vypočte podle následujícího vzorce.

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad (12)$$

Kde „v“ je průměrná výška podlaží. Oceňovaná nemovitost má průměrnou výšku podlaží 3,60 m. Koeficient  $K_3$  nemůže být nižší než 0,60.  $K_4$  je koeficient vybavení stavby. Vypočte se podle následujícího vzorce.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (13)$$

Kde „n“ je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou uvedené v příloze číslo 21 v tabulce číslo 1 v prováděcí vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek. Bohužel v případě tohoto koeficientu nelze od oceňované nemovitosti, vzhledem k využívání v posledních letech, očekávat, že její vybavení bude nadstandardní. Autor tedy zvolil minimální možnou hodnotu tohoto koeficientu. Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení. Koeficient  $K_5$  je polohový koeficient uvedený v tabulce číslo 1 v příloze číslo 20 prováděcí vyhlášky.  $K_i$  je koeficient změny cen staveb uvedený v příloze číslo 41 prováděcí vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, 23. 1. 2014

<b>Popis</b>	<b>Hodnota</b>
Základní cena	2710 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	0,939
Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu	0,9455
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží	0,8833
Koeficient vybavení stavby	0,80
Koeficient polohy	1,05
Koeficient změny cen staveb	2,037
<b>Základní cena upravená</b>	<b>3 636,43 Kč/m<sup>3</sup></b>

Tabulka 24: Výpočet základní ceny upravené<sup>54</sup>

Po zjištění základní upravené ceny stavby je přikročeno k výpočtu ceny stavby. Index trhu a polohy autor již zjišťoval u výpočtu ceny pozemku. Index trhu je 1,00 a index polohy má hodnotu 0,806. Opotřebení je vypočteno v tržním oceňování v nákladové metodě. Velikost opotřebení vypočtená podle jednotlivých konstrukčních prvků je 61,35 %. Měrnou jednotkou jsou metry krychlové. Velikost nemovitosti je 4 960 m<sup>3</sup>. Výpočet administrativní hodnoty nemovitosti je v následující tabulce.

<b>Popis</b>	<b>Hodnota</b>
Cena stavby určená nákladovým způsobem	2710 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu	0,806
<b>Cena stavby</b>	<b>6 971 177,43 Kč</b>

Tabulka 25: Výpočet administrativní ceny stavby<sup>55</sup>

Po sečtení ceny pozemku a ceny stavby je získána administrativní hodnota nemovitosti, která je 7 573 549,63 Kč. Podle zákona o oceňování nemovitostí se musí tato hodnota zaokrouhlit na celé desetikoruny. Po zaokrouhlení je administrativní hodnota nemovitosti 7 573 550 Kč.

<sup>54</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>55</sup> Zdroj: Vlastní práce

### 3.3 Hodnota nemovitosti

Celková hodnota nemovitosti vznikne zprůměrováním hodnot tržního ocenění a administrativního ocenění. Vzniklá částka se zaokrouhlí na celé desetitisíce. Výpočet hodnoty nemovitosti je v následující tabulce.

<b>Popis</b>	<b>Hodnota [Kč]</b>
Tržní hodnota nemovitosti	7 391 766,62
Administrativní hodnota nemovitosti	7 573 550,00
Průměrná hodnota nemovitosti	7 482 658,31
<b>Hodnota nemovitosti</b>	<b>7 490 000,00</b>

Tabulka 26: Výpočet hodnoty nemovitosti<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Zdroj: Vlastní práce

## **4 Podnikatelský plán renovace hotelu**

V této části autor řeší první možnost budoucího využití nemovitosti. V úvodu je seznámení se základní problematikou projektu. Jsou zde popsány cíle a obsah celého projektu. Poté je projekt rozdělen do etap a je popsána podstata celého projektu. V zápětí se autor zabývá managementem projektu a personálním zajištěním investiční a provozní fáze. Dále jsou zpracovány analýzy trhu a poptávky, technické a technologické řešení projektu, finanční plán, hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu, cashflow, harmonogram a závěrečné shrnující hodnocení projektu.

### **4.1 Úvodní informace**

Objekt, kterého se týká tento podnikatelský záměr, je detailně popsán v kapitole popisu nemovitosti. Budova leží v samém centru Kladna. Svoji polohou tedy vybízí ke komerčnímu využití. V historii budova sloužila právě k provozování hotelu a restaurace. V posledních letech ovšem nemovitost sloužila jako ubytovna. Po vystěhování obyvatelů ubytovny je budova prázdná bez jakéhokoliv využití a její stav vyžaduje rekonstrukci. Novým účelem bude budova hotelu s vlastní restaurací a vinárnou. Dispozice objektu je již z poslední rekonstrukce v roce 1992 přizpůsobena právě k těmto účelům.

Cílem projektu je renovace budovy a znovuvybudování hotelu. V rámci budovy bude zrenovována restaurace. Ta bude k dispozici nejen hostům hotelu, ale i lidem, kteří nebudou v hotelu ubytováni. Dále budou ve sklepních prostorech obnoveny prostory vinárny. Ta bude fungovat stejně jako prostory restaurace.

Investorem může být fyzická osoba, právnická osoba či orgán místní samosprávy. Pro investora ze soukromého sektoru je toto investiční příležitost. Orgány místní samosprávy mohou tímto přispět k rozvoji regionu a zvýšení turistického ruchu v okolí.

Obsah projektu sestává z rozdělení renovace objektu na jednotlivé etapy, propočtu investičních a provozních nákladů a vyčíslení předpokládaných tržeb projektu. Vytvořen je také předpokládaný harmonogram a finanční plán stavby společně s finančními ukazateli rentability projektu.

## **4.2 Popis podstaty projektu a jeho etap**

Hlavním důvodem projektu je zrenovování budovy hotelu. Veškeré svíslé a vodorovné konstrukce nevyžadují zásahy. Projekt je tedy zaměřen hlavně na odstranění současných povrchů podlah a stěn, renovaci nevyhovujícího technického zařízení stavby, instalaci nových povrchů podlah a stěn a zateplení budovy. V neposlední řadě bude pořízení nového vybavení hotelu, restaurace, vinárny a společenské místnosti.

Cílem bude vybudování konkurenceschopného a prosperujícího hotelu. Ten do regionu přinese zvýšení cestovního ruchu nejen v Kladně, ale i v přilehlých lokalitách. Zároveň s tím přinese nové pracovní příležitosti v hotelu a celkový rozvoj v regionu. Pro město Kladno to bude mít pouze pozitivní důsledky. Centrum města se zbaví neatraktivní prázdné budovy a na jejím místě vyrostе reprezentativní hotel, který bude mít potenciál přilákat tuzemské i zahraniční klienty.

Projekt bude rozdělen celkem do čtyř etap. První etapou budou bourací práce. Ty zahrnují odstranění nepotřebného nábytku a zařízení, odstranění nevhodných povrchů podlah a stěn, vybourání starého technického zařízení budovy a příprava pro novou instalaci. Druhou etapou jsou stavební úpravy vnitřních prostor. Tato etapa zahrnuje pokládku konečných vrstev podlah, opravu vnitřních omítek a výmalbu stěn a stropů, montáž obkladů a montáž technického zařízení budovy. Třetí etapou budou venkovní stavební úpravy. V této etapě je zahrnuto zateplení budovy, nátěr konstrukcí a nanášení vnější fasády. Poslední etapou je pořízení nábytku a příslušenství. Tato etapa zahrnuje nábytek a vybavení pro potřeby hotelu, veškeré vybavení restaurace včetně kuchyně a vybavení vinárny.

## **4.3 Management projektu a řízení lidských zdrojů**

Management projektu bude rozdělen na dvě jednotlivé části. Nejprve jsou určeny osoby odpovědné za realizační fázi a poté osoby, které budou zodpovídat za provozní fázi projektu.

V realizační fázi, kde se budeme zabývat stavební částí, nese samozřejmě nejvyšší riziko sám majitel objektu. Pokud majitel objektu nemá zkušenosti s oborem hotelnictví, měl by již v této fázi vybrat provozního ředitele. Ten se bude aktivně podílet především při čtvrté etapě realizace stavby a to na výběru vybavení hotelu a restaurace. V průběhu celé realizace by měl majitel mít k ruce technický dozor investora, který mu zajistí odborný dohled nad kvalitou prováděných prací. V případě nepřítomnosti majitele pak může rozhodovat o jednodušších rozhodnutích při stavbě. Ani u jedné z těchto dvou popisovaných pozic autor nepředpokládá,



že budou neustále přítomni na stavbě. Nedílnou součástí realizační fáze je stavební firma, která práce přímo provádí. V prvních třech fázích to bude výhradně jedna firma, která vzejde z výběrového řízení. V poslední fázi to budou drobnější řemeslníci a odborníci přímo od firem, od kterých budeme vybavení odebírat.

Organizační strukturu v provozní fázi je možno si prohlédnout na obrázku číslo 12. V provozu zodpovídá za celý chod hotelu a restaurace s vinárnou provozní ředitel. Pro řešení každodenních problémů v restauraci s vinárnou má provozní ředitel k dispozici vedoucího restaurace. Řízení chodu hotelové části a řešení nezbytných záležitostí je starostí právě provozního ředitele. Tato funkce vyžaduje práci na plný úvazek.

Pozice účetní bude řešena externě. Tato pozice je přímo podřízená provoznímu řediteli. Stará se o vedení účetnictví hotelu i restaurace s vinárnou. U této pozice není potřeba, aby dotyčná osoba byla přítomna každý den v budově, a proto lze tuto pozici zajistit pracovníkem na živnostenský list.

Dalšími přímými podřízenými provozního ředitele jsou recepční. Ti mají na starosti přímý kontakt s klienty hotelu ať už je to při osobní návštěvě hotelu nebo při elektronické komunikaci. Recepční budou pracovat na směnný provoz. Přítomní budou od rána od sedmi hodin do večera do devíti hodin. Vždy budou na každý den dva recepční. Tyto dvojice se budou střídat v krátkém a dlouhém týdnu. Jejich pracovní poměr bude řešen dohodou o pracovní činnosti.

Úklid bude zajišťován každý den dopoledne. Společné prostory a pokoje, které jsou zrovna obsazené, budou uklíženy dvěma uklízečkami. Úklid by měl probíhat pouze v dopoledních hodinách. Pracovní poměr u pozice uklízečky bude řešen dohodou o provedení práce, dokud daný člověk nedosáhne zákonem stanovené hranice 300 hodin za rok. Poté se převede na dohodu o pracovní činnosti.

Údržbář nebude v budově přítomen po celý den. Jeho přítomnost bude pouze v okamžiku potřeby a na zavolání. Jeho pracovní poměr bude nastaven stejně jako u pozice účetní, tedy formou živnostníka na živnostenský list.

Posledním přímým podřízeným provozního ředitele je vedoucí restaurace a vinárny. Celý provoz restaurace i vinárny bude rozdělen na dvě směny, které se budou střídat v krátkém a dlouhém týdnu. Vedoucí restaurace a vinárny je zároveň i vrchním číšníkem své směny v hotelové restauraci. Zajišťuje potřebné nákupy pro restauraci i vinárnu a podává reporty provoznímu řediteli. V případě druhé směny, má nákup zboží a chod restaurace na starosti jeho zástupce, kterým je vedoucí směny. Na tuto pozici budou kladeny vysoké nároky

a zkušenosti. Vedoucí restaurace a vinárny i vedoucí směny budou zaměstnáni na plný úvazek.

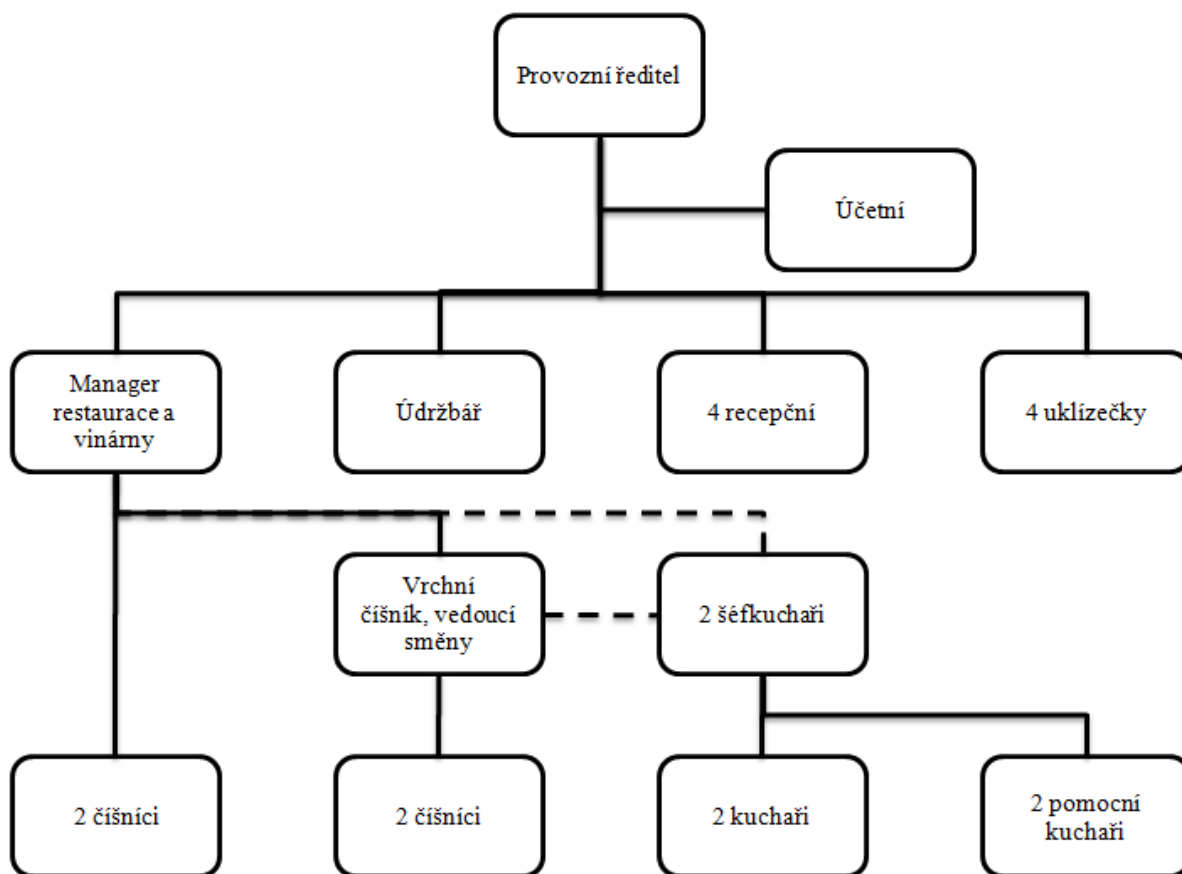
V době, kdy nebude na směně přítomen vedoucí restaurace a vinárny, zodpovídá za provoz restaurace vedoucí směny, který je zároveň vrchním číšníkem. Ten bude podávat reporty vedoucímu restaurace. Vedoucí směny bude zaměstnán na plný úvazek.

Na každé směně budou dva číšníci. Jeden bude pro potřeby vedoucího směny v hotelové restauraci a jeden bude mít na starosti vinárnu. Pozice číšníka bude řešena dohodou o pracovní činnosti.

Za chod kuchyně a nákupy pro potřeby kuchyně zodpovídají 2 šéfkuchaři, kteří jsou přímo podřízeni vedoucímu restaurace a vinárny, po případě jeho zástupci, vedoucímu směny. Jejich pracovní doba bude stejná jako u veškerého personálu restaurace. Člověk na této pozici nese zodpovědnost za kvalitu jídel při své směně. Šéfkuchaři musí být zaměstnáni na plný úvazek.

Šéfkuchařům budou k dispozici 2 kuchaři, vždy jeden pro každou směnu. Tato pozice není tak náročná, a proto bude vhodná pro vyučené kuchaře, kteří potřebují praxi. Pracovní poměr bude stejně jako u šéfkuchaře na plný úvazek.

V kuchyni bude v každé směně k dispozici pomocný kuchař, který bude provádět spíše výpomocné práce a udržovat čistotu v kuchyni a přilehlých prostorách. Na tuto pozici není potřeba speciální vzdělání. Pracovní poměr bude řešen dohodou o pracovní činnosti.



Obrázek 12: Organizační struktura provozní fáze hotelu<sup>57</sup>

V následující tabulce budou odhadnuty mzdové náklady na realizaci stavby. Ve fázi realizační bude po celou dobu výstavby zaměstnáván technický dozor investora. Ten bude zaměstnán na živnostenský list. Technický dozor investora pomůže investorovi při výběru vhodného dodavatele, bude přítomen na prohlídkách stavby, bude dohlížet na kvalitu prováděných prací a pomůže investorovi s uvedením stavby do užívání. Celkové náklady na tuto pozici budou odhadnuty na základě výše započitatelných nákladů.

Provozní ředitel hotelu bude zaměstnáván pouze v posledních pěti měsících rekonstrukce budovy. V této době bude jeho pracovní poměr na dohodu o pracovní činnosti. Při začátku provozní fáze bude jeho pracovní poměr převeden na plný úvazek. Ve fázi realizace bude jeho pracovní vytížení v průměru 64 hodin měsíčně a bude zaměstnán pět měsíců před ukončením realizační fáze a začátkem provozní fáze. Jeho plat bude 185 Kč/hod. Celkové náklady na tuto pozici ve fázi realizaci budou 15 866 Kč/měsíc.

<sup>57</sup> Zdroj: Vlastní práce

Pozice	Náklady celkem [Kč]
Technický dozor investora	209 409,33
Provozní ředitel	79 330,00
<b>Celkem</b>	<b>288 739,33</b>

Tabulka 27: Výpočet mzdových nákladů v realizační fázi<sup>58</sup>

V provozní fázi budou lidé zaměstnáváni dle pracovních poměrů, které již byly popsány. Celkové roční mzdové náklady jsou vyčísleny v následující tabulce. Podrobněji rozepsané mzdové náklady jsou součástí přílohy.

Pozice	Počet zam. na pozici	Měsíční náklady [Kč]	Náklady celkem [Kč]
Provozní ředitel	1	42 210,00	506 520,00
Účetní	1	13 000,00	156 000,00
Recepční	4	57 888,00	694 656,00
Uklízečka	4	24 446,00	293 352,00
Údržbář	1	8 500,00	102 000,00
Vedoucí restaurace a vinárny	1	38 190,00	458 280,00
Vedoucí směny	1	36 850,00	442 200,00
Šéfkuchař	2	69 980,00	836 160,00
Kuchař	2	50 920,00	611 040,00
Pomocný kuchař	2	36 180,00	434 160,00
Číšník	4	77 184,00	926 208,00
<b>Celkem</b>		<b>455 048,00</b>	<b>5 460 576,00</b>

Tabulka 28: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi<sup>59</sup>

#### 4.4 Analýzy trhu a odhad tržeb

Analýza trhu v oboru hotelnictví je popsána již v kapitole 3.1.4. V této kapitole jsou popsána data, která pomohou odhadnout tržby plného provozu zrekonstruované nemovitosti, pokud bude využívána jako hotel a restaurace s vinárnou.

<sup>58</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>59</sup> Zdroj: Vlastní práce

Tržby z hotelu jsou vypočítány díky průměrné obsazenosti hotelů ve Středočeském kraji. Používám jen obsazenost tříhvězdičkových a čtyřhvězdičkových hotelů, jelikož hotel Merkur by měl být právě na této úrovni.

Rok	Čtvrtletí	Využití pokojů čtyřhvězdičkových hotelů [%]	Využití pokojů tříhvězdičkových hotelů [%]
2013	1Q	32,3	23,6
	2Q	40,9	35,3
	3Q	46,9	39,0
	4Q	38,7	29,9
2014	1Q	39,7	32,0
	2Q	48,7	41,9
	3Q	53,3	47,1
	4Q	40,6	35,6
2015	1Q	35,0	29,3
	2Q	48,4	39,2
	3Q	51,9	45,9

Tabulka 29: Využití pokojů hotelů ve Středočeském kraji<sup>60</sup>

Z těchto podkladů je odvozena obsazenost pro výpočet příjmů z hotelu. V prvním kvartálu každého roku je počítáno s obsazeností 33,0 %. Ve druhém kvartálu je počítáno s obsazeností 43,0 %. Ve třetím kvartálu je počítáno s 48,0 % a v posledním kvartálu je počítáno s obsazeností 36,0 %.

Ceny za jeden pokoj na jednu noc jsou odvozeny od jiných hotelů v Kladně a městě Slaném, které se sledovanému hotelu velice podobají. Jedním z nich je hotel Hoffmann v příční ulici. Ten se nachází na druhém konci centra Kladna. Tato část ovšem není tak atraktivní jako lokalita, ve které se nachází rekonstruovaný hotel. Vybavení tohoto hotelu odpovídá představě, kterou by mohl budoucí majitel využít v případě hotelu Merkur. Dalším, který jsem vybral pro porovnání, je hotel Hejtmanský dvůr, který se nachází v historickém centru města Slaný. Tento hotel je větší než rekonstruovaný hotel a jeho celkové vybavení je širší než u hotelu Merkur. Vzhled a vybavenost pokojů je podobná jako v předchozím případě. Jednotlivé ceny pokojů za jednu noc v rekonstruovaném hotelu jsou uvedeny v následující tabulce.

<sup>60</sup> Využití lůžek a pokojů v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních podle kategorie zařízení v ČR a krajích (NUTS III), dostupné na: [https://www.czso.cz/csu/czso/cru\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr), citováno dne 26. 12. 2015

Typ pokoje	Cena pokoje [Kč/noc]
Jednolůžkový pokoj	1 490,00
Dvoulůžkový pokoj	1 850,00
Třílůžkový pokoj	2 200,00
Čtyřlůžkový pokoj	2 550,00

Tabulka 30: Cena pokoje za jednu noc<sup>61</sup>

Příjmy z restaurace a vinárny se budou dělit na příjmy z restaurace během obědů, příjmy z restaurace během večeří a příjmy z vinárny. Během obědů bude v nabídce zvýhodněné polední menu. Díky tomu lze očekávat, že v době obědů bude obslouženo v průměru 35 hostů. Průměrná útrata hostů v době oběda bude 150 Kč. V době večeře je počítáno s průměrnou návštěvností 30 hostů. V této době již nebudou zvýhodněné menu. I z toho důvodu bude průměrná útrata hostů 250 Kč. Prostory vinárny nenabízejí prostory pro velké množství hostů. Pro vinárnu je počítáno se 6 lidmi na jeden večer. Průměrná útrata ve vinárně bude 300 Kč za osobu.

Posledním komerčním prostorem, který se nachází v útrobách hotelu, je společenská místnost. Ta bude pronajímána za 350 Kč za hodinu. Celkově je počítáno, že místnost bude využívána v průměru čtyřikrát do týdne.

Přehled všech tržeb z nemovitosti je k vidění v následující tabulce.

Pozice	Měsíční tržby [Kč]	Roční tržby [Kč]
Hotel	503 213,33	6 038 560,00
Polední provoz restaurace	159 687,50	1 916 250,00
Večerní provoz restaurace	228 125,00	2 737 500,00
Vinárna	54 750,00	657 500,00
Společenská místnost	6 083,33	73 000,00
<b>Celkem</b>	<b>951 859,17</b>	<b>11 422 310,00</b>

Tabulka 31: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi<sup>62</sup>

<sup>61</sup> Zdroj: Vlastní práce

<sup>62</sup> Zdroj: Vlastní práce

## **4.5 Technické a technologické řešení projektu**

V této kapitole budou odhadnuty náklady na rekonstrukci objektu. Celková rekonstrukce bude rozdělena do čtyř etap, které zde budou popsány. Náklady budou odhadnuty propočtem.

V první etapě je nutné odstranit pozůstatky bývalého provozu. Vzhledem k bývalému využití budovy lze předpokládat, že zařízení nemovitosti a povrchy podlah a stěn nebudou v odpovídající kvalitě. V této etapě se nejdříve vyklidí budova od nábytku, odstraní se nevhodné podlahy a odstraní se povrchy stěn, jako jsou obklady v koupelnách. V budově jsou také zastaralé rozvody a technické zařízení budovy. Z toho důvodu je nutné vybourat stávající zařízení a udělat přípravu pro novou instalaci. Během bouracích prací je nutné vyjednat zábor veřejných prostor pro kontejner na suť a odpad. Bourací práce a příprava pro nové technické zařízení stavby budou odhadnuty.

Při druhé etapě je nutné nejdříve provést instalaci technického zařízení budovy. To znamená provést nové rozvody vody a topení, nové rozvody plynového potrubí ke kotlům a pro kuchyni, kontrola a případná výměna rozvodů elektřiny. Následně je nutné provést výměnu výtahu, který je zde již 23 let. Po této instalaci mohou začít úpravy vnitřních povrchů. Mezi těmito pracemi jsou pokládky podlah, opravy omítek na stěnách i stropěch a obklad stěn. Na konci druhé etapy proběhne výmalba všech prostor a hrubý úklid.

Třetí etapa bude probíhat pouze vně budovy. Hlavní náplní této etapy bude zateplení budovy a zřízení nové fasády. Zateplení fasády bude probíhat pouze na stěnách budovy, jelikož střecha i vybrané podlahy již byly zatepleny při rekonstrukci v roce 1992. Nakonec je nutné provést obnovení nátěru kovových konstrukcí oken a dveří. V této etapě bude nutné vyjednat zábor přilehlého chodníku pro výstavbu lešení. Náklady na druhou a třetí etapu budou odhadnuty pomocí propočtu stavby a procentuálního zastoupení jednotlivých konstrukcí na základních rozpočtových nákladech.

V poslední etapě se pořídí veškeré vybavení, které je potřeba. To znamená vybavení hotelových pokojů a společných prostor, vybavení restaurace, kuchyně a vinárny. Náklady budou odhadnuty podle potřeby hotelu.

### **4.5.1 Odhad nákladů v jednotlivých etapách**

Náklady na první etapu rekonstrukce budovy se budou skládat z vyklizení budovy od nepotřebného vybavení, oklepání poškozených omítek, odstranění pochozích vrstev podlah, odstranění obkladů, demontáž starých rozvodů a přípravu pro nové rozvody. Na tyto práce

bude stavební firmou nasazeno osm lidí. Těmto lidem by měla práce zabrat dva měsíce a náklady na tyto práce jsou počítány ve výši 220 Kč/hod/os. K těmto nákladům musíme připočítat náklady na odvoz suti a pronájem kontejneru. V kontejnerech se bude odvážet komunální odpad při vyklízení budovy i stavební suť při bouracích pracích. Předpokládám, že z budovy budou vyklizeny 4 velké kontejnery odpadu. Kontejner se stavební sutí bude odvážen jednou za dva dny. Jak zde již autor zmiňoval, je nutné zároveň s kontejnerem započítat i náklady na zábor veřejného prostranství, které ve městě Kladně činí 2 Kč/m<sup>2</sup>/den. V této etapě bude zabráno celkem 12 m<sup>2</sup> veřejného chodníku. Celkové náklady jsou k vidění v následující tabulce. Rezerva v přibližné výši 7,5 % bude k dispozici, kdyby se náklady neočekávaně zvýšily.

<b>Popis</b>	<b>Náklady [Kč]</b>
Bourací práce (8 lidí, 43 dní)	605 440
Pronájem kontejneru a odvoz stavební suti	58 000
Zábor veřejného prostranství	1 032
Rezerva	50 000
<b>Náklady první etapy celkem</b>	<b>714 472</b>

Tabulka 32: Náklady první etapy rekonstrukce hotelu<sup>63</sup>

Výpočet základních rozpočtových nákladů pro výpočet nákladů druhé a třetí etapy jsou již provedeny v kapitole 3.1.3. nákladová metoda. Díky těmto výpočtům může autor procentuálně vypočítat výši nákladů na konstrukční díly, které jsou potřeba. U položky úpravy povrchů a podlah je zvolena pouze třetinová výše nákladů, jelikož se bude jednat pouze o nutné opravy. Výše potřebných nákladů je k vidění v následující tabulce. Pod pojmem podlahy se v tabulce skrývají podlahy z dlaždic, podlahy vlysové a parketové, podlahy povlakové a podlahy ze syntetických hmot. Pod pojmem montáže se v tabulce skrývají elektromontáže, montáže sdělovací a zabezpečovací techniky, montáže potrubí, montáže vzduchotechnických zařízení, montáže dopravních zařízení a vah, montáže čerpadel a kompresorů a montáže měřících a regulačních zařízení.

<sup>63</sup> Zdroj: Vlastní práce



Konstrukční díl	Procentuální zastoupení [%]	Náklady [Kč]
Základní rozpočtové náklady celkem	100,00	27 914 880,00
Úpravy povrchu, podlahy	2,33	650 416,70
Vnitřní kanalizace	1,30	362 893,44
Vnitřní vodovod	1,20	334 978,56
Vnitřní plynovod	0,10	27 914,88
Zařizovací předměty	1,50	418 723,20
Kotelny	0,80	223 319,04
Strojovny	0,90	251 233,92
Rozvod potrubí	1,30	362 893,44
Armatury	1,40	390 808,32
Otopná tělesa	1,30	362 893,44
Podlahy (771, 775, 776, 777)	5,20	1 451 573,76
Obklady keramické	3,40	949 105,92
Nátěry	2,10	586 212,48
Malby	0,30	83 744,64
Montáž zařízení velkokuchyní	0,90	251 233,92
Montáže (M21, M22, M23, M24, M33, M35, M36)	13,30	3 712 679,04
Staveništní přesun hmot	0,79	220 005,54
<b>Celkem</b>	<b>38,32</b>	<b>10 640 630,25</b>

Tabulka 33: Výpočet nákladů druhé a třetí etapy rekonstrukce<sup>64</sup>

Náklady na zařízení hotelu, restaurace s kuchyní, vinárny a společných prostor jsou k vidění v následující tabulce.

Pokojů je v hotelu celkem 22. V těchto pokojích je celkově 46 lůžek. Do každého pokoje přijde příslušný počet lůžek. V pokojích budou rozdělené postele i manželské postele. V každém pokoji bude skříň. V třílůžkových a čtyřlůžkových pokojích budou skříně dvě. Počtu lůžek v pokojích odpovídá nákup nočních stolků a křesel v pokojích. Do každého pokoje je navíc nutné nakoupit osvětlení, stůl, minibar s televizí a různé dekorace pro zkrášlení pokoje. V neposlední řadě je nutné nakoupit set ložního prádla. Pro začátek se nakoupí 80 setů.

<sup>64</sup> Zdroj: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2015, dostupné na: [www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2015.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2015.html), 28. 12. 2015

Zařizovací předměty v koupelnách jsou již započítané v předchozích výpočtech. Do každého sociálního zařízení je potřeba pořídit různé komponenty na mýdla apod., toaletní skříňku se zrcadlem, fén, osvětlení a různé dekorace.

Do společných prostor hotelu je potřeba pořídit hlavně recepční pult se židlí pro recepčního. U recepcie bude hostům k dispozici stůl a křesílka. Pro informace hostům bude ve společných prostorách vitrína. Do chodeb se nakoupí osvětlení a různé dekorace. Díky využití, které zde bylo v posledních letech, je nutné zmodernizovat a vyměnit hotelový výtah.

Zařízení do restaurace zahrnuje stoly, židle, nádobí a různé dekorace do prostoru. Ostatní vybavení bude pro potřeby personálu. Patří sem barový pult, chladicí box, kávovar a výčepní zařízení. Do celé restaurace se nakoupí osvětlení.

Do vybavení kuchyně bude patřit nádobí, kuchyňské stoly, sporák, mrazáky, myčka, digestoř a různé drobné spotřebiče včetně osvětlení. Jednou ze součástí kuchyně jsou skladové prostory. Jeden ze skladů již v minulosti sloužil jako chladnička. Nyní je potřeba obnovit chladicí zařízení pro tuto místnost.

Ostatními místnostmi jsou myšleny regály ve skladech, vybavení úklidové místnosti, zázemí pro zaměstnance v šatnách a veškeré vybavení společenské místnosti, která se bude pronajímat pro uzavřenou společnost.

Pro fungování hotelu je nutné pořídit prostředky pro úklid, různou počítačovou techniku, drobné nářadí pro údržbáře či drobné opravy samotnými zaměstnanci a stejnokroje pro zaměstnance hotelu i restaurace.

Ve vinárně budou hostům k dispozici stoly a židle s lavicemi. Personál bude mít k dispozici barový pult a vybavení do skladu. Nezbytnou součástí vybavení je osvětlení celých prostor vinárny.

Ve 3. nadzemním podlaží se nacházejí kanceláře společnosti. Ty jsou celkově 3. Do každé kanceláře se pořídí pracovní stůl se židlemi a skříň. V jedné kanceláři bude konferenční stůl s křesly. Osvětlení a jiné dekorace jsou také započítány.

Pro případ zvýšení cen či opomenutí některých důležitých částí je zde počítáno s rezervou ve výši 100 000 Kč.

<b>Popis</b>	<b>Náklady [Kč]</b>
Pokoje	1 579 000
Koupelny (zařízení kromě zařizovacích předmětů)	147 400
Společné prostory (vitrína, chodba)	582 000
Restaurace	489 500
Kuchyně	344 000
Ostatní místnosti	95 500
Ostatní drobné vybavení	260 000
Vinárna	66 250
Kanceláře	92 000
Rezerva	100 000
<b>Náklady čtvrté etapy celkem</b>	<b>3 772 650</b>

Tabulka 34: Náklady čtvrté etapy rekonstrukce hotelu<sup>65</sup>

#### 4.5.2 Propočet nákladů investora

Náklady z první až třetí etapy se započítají jako základní rozpočtové náklady. Od těchto nákladů se musí odečíst rezerva a náklady na zábor veřejného prostranství. Naopak se k těmto nákladům musí přičíst náklady na nákup výtahu a chladícího zařízení do skladu, jelikož se tyto konstrukční celky stanou nedílnou součástí vybavení budovy. Základní rozpočtové náklady jsou základem pro odhad ostatních nákladů při propočtu nákladů stavby. Jejich výše je 11 855 070,25 Kč.

Náklady na projektové a průzkumné práce se vypočítají podle honorářové zóny a výkonových fází. Celkové náklady na projektové a průzkumné práce jsou ve výši 5,06 % ze základních rozpočtových nákladů. Stavba s účelem hotelu a jiných velkokapacitních ubytovacích zařízení se řadí do čtvrté honorářové zóny. Díky tomu, že se jedná o rekonstrukci, navyšují se projektové a průzkumné práce o 20 %. Pro tento projekt nejsou potřeba všechny výkonové fáze. Potřebné jsou vypracování dokumentace pro stavební řízení, spolupráce při výběru dodavatele, spolupráce při provádění stavby jako technický dozor investora a spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání. Rozpis jednotlivých nákladů je k vidění v následující tabulce.

<sup>65</sup> Zdroj: Vlastní práce

Výkonová fáze	Zastoupení [%]	Náklady [Kč]
Vypracování dokumentace pro stavební řízení	25,00	373 945,23
Spolupráce při výběru dodavatele	1,00	14 957,81
Spolupráce při provádění stavby jako technický dozor investora	11,00	164 535,90
Spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	2,00	29 915,62
<b>Projektové a průzkumné práce celkem</b>		<b>583 354,56</b>

Tabulka 35: Výpočet nákladů projektových a průzkumných prací<sup>66</sup>

Další složkou pro výpočet nákladů stavby jsou provozní soubory. Jedná se o speciální technologická zařízení, která budou součástí stavby. Jsou to například montážní linky ve výrobních halách, rentgeny, apod. Žádná taková zařízení se ovšem v budově nevyskytují.

Další složkou propočtu nákladů investora jsou stroje a zařízení. Jedná se o dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek, jehož pořizovací hodnota je vyšší než 40 000 Kč a doba užívání je delší než 1 rok. Zařízení výtahu a chladicího zařízení je součástí základních rozpočtových nákladů a jiná zařízení se v budově nenacházejí.

Umělecká díla nejsou v tomto díle obsažena.

Náklady na umístění stavby jsou obvykle jedno až dvě procenta ze základních rozpočtových nákladů. V tomto případě to bude pouze jedno procento, protože nebude potřeba tolik staveništního vybavení. Bude potřeba zajistit zábory veřejného prostranství pro kontejner při bouracích pracích a zábor prostranství pro lešení při zateplování fasády. Další nezbytností budou plachty na překrytí lešení a prostoru kolem kontejneru. Poslední věcí, kterou je potřeba vyřešit, je zajištění několika parkovacích míst u objektu pro vozidla stavby. Celkové náklady na umístění stavby odhaduji na 118 551 Kč.

S rezervou je na stavbě také počítáno. U rekonstrukcí by měla být celková rezerva vyšší než u novostaveb. V tomto případě je zvolena hodnota 4 %. Celková výše rezervy je tedy 475 000 Kč.

Do jiných investic je zahrnuto veškeré vybavení, které je potřebné pro provoz hotelu. Jedná se o veškeré vybavení, které bude pořizováno ve čtvrté etapě výstavby hotelu. To je podrobně vypsáno v příloze. Zároveň s těmito náklady se musí do jiných investic zařadit i mzdové náklady na provozního ředitele v době realizace stavby, které jsou ve výši 79 330 Kč. Celková výše jiných investic je 3 200 980 Kč.

<sup>66</sup> Zdroj: Vlastní práce

Přehledný soupis všech nákladů, které jsou potřebné pro naši stavbu, je k vidění v následující tabulce.

Název oddílu	Náklady [Kč]
Základní rozpočtové náklady	11 855 070,25
Projektové a průzkumné práce	583 354,56
Náklady na umístění stavby	118 551,00
Rezerva	475 000,00
Jiné investice	3 200 980,00
<b>Stavební úpravy celkem</b>	<b>16 232 158,61</b>

Tabulka 36: Výpočet celkových stavebních nákladů<sup>67</sup>

## 4.6 Harmonogram projektu

Celý projekt lze rozdělit na dílčí části. Nejdříve je nutné odkoupit nemovitost. Poté lze žádat o stavební povolení a zahájit stavební práce. Ty se skládají z dalších čtyř dílčích etap. Po dokončení stavebních úprav lze zahájit provoz hotelu a restaurace s vinárnou.

Odkup nemovitosti závisí na jednání s nynějším majitelem objektu. V tomto případě je použita doba jednoho měsíce pro vyřízení veškerých náležitostí spojených s převodem nemovitosti.

Poté je nutné vytvořit dokumentaci pro stavební povolení. Tento úkon bude trvat přibližně jeden měsíc. Po dokončení může investor požádat o stavební povolení. Stavební řízení bude trvat dva měsíce.

První etapa stavebních prací, jak již bylo řečeno, bude trvat dva měsíce. Druhá a třetí etapa stavebních prací se mohou dělat zároveň. Dodavatel stavebních prací musí druhou etapu dokončit do pěti měsíců od začátku etapy. Třetí etapa musí být dokončena nejpozději v době ukončení druhé etapy, přičemž doba trvání této etapy je odhadnuta na dva měsíce. Poslední etapa, zařízení hotelu, je odhadnuta na jeden měsíc.

Po konci čtvrté etapy může začít samotný provoz hotelu. Harmonogram projektu je součástí příloh.

<sup>67</sup> Zdroj: Vlastní práce

## 4.7 Finanční plán

Pro možnost tvorby finančního plánu je nutné ještě znát výši provozních nákladů na materiály, energie a služby. K odhadu těchto nákladů autor použil výkazy zisku a ztrát podobně velkých hotelů, které jsou volně dostupné na internetu. Některé z těchto výkazů jsou až z roku 2007. U těchto výkazů jsou náklady za materiál a energie navýšeny o 15 %. Tato výše odpovídá vývoji cen. Náklady za služby se od této doby zásadně nezměnily, a proto jsou použity podobné ceny. Do provozních nákladů jsou zahrnuty i náklady na opravy a obnovu nemovitosti. Tyto náklady budou ve výši 10 % hodnoty nemovitosti. Náklady pro rok 2016 jsou k vidění v následující tabulce.

Název	Náklady [Kč]
Náklady na materiál a energie	2 150 000
Náklady za služby	750 000
Náklady na opravy a obnovu nemovitosti	205 000
Ostatní náklady	35 000
<b>Provozní náklady kromě mzdových nákladů</b>	<b>3 140 000</b>

Tabulka 37: Výpočet provozních nákladů kromě mzdových nákladů<sup>68</sup>

Nedílnou součástí výpočtu finančního plánu jsou odpisy. Objekt hotelu je zařazen do šesté odpisové skupiny, jejíž doba odepisování je 50 let. Hodnota nemovitosti je vypočítána již dříve v kapitole 3.3 hodnota nemovitosti. K této částce jsou připojeny náklady na stavební úpravy. To jsou náklady z první, druhé a třetí etapy. Ze čtvrté etapy se dají mezi tyto náklady zařadit náklady na pořízení výtahu a náklady na pořízení chladicího zařízení do skladu. Tyto konstrukční celky budou stálým vybavením nemovitosti, a proto se dají započítat do celkové hodnoty nemovitosti. Hodnota odpisu v prvním roce je 209 316,02 Kč. V dalších letech jsou odpisy ve výši 414 527,81 Kč. Detailní rozpis odpisů je k vidění v příloze.

V průběhu let nejsou náklady ani výnosy stejné. Do veškerých nákladů je započítán dlouhodobý vývoj v daném oboru. Mzdové náklady jsou zvýšeny každý rok o 1,75 %. Náklady na materiál a energie se každoročně zvyšují o 1,5 %. Toto zvyšování navazuje na dlouhodobý vývoj zvyšování těchto nákladů. Ze stejných příčin je určeno zvyšování nákladů na služby. Zde je zvýšení každý rok pouze o 0,5 %. Náklady na opravy a obnovu nemovitosti se ročně zvyšují o 1,0 %. Trend růstu výnosů je minimálně stejně rychlý jako trend růstu

<sup>68</sup> Zdroj: Vlastní práce

nákladů. V tomto případě je tento trend o něco vyšší. Výnosy z hotelu se každoročně zvyšují o 2,0 %. Výnosy z restaurace se zvyšují o 1,75 % a výnosy z vinárny se zvyšují o 1,85 %. U společenské místnosti je trend zvyšování stejný jako u hotelu a to 2,0 %.

Jednou z posledních věcí, které jsou potřebné pro sestavení finanční plánu, je výše vlastního kapitálu a výše úvěru. Hodnota úvěru bude důležitá především při výpočtu cashflow s financováním, kdy hodnota kumulovaného cashflow nesmí nikdy klesnout do záporných hodnot. Celková výše investičních nákladů je 23 722 158,61 Kč. Výše vlastní investice bude ve výši 30 % z celkových investičních nákladů. To znamená 7 166 648 Kč. Výše úvěru bude ve výši 70 % z celkových investičních nákladů. Úvěr bude tedy ve výši 16 605 511 Kč. Jedná se o podnikatelskou půjčku s dobou splatnosti 30 let a úrokovou mírou 8,5 % p. a.

Pro stanovení kritéria ekonomické výnosnosti musíme zvolit diskontní sazbu. Vzhledem ke všem rizikovým faktorům jsem zvolil vyšší diskontní míru 10 %.

#### **4.8 Závěrečné hodnocení projektu**

Prázdná a chátrající budova v centru Kladna nepůsobí dobře. Obnovení funkce hotelu bude mít pozitivní vliv pro celé město. Příliv turistů přinese rozvoj nejen pro nemovitost, ale i pro živnostníky v okolí. Otevření restaurace a vinárny pak dává místním obyvatelům další možnost kulturního vyžití.

Odkup nemovitosti a stavební úpravy budou trvat 12 měsíců a celkové náklady dosáhnou výše 23 722 158,61 Kč. Z těchto nákladů je na odkup nemovitosti počítáno s částkou 7 490 000,00 Kč a na stavební úpravy včetně mzdových nákladů v průběhu stavby 16 232 158,61 Kč. Tyto náklady budou pokryty z 30 % z vlastních zdrojů investora a ze 70 % z cizího kapitálu z podnikatelské půjčky.

Provozní náklady i výnosy se v průběhu let zvyšují. Náklady se skládají ze mzdových nákladů, nákladů na materiál a energie, nákladů na služby a ostatních nákladů. Celkové výnosy jsou součtem výnosů z hotelu, restaurace, vinárny a společenské místnosti. V neúplném prvním roce provozu, v němž je provoz zahájen, jsou provozní náklady 7 004 405 Kč a provozní výnosy 9 694 716 Kč.

Doba návratnosti tohoto projektu je 10 let. Při 10% diskontování je potom doba návratnosti 17 let. Projekt je počítán na 50 let, stejně jako doba odpisování. Čistá současná hodnota je 9 827 682 Kč. Vnitřní míra výnosnosti projektu je 13,650605 %.

## **5 Podnikatelský plán renovace objektu na domov pro seniory**

Druhou možností využití objektu, kterou v práci autor řeší, je renovace budovy a změna jejího využití na domov pro seniory. Tato varianta je zvolena hlavně z toho důvodu, že dispozice budovy umožňuje právě tuto změnu. Každý pokoj má své sociální zařízení, takže klienti domova pro seniory budou mít veškeré soukromí a komfort. Na rozdíl od předchozího záměru nelze používat ostatní prostory ke komerčním účelům. Jediné příjmy, které zde budou, pocházejí z provozu domova pro seniory. Prostory restaurace budou sloužit ke stravování klientů. Osnova podnikatelského záměru bude stejná jako v předchozím případě.

### **5.1 Úvodní informace**

Budova i lokalita, ve které se daná nemovitost nachází, jsou popsány v kapitole popis nemovitosti. Objekt vždy svým využitím sloužil k ubytování. Z tohoto důvodu je jeho dispozice upravena jako malé ubytovací jednotky. Novým účelem nemovitosti bude domov pro seniory. Kapacita pokojů, která byla využívána pro účely hotelu, bude zachována. Prostory bývalé restaurace budou sloužit pro stravování klientů a prostory vinárny budou předělány na prádelnu.

Cílem projektu je vybudování domova pro seniory, který bude poskytovat komplexní sociální péči spočívající v zabezpečení celoročního ubytování, stravování a dalšího zaopatření.

Žadatelem projektu může být opět jako v předchozím případě fyzická osoba, právnická osoba či orgán místní samosprávy. Většina provozovatelů těchto zařízení jsou právě orgány místní samosprávy, které přispívají na provoz ze svých rozpočtů. Právnická osoba by měla mít zkušenosti s žádostmi o dotace ze státních fondů a shánění finančních darů od dárců.

V první fázi projektu je nutné vykoupit nemovitost od nynějšího majitele. Další částí projektu jsou stavební úpravy budovy. Na rozdíl od minulého projektu musí celá budova být bezbariérová. V provozní fázi budou odhadnuty náklady a výnosy projektu pro sestavení finančního plánu.



## 5.2 Popis podstaty projektu a jeho etap

Smyslem tohoto projektu je obnovení funkčnosti budovy v centru Kladna. Neobydlená a chátrající budova uprostřed města není dobrou vizitkou pro vedení města. Tento projekt může opět dát budově využití. Zaměření projektu na domov pro seniory byl vybrán z toho důvodu, že všechny domovy pro seniory, které se v okolí nacházejí, mají naplněnou svoji kapacitu a poptávka po ubytování v podobných zařízeních je vysoká.

Přínosem projektu je zajištění komplexní sociální péče osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Tato péče zahrnuje zajištění celoročního ubytování, stravování a dalších služeb včetně zdravotní péče.

Projekt bude stejně jako v minulém případě rozdělen do čtyř etap. První etapa bude ve stejném rozsahu jako v minulém podnikatelském záměru. Druhá i třetí etapa budou také podobné. Povrchy podlah a ostatní jiné úpravy nemusejí u domova pro seniory být tak reprezentativní jako u hotelu a prostor pro komerční využití. Na druhou stranu zde budou zvýšené nároky na zařizovací předměty a bezbariérový přístup. Ve čtvrté etapě je řešeno zařízení nemovitosti. I zde budou náklady na základní vybavení nižší než u hotelu.

## 5.3 Management projektu a řízení lidských zdrojů

Management lidských zdrojů v realizační fázi bude stejný jako u prvního podnikatelského záměru. Stejná bude i výše mzdových nákladů v této fázi.

Organizační struktura v provozní fázi je k vidění na obrázku číslo 12. V provozní části má na starosti činnost celého domova pro seniory provozní ředitel. Ten stejně jako v minulém podnikatelském záměru bude zaměstnán už v realizační fázi na částečný úvazek a při začátku užívání budovy a spuštění provozu přejde jeho pracovní poměr na plný úvazek. Pro provoz kuchyně má provozní ředitel k dispozici vedoucího stravovacího oddělení a pro každodenní zdravotnické úkony má k dispozici vrchní sestru.

Provoznímu řediteli je přímo podřízená funkce účetní. Na této pozici bude mít pracovník na starosti účetnictví celého domu pro seniory. Tato pozice bude zabezpečována externě pracovníkem na živnostenský list.

Stejně jako pozice účetní bude i pozice údržbáře zabezpečována externě na živnostenský list. Je to z toho důvodu, že člověk na této pozici nemusí být přítomen každý den v budově, ale bude schopen přijet kdykoliv bude potřeba.

Budou zde zaměstnány 4 uklízečky, které budou docházet vždy dopoledne na úklid společných prostor. Pokoje budou uklízeny v průběhu celého týdne. Uklízečky se budou střídat v krátkém a dlouhém týdnu. Tato pozice bude obsazena zaměstnanci na dohodu o provedení práce. Po vyčerpání zákonem stanovených 300 hodin, bude jejich pracovní poměr převeden na dohodu o pracovní činnosti.

Stejně jako pozice uklízečky bude obsazena i pozice pradelny. 2 pradelny se budou střídat opět v krátkém a dlouhém týdnu a jejich pracovní poměr bude stejný jako u předchozí pracovní pozice.

Přímo podřízený provoznímu řediteli je i lékař. Ten bude dojíždět do domova pro seniory třikrát do týdne vždy na dvě až tři hodiny podle potřeby. Bude sloužit jako obvodní lékař pro klienty domova. Lékař bude zaměstnán na částečný úvazek.

Další pozicí je vedoucí stravovacího oddělení. Ten je také přímo podřízený provoznímu řediteli a zodpovídá za provoz kuchyně. To znamená vedení podřízených, nákup materiálu, tvorba jídelníčku, apod. Vedoucí stravovacího oddělení bude spolupracovat s vrchní sestrou a lékařem z důvodu diet některých klientů. Člověk na této pozici bude zaměstnán na hlavní pracovní poměr.

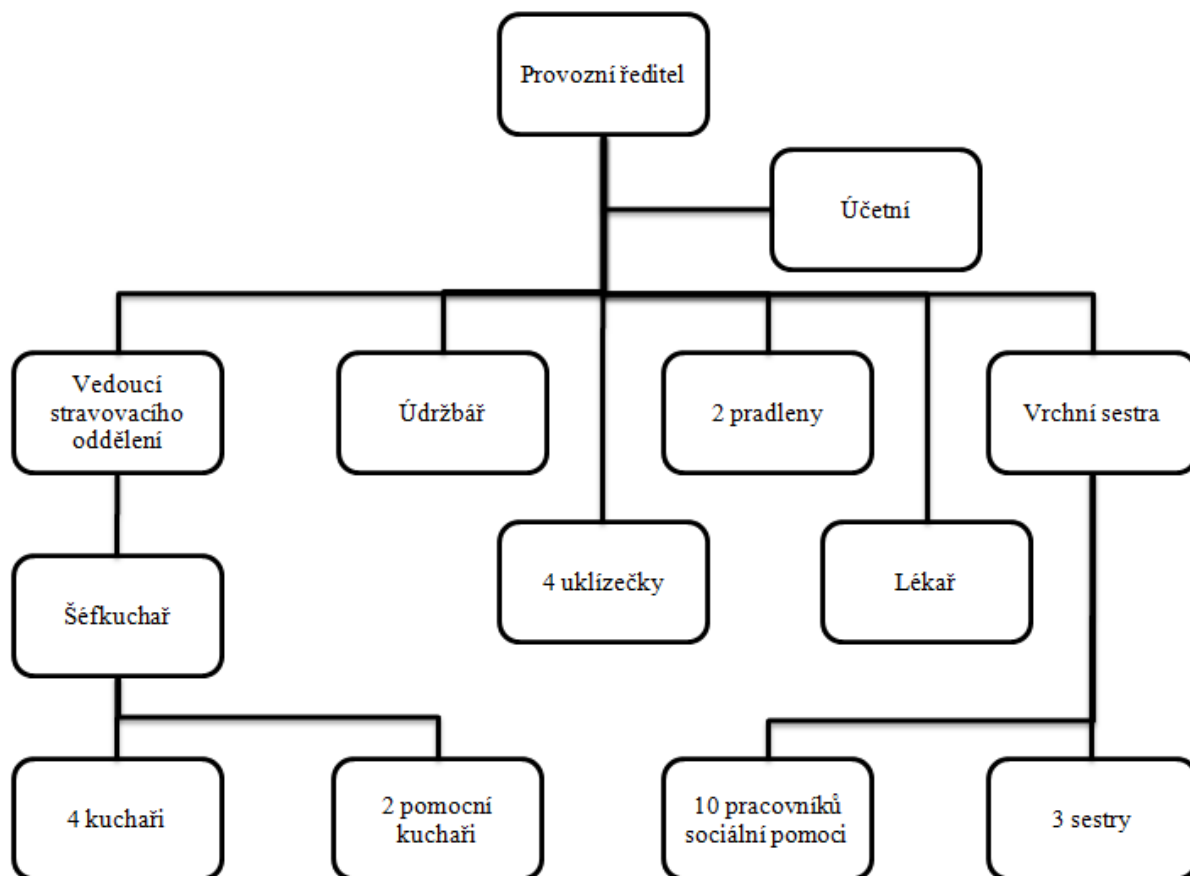
K dispozici vedoucímu kuchyně je šéfkuchař. Ten bude vedoucího zastupovat v době nepřítomnosti. Spolu se budou střídat v dlouhém a krátkém týdnu. Stejně jako vedoucí stravovacího oddělení, bude i pozice šéfkuchaře obsazena na plný úvazek.

V každé směně budou dva kuchaři a jeden pomocný kuchař. Kuchaři budou mít společně s šéfkuchařem na starosti přípravu jídel a pomocný kuchař bude mít na starosti přípravu ingrediencí a veškeré drobné práce v kuchyni. Kuchaři se budou střídat tak, že jeden má sám na starosti snídani, poté spolu připravují oběd a svačinu. Druhý kuchař bude k dispozici šéfkuchaři při přípravě večeře. Kuchaři budou zaměstnáni na hlavní pracovní poměr, zatímco pomocní kuchaři budou zaměstnáni na dohodu o pracovní činnosti.

Vrchní sestra, která je poslední přímou podřízenou provoznímu řediteli, bude mít na starosti veškerou péči o klienty domova pro seniory. Dále bude rozepisovat služby pro sestry a pracovníky sociální pomoci. Osoba na této pozici potřebuje nejen potřebné vzdělání, ale i značné zkušenosti v oboru. Pracovník na této pozici bude zaměstnán na hlavní pracovní poměr.

Vrchní sestra bude mít k dispozici 3 sestry, které také potřebují zdravotnické vzdělání. Vrchní sestra bude vždy přítomna jen ve všední dny. U sester bude jejich pracovní doba podle rozpisu tvořeného vrchní sestrou. Sestry budou zaměstnány na hlavní pracovní poměr.

Poslední pracovní pozicí je pracovník sociální pomoci. Tito zaměstnanci budou klientům pomáhat s každodenními činnostmi, na které sami nestačí. Tato pracovní pozice bude řešena dohodou o pracovní činnosti.



Obrázek 13: Organizační struktura provozní fáze domova pro seniory<sup>69</sup>

Mzdové náklady ve fázi realizace budou stejné jako u podnikatelského záměru rekonstrukce hotelu. I v tomto případě bude provozní ředitel zaměstnán na částečný úvazek pět měsíců před začátkem provozu. Je to z důvodu zařizování domova pro seniory, vyjednávání prvních dotací a obsazování míst v domově.

V provozní fázi budou obsazeny pracovní pozice podle pracovních poměrů, které již byly popsány dříve. Souhrn mzdových nákladů v provozní fázi podnikatelského záměru domova pro seniory je k vidění v následující tabulce.

<sup>69</sup> Zdroj: Vlastní práce

Pozice	Počet zam. na pozici	Měsíční náklady [Kč]	Náklady celkem [Kč]
Provozní ředitel	1	42 210,00	506 520,00
Vedoucí stravovacího oddělení	1	33 500,00	402 000,00
Účetní	1	13 000,00	156 000,00
Šéfkuchař	1	31 490,00	377 880,00
Kuchař	4	93 800,00	1 125 600,00
Pomocný kuchař	2	36 180,00	434 160,00
Lékař	1	22 000,00	264 000,00
Pradlena	2	12 223,00	146 676,00
Vrchní sestra	1	36 850,00	442 200,00
Sestra	3	70 350,00	844 200,00
Pracovník sociální pomoci	10	128 640,00	1 543 680,00
Uklízečka	4	24 446,00	293 352,00
Údržbář	1	8 500,00	102 000,00
<b>Celkem</b>		<b>553 189,00</b>	<b>6 638 268,00</b>

Tabulka 38: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi domova pro seniory<sup>70</sup>

## 5.4 Analýzy trhu a odhad tržeb

V dlouhodobém demografickém vývoji dochází k postupnému stárnutí obyvatelstva. Stejný trend se projektuje i do budoucna. Neustále se zvyšuje počet seniorů a roste jejich podíl na populaci kraje. Je tedy velmi potřebné se otázkami života seniorů a péče o tuto významnou část obyvatelstva zabývat. Pojem senior není striktně věkově vymezen. Pro tuto analýzu jsou za seniory považovány osoby ve věku 65 a více let. Senioři ve věku 65 a více let tvořili v roce 2014 ve Středočeském kraji šestinu obyvatelstva. Podle projekce se do roku 2050 počet seniorů takřka zdvojnásobí, z 220 000 v roce 2014 na 432 000 v roce 2050, a dojde k výraznému nárůstu jejich podílu na obyvatelstvu z jedné šestiny na více než jednu čtvrtinu. Středočeský kraj byl v posledních deseti letech krajem s nejvyšším přírůstkem seniorů stěhováním.

Ke konci roku 2014 žilo v okrese Kladno 79 102 mužů a z toho 11 728 bylo ve věku 65 let a více, což je celkem 14,8 %. Ve stejné době žilo v okrese Kladno 82 519 žen a z toho bylo 16 522 ve věku 65 let a více, což představuje 20,0%.

<sup>70</sup> Zdroj: Vlastní práce

Ve střeđočeském kraji se v roce 2014 nacházelo 69 domovů pro seniory s celkovou kapacitou 5 028 lůžek. V okrese Kladno bylo 5 domovů pro seniory s kapacitou 735 lůžek. To znamená, že na 1 000 obyvatel ve věku 65 let a více připadalo v tomto okrese 26 lůžek. Domov pro seniory je zde chápán jako druh pobytové sociální služby, která je určena seniorům, kteří potřebují trvalou pomoc druhé osoby. Domovy pro seniory poskytují svým klientům stravování, ubytování, pomoc při zvládání běžných úkonů, apod. Od roku 2007 se počet lůžek na 1 000 obyvatel ve Střeđočeském kraji snížil z 29,7 na 22,9. V roce 2014 zaznamenal Střeđočeský kraj 8 008 neuspokojených žadatelů o umístění v domovech pro seniory.<sup>71</sup>

Ve Střeđočeském kraji se v červnu roku 2013 vyplatil příspěvek na péči celkem 5 711 mužům a 15 396 ženám ve věku nad 65 let. Pokud se podíváme na domovy pro seniory podle zřizovatele, pak zjistíme, že domovů pro seniory je celkově 491 v České republice. Z tohoto počtu je 190 krajských, 170 obecních, 70 církevních a pouze 61 ostatních.<sup>72</sup>

Pro odhad výnosů z ubytování si autor vyhledal ceníky domovů pro seniory v okrese Kladno. Ne u všech zařízení se dá najít komfort přítomnosti sociálního zařízení na pokoji. Cena pokojů se liší podle počtu spolubydlících na pokoji. Vzhledem k poptávce o služby domovu pro seniory je počítáno s plnou kapacitou objektu. Do výpočtu výnosů je započítán výpadek poplatku v době jednoho měsíce na každém lůžku. Tento výpadek může vzniknout dobrovolným odchodem klienta či smrtí klienta. Stejný výpočet je i v případě stravování klientů. Stravování klientů je celodenní s možnými úpravami jídelníčku kvůli dietám. Přehled výnosů z ubytování a stravování je k vidění v následující tabulce.

Název	Výnosy [Kč/den]	Počet klientů	Využití	Měsíční tržby [Kč]	Roční tržby [Kč]
Jednolůžkový pokoj	200,00	4	0,9167	22 305,56	267 666,67
Dvoulůžkový pokoj	190,00	26	0,9167	68 868,40	826 420,83
Trojlůžkový pokoj	180,00	12	0,9167	20 075,00	240 900,00
Čtyřlůžkový pokoj	175,00	4	0,9167	4 879,34	58 552,08
Celodenní stravování	160,00	36	0,9167	160 600,00	1 927 200,00
Celodenní stravování, dieta	170,00	10	0,9167	47 399,31	568 791,67
<b>Celkem</b>				<b>324 127,60</b>	<b>3 889 531,25</b>

Tabulka 39: Výpočet ročních příjmů za ubytování a stravování v provozní fázi domova pro seniory<sup>73</sup>

<sup>71</sup> Seniori ve Střeđočeském kraji – 2 015, Krajská správa Českého statistického úřadu, Praha, 2 015

<sup>72</sup> Sociální služby, MPSV, 2013, dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/seniori-v-cr-2014-2gala5x0fg>, 4. 1. 2016

<sup>73</sup> Zdroj: Vlastní práce

Drobným přivýdělkem k těmto výnosům bude prodej kávy a nápojů v baru jídelny domova pro seniory. Náklady a výnosy jsou odvozeny z jiného domova pro seniory, který nabízí stejné služby. Celkové náklady na pořízení tohoto zboží jsou 27 564 Kč a výnosy z prodeje jsou 38 438 Kč.

Dalším příjmem pro domov pro seniory bude příspěvek na péči od ministerstva práce a sociálních věcí. Tento příspěvek je závislý na obsazení domova pro seniory. Předpokládám, že obyvateli domova pro seniory budou lidé s 1. až 3. stupněm závislosti, to znamená s lehkou závislostí, středně těžkou závislostí a těžkou závislostí. Předpokládané obsazení domova pro seniory podle příspěvku na péči je v následující tabulce.

Pozice	Počet klientů	Měsíční příspěvek [Kč]	Příspěvky celkem [Kč]	Roční příspěvek [Kč]
Klienti bez příspěvku na péči	16	0,00	0,00	0,00
Příspěvek na péči I. stupně	14	800,00	11 200,00	134 400,00
Příspěvek na péči II. stupně	11	4 000,00	44 000,00	528 000,00
Příspěvek na péči III. stupně	5	8 000,00	40 000,00	480 000,00
Příspěvek na péči IV. stupně	0	12 000,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>			<b>95 200,00</b>	<b>1 142 400,00</b>

Tabulka 40: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi domova pro seniory<sup>74</sup>

Nezbytnou součástí příjmů domovů pro seniory a podobných sociálních zařízení jsou dotace. V tomto případě je zde počítáno s dotacemi z rozpočtu města Kladno ve výši 4 750 000 Kč v prvním roce a s dotacemi od soukromých dárců ve výši 420 000 Kč v prvním roce.

Nakonec jsou zde ještě příjmy od zdravotních pojišťoven za výkony vykazované zdravotní péče. Tyto výkony budou ve výši 1 050 000 Kč v prvním roce působení. Tato hodnota je opět odvozena od podobných zařízení.

Tyto příjmy závisí na schopnosti provozního ředitele domova pro seniory zajistit právě alespoň takové dotace. Tato pozice vyžaduje vysokou míru zkušeností a vyjednávacích schopností.

<sup>74</sup> Zdroj: Vlastní práce

## 5.5 Technické a technologické řešení projektu

Podle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2015 jsou základní rozpočtové náklady pro budovy pro sociální péči vyšší než u budov pro společné ubytování a rekreaci. V tomto projektu bude počítáno s náklady, které již byly vypočteny v předchozím podnikatelském záměru, jelikož objem prací bude stejný. Rozdíly v nákladech budou u čtvrté etapy vybavení domova pro seniory. Vybavení domova pro seniory nebude tak honosné jako u vybavení hotelu. Oproti předchozímu záměru se musí do zařízení připočítat zdravotnické potřeby a pomůcky. Přehled nákladů čtvrté etapy je v následující tabulce.

V pokoji bude mít každý klient svoji postel, skříň, noční stolek a židli. Do inventářů pokojů bude patřit jeden jídelní stůl. Pro vybavení pokoje je nutné pořídit osvětlení a ložní prádlo.

Do koupelen jsou zařizovací předměty započítány již ve druhé stavební etapě. Do vybavení koupelen patří skříňka na hygienické potřeby a komponenty, jako je držák na mýdlo, apod. Nezbytnou součástí je osvětlení a různé dekorace pro zpříjemnění prostor.

Ve společných prostorách je největší položkou pořízení výtahu. Dále sem patří recepční pult s kancelářskou židlí, stolky s křesílky a informativní vitrina. Posledními položkami jsou osvětlení a dekorace ve společných prostorách.

Jídelna se musí vybavit jídelními stoly a židlemi. Pro potřeby klientů budou pořízeny sety nádobí. Dalšími položkami jsou barový pult, chladicí box, kávovar, osvětlení a dekorace.

Kuchyně bude vybavená podobně jako v minulém podnikatelském záměru. Opět je největší položkou v zařízení kuchyně chladicí místnost. Dalšími položkami do vybavení kuchyně jsou sporák, mrazicí boxy, nádobí na vaření, myčka, pracovní stoly a drobné spotřebiče.

Oproti minulému podnikatelskému záměru se do inventáře domovu pro seniory musí pořídit zdravotnické potřeby. Investor musí vybavit jednu místnost jako zázemí pro sestry a lékaře a pořídit různé zdravotnické pomůcky a potřeby.

Ostatní místnosti, ostatní drobné vybavení a zařízení kanceláře bude stejné jako u hotelu. Náklady na pořízení tohoto vybavení ovšem nebudou tak vysoké.

V prostorách bývalé vinárny vznikne prádelna. Nezbytnou součástí prádelny jsou pračky, sušička, police pro skladování ložního a jiného prádla a osvětlení. Z hygienických důvodů bude do prádelny přidáno dodatečné větrání prostoru.

<b>Popis</b>	<b>Náklady [Kč]</b>
Pokoje	1 189 200
Koupelny (zařízení kromě zařizovacích předmětů)	114 400
Společné prostory (vitrína, chodba)	546 800
Jídelna	243 800
Kuchyně	351 000
Zdravotnické potřeby	215 000
Ostatní místnosti	65 500
Ostatní drobné vybavení	113 000
Prádelna	115 000
Kanceláře	61 500
Rezerva	100 000
<b>Náklady čtvrté etapy celkem</b>	<b>3 115 200</b>

Tabulka 41: Výpočet nákladů čtvrté etapy realizační fáze domova pro seniory<sup>75</sup>

## 5.6 Harmonogram projektu

Průběh realizační fáze projektu přeměny nemovitosti na domov pro seniory bude identický s rekonstrukcí budovy pro účely hotelu. Jedinou změnou budou náklady, které budou potřeba pro čtvrtou etapu realizace. Doba trvání této etapy se nezmění.

## 5.7 Finanční plán

Provozní výnosy k výpočtu finančního plánu jsou již vypočítány. Provozní náklady domova pro seniory budou podobné provozním nákladům hotelu. Provozní náklady domova pro seniory, kromě mzdových nákladů, pro první rok provozování jsou v následující tabulce. Hodnoty, které jsou v tabulce, jsou odvozené od podobných zařízení v okrese. Zařízení v nejbližším okolí jsou mnohem větší než rekonstruovaná nemovitost, a proto se jedná o hrubý odhad. Zvyšování nákladů v průběhu let bude stejné jako v případě hotelu.

<sup>75</sup> Zdroj: Vlastní práce



Název	Náklady [Kč]
Náklady na materiál a energie	2 300 000
Náklady za služby	702 000
Náklady na opravy a obnovu nemovitosti	205 000
Ostatní náklady	35 000
<b>Provozní náklady kromě mzdových nákladů</b>	<b>3 242 000</b>

Tabulka 42: Výpočet provozních nákladů kromě mzdových nákladů<sup>76</sup>

Při postupném zvyšování nákladů se při nejhorším stejnou rychlostí musí zvyšovat i příjmy. Příjmy z ubytovacích a stravovacích služeb se budou každý rok zvedat o 2,0 %. Příjmy z prodeje občerstvení se budou zvedat jen o výši nákladů. To znamená každoroční přírůstek 1,5 %. U příspěvku na péči z rozpočtu ministerstva práce a sociálních věcí jde postupně navyšování těžké odhadnout. Autor zde počítá s průměrným zvyšováním o 1,85 % ročně. Stejně obtížné je to i s dotacemi od města Kladna, či jiného statutárního orgánu, a drobných dárců. Tržby od zdravotních pojišťoven budou růst o 2,0 % ročně.

Odpisy budovy budou stejné jako v předchozím případě. Domov pro seniory se řadí do 6. odpisové skupiny, jejíž doba odepisování je 50 let.

Náklady na realizaci budou stejně jako v předchozím případě hrazeny z 30 % z vlastních zdrojů, to znamená částku 6 895 853 Kč. Podnikatelská půjčka, která bude mít dobu splatnosti 30 let a úrokovou míru 8,50 %, bude hradit 70 % investičních nákladů a zároveň bude překrývat kritické první roky provozní fáze, kdy by se celkové cashflow projektu mohlo dostat do záporných čísel. Celková výše úvěru je 16 645 323 Kč.

## 5.8 Závěrečné hodnocení projektu

Podle harmonogramu projektu bude realizace rekonstrukce budovy trvat 12 měsíců. Celkové náklady této fáze, stavební úpravy a zařízení celého objektu, dosáhnou předpokládané výše 22 986 175,81 Kč. Tyto náklady budou hrazeny z 30 % z vlastního kapitálu, což znamená 6 895 853 Kč. Zbývajících 70 % nákladů bude pokryto podnikatelskou půjčkou. Celková výše úvěru bude 16 645 323 Kč. Nevyčerpaná část půjčky bude překlenovat ztrátu v prvních rocích provozní fáze.

<sup>76</sup> Zdroj: Vlastní práce

Provozní náklady domova pro seniory se skládají ze mzdových nákladů, nákladů na materiál a energie, nákladů na služby, nákladů na opravy a obnovu budovy a ostatních nákladů. Odhad růstu těchto nákladů je popsán ve finančním plánu. Výnosová část finančního plánu je složena z příjmů za ubytování a stravování, z prodeje občerstvení v baru, z příspěvku na péči od ministerstva práce a sociálních věcí, z dotací od statutárního orgánu a drobných dárců a z tržeb zdravotních pojišťoven za poskytnutou zdravotní péči. V neúplném prvním roce provozní fáze domovu pro seniory jsou příjmy ve výši 9 408 641 Kč a výdaje jsou ve výši 8 250 531 Kč. Do cashflow celého roku jsou dále započítány anuitní splátky úvěru a daň z příjmu.

Ke zjištění hodnotících kritérií zvolil autor, stejně jako v předchozím případě, diskontní sazbu 10 %. Doba návratnosti tohoto projektu je 15 let. Diskontovaná doba návratnosti při této míře nevyjde, jelikož čistá současná hodnota je - 4 049 759 Kč. Vnitřní míra návratnosti tohoto projektu je asi 8,5163 %.

Projekt s účelem sociální péče nese vysoké nároky na provozního ředitele. Tato pozice vyžaduje člověka se zkušenostmi v oboru a znalostí problematiky dotací. Bez dotací od statutárních orgánů a jiných organizací by tento projekt byl ztrátový. Pro účely provozování budovy pro sociální péči by byl vhodnější zřizovatel z řad statutárních orgánů. Tím by mohlo být město Kladno nebo Středočeský kraj.

## 6 Závěr

Cílem této práce bylo objektivní zhodnocení nastalé situace kolem objektu bývalého hotelu Merkur a nalezení ideální možnosti dalšího využití této nemovitosti. Objekt se nachází v samém centru města Kladna ve Vašatově ulici. V minulosti byl objekt využíván pro účely hotelu. Bohužel soukromý majitel přeměnil tuto nemovitost na ubytovnu pro sociálně slabé rodiny. Stav budovy i nejbližšího okolí se začaly rychle zhoršovat. Město Kladno, především vítězná politická strana komunálních voleb, přislíbila odkoupit tuto nemovitost, zrušit ubytovnu a přestěhovat obyvatele ubytovny. Soukromý majitel svým jednáním předběhl záměr vedení města a sám zrušil ubytovnu a vystěhoval tehdejší nájemníky. V tuto chvíli nemělo již město Kladno potřebu vykupovat danou nemovitost, i když v rozpočtu mělo vedení města vyčleněné peníze právě pro tyto účely. V současné době je budova v samém centru města prázdná bez jakéhokoliv využití a postupně chátrá.

V první části je detailní popis nemovitosti. Od Magistrátu města Kladna měl autor práce k dispozici projektovou dokumentaci k poslední rekonstrukci v roce 1992. Díky této dokumentaci je zde popis zastavěné plochy, užitné plochy, obestavěného prostoru, dispozičního řešení objektu a stavebně konstrukčního řešení stavby. Pro úplný popis nemovitosti je nutné popsat i okolí budovy. Vlastnické vztahy jsou popsány pomocí údajů z katastru nemovitostí. Kromě toho je zde popis umístění nemovitosti v rámci města a v rámci celého okresu.

Pro uskutečnění podnikatelských záměrů musí případný investor nejdříve nemovitost vykoupit od nynějšího vlastníka. Proto je do práce zařazeno ocenění nemovitosti. Různým oceněním lze získat dva typy hodnot. Těmi jsou tržní hodnota nemovitosti a administrativní hodnota nemovitosti. Tržní hodnota byla vypočtena pomocí tří dílčích metod. Porovnávací metoda vznikne porovnáním oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi na realitním trhu. Výnosová metoda preferuje užitné hledisko nemovitosti. Hodnota vznikne pomocí očekávaných výnosů z pronájmu budovy. Poslední metodou je nákladová metoda. Tato hodnota vznikne odhadem nákladů na znovuvybudování nemovitosti ve stavu ke dni ocenění. Administrativní hodnota nemovitosti je vypočtena podle zákona o oceňování majetku. Tato hodnota se skládá z hodnoty pozemku a hodnoty stavby ve stavu ke dni ocenění. Výsledná hodnota nemovitosti je průměrem administrativní a tržní hodnoty.

Prvním podnikatelským záměrem je rekonstrukce budovy a obnovení činnosti hotelu s restaurací a vinárnou. Celý projekt je rozdělen na fázi realizační a fázi provozní. V realizační fázi jsou pomocí propočtu stavby odhadnuty náklady na rekonstrukci budovy

a zařízení hotelu. Pokrytí nákladů je počítáno z 30 % z vlastního kapitálu investora a ze 70 % z podnikatelské půjčky. V provozní fázi jsou odhadnuty mzdové náklady, náklady na materiál a energie, náklady na služby, náklady na opravu a obnovu budovy a ostatní náklady. Výnosy jsou počítány ze všech komerčních prostor nemovitosti. Ta nabízela výnosy z provozování hotelu, výnosy z restaurace, výnosy z vinárny a výnosy z pronájmu společenské místnosti. Na základě těchto dat byl sestaven finanční plán projektu.

Druhým podnikatelským záměrem bylo vytvoření domova pro seniory. Náklady na rekonstrukci budovy byly odhadnuty ve stejné výši jako u prvního záměru. Jediným rozdílem bylo odlišné vybavení domovu pro seniory. V provozní fázi byly mzdové náklady odhadnuty na základě skutečné potřeby zaměstnanců. Ostatní náklady jsou odvozeny od nákladů podobných zařízení. Příjmy domova pro seniory jsou tvořeny poplatky za ubytování a stravování klientů, drobným prodejem občerstvení, příspěvky na péči od ministerstva práce a sociálních věcí, dotacemi od statutárních orgánů a drobných dárců a tržbami zdravotních pojišťoven za vykonanou zdravotní péči. Z těchto dat je opět vytvořen finanční plán celého projektu.

Oba tyto projekty je možné převést do běžných podmínek a lze je realizovat. Každý projekt se ovšem hodí pro jiného investora. Projekt obnovy činnosti hotelu se hodí spíše pro investora, kterým bude fyzická osoba nebo právnická osoba. Jedná se o investiční záměr, kdy investor se bude neustále zajímat o své podnikání, bude se snažit neustále zlepšovat nabízené služby a bude se snažit prosadit v konkurenčním prostředí na trhu. Pokud bude investor dostatečně aktivní, pak lze pokládat autorem vypočtený finanční plán za objektivní a reálný.

Projekt změny využití nemovitosti na domov pro seniory je více určen pro statutární orgány. Domov pro seniory je spíše sociální službou než investiční příležitostí. Při tomto projektu je kladen důraz na osobu provozního ředitele, který musí aktivně vyhledávat možnosti dotací. Bez dotací na provoz domova pro seniory není tento projekt možný. Při provozování domova pro seniory statutárním orgánem, může vedení tohoto statutárního orgánu začlenit provoz domova pro seniory do svého rozpočtu. Pokud bude provozovatel aktivně vyhledávat možnosti dotací a neustále pracovat na zlepšování podmínek svých klientů, pak i tento projekt je objektivní a reálný.

## Seznam tabulek:

Tabulka 1: Přehled majitelů sousedních objektů.....	11
Tabulka 2: Informace o parcele z katastru nemovitostí.....	11
Tabulka 3: Informace o stavbě z katastru nemovitostí.....	12
Tabulka 4: Ostatní informace z katastru nemovitostí.....	12
Tabulka 5: Zastavěná plocha nemovitosti.....	15
Tabulka 6: Užitná plocha nemovitosti.....	15
Tabulka 7: Obestavěný prostor nemovitosti.....	15
Tabulka 8: Ubytovací kapacita hotelu.....	15
Tabulka 9: Výpočet porovnávací hodnoty sledovaného objektu.....	28
Tabulka 10: Výpočet hodnoty pronájmu sledovaného objektu porovnávací metodou.....	35
Tabulka 11: Výpočet efektivního hrubého výnosu.....	36
Tabulka 12: Výpočet celkových provozních nákladů.....	37
Tabulka 13: Výpočet výnosové hodnoty oceňovaného objektu.....	37
Tabulka 14: Výpočet ceny pozemku.....	39
Tabulka 15: Propočet nákladů na znovuvybudování nemovitosti.....	40
Tabulka 16: Výpočet opotřebení stavebních konstrukcí.....	41
Tabulka 17: Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti.....	42
Tabulka 18: Výpočet tržní hodnoty nemovitosti.....	44
Tabulka 19: Výpočet základní ceny pozemku.....	45
Tabulka 20: Výpočet hodnoty indexu trhu.....	45
Tabulka 21: Výpočet hodnoty indexu omezujících vlivů pozemku.....	46
Tabulka 22: Výpočet hodnoty indexu polohy.....	47
Tabulka 23: Výpočet administrativní ceny pozemku.....	47
Tabulka 24: Výpočet základní ceny upravené.....	50
Tabulka 25: Výpočet administrativní ceny stavby.....	50
Tabulka 26: Výpočet hodnoty nemovitosti.....	51
Tabulka 27: Výpočet mzdových nákladů v realizační fázi.....	57
Tabulka 28: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi.....	57
Tabulka 29: Využití pokojů hotelů ve Středočeském kraji.....	58
Tabulka 30: Cena pokoje za jednu noc.....	59
Tabulka 31: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi.....	59
Tabulka 32: Náklady první etapy rekonstrukce hotelu.....	61

Tabulka 33: Výpočet nákladů druhé a třetí etapy rekonstrukce.....	62
Tabulka 34: Náklady čtvrté etapy rekonstrukce hotelu.....	64
Tabulka 35: Výpočet nákladů projektových a průzkumných prací.....	65
Tabulka 36: Výpočet celkových stavebních nákladů.....	66
Tabulka 37: Výpočet provozních nákladů kromě mzdových nákladů.....	67
Tabulka 38: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi domova pro seniory.....	73
Tabulka 39: Výpočet ročních příjmů za ubytování a stravování v provozní fázi domova pro seniory.....	74
Tabulka 40: Výpočet ročních mzdových nákladů v provozní fázi domova pro seniory.....	75
Tabulka 41: Výpočet nákladů čtvrté etapy realizační fáze domova pro seniory.....	77
Tabulka 42: Výpočet provozních nákladů kromě mzdových nákladů.....	78

## Seznam obrázků:

Obrázek 1: Fotografie hotelu Merkur.....	8
Obrázek 2: Mapa s přesným umístěním objektu.....	10
Obrázek 3: Katastrální mapa.....	12
Obrázek 4: Penzion Zlatá stezka, 1. srovnávaná nemovitost.....	20
Obrázek 5: Hotel – restaurant U Rytířů, 2. srovnávaná nemovitost.....	22
Obrázek 6: Hotel Maxim, 3. Srovnávaná nemovitost.....	23
Obrázek 7: Penzion Skalice, 4. srovnávaná nemovitost.....	24
Obrázek 8: Hotel la Park, 5. srovnávaná nemovitost.....	25
Obrázek 9: Penzion Pošta, 1. srovnávaná nemovitost.....	30
Obrázek 10: Penzion Ptáčkovna, 3. srovnávaná nemovitost.....	31
Obrázek 11: Hotel Zlatá Cihla, 4. srovnávaná nemovitost.....	32
Obrázek 12: Organizační struktura provozní fáze hotelu.....	56
Obrázek 13: Organizační struktura provozní fáze domova pro seniory.....	72

## Literatura:

- [1] Mapy.cz [on-line]. Praha: Seznam.cz [cit. dne 2015-08-31]. Dostupný na [www: http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.0971103&y=50.1441724&z=17&l=0&source=addr&id=8826476](http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.0971103&y=50.1441724&z=17&l=0&source=addr&id=8826476)
- [2] Nahlizenidokn.cuzk.cz [on-line]. Praha: Český úřad zeměměřičský a katastrální, aktualizované 2016 [cit. dne 2015-08-13]- Dostupné na [www: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=C6sKNkmt\\_nONfIDw6Wlvc5jr9T8Jq73Pd2MHZk86xISuIcJ17gL5BViyAuf7BcC95tY6SEQWOo-JY4XH6YKcgS6DSnxhL0IROIP1JG7yTJH8oeSgkWUk5EMUIYh96g5ZbFxrjrhEOkVhMjKf\\_JciBNUqboPAfDOCN9GPSc9oBbuY8tl0qmoZIK3qs2wpLSqCt-k-XDrGUBgsy52YX1Im6qOH33\\_tSzMhF8RUG4HQ8XudmlyXtyq12ku9zCnnGG3naqfDggbRYB3CvAm1whOnKdUG7CLOEKL9cbaiN1Bg2Kw=](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=C6sKNkmt_nONfIDw6Wlvc5jr9T8Jq73Pd2MHZk86xISuIcJ17gL5BViyAuf7BcC95tY6SEQWOo-JY4XH6YKcgS6DSnxhL0IROIP1JG7yTJH8oeSgkWUk5EMUIYh96g5ZbFxrjrhEOkVhMjKf_JciBNUqboPAfDOCN9GPSc9oBbuY8tl0qmoZIK3qs2wpLSqCt-k-XDrGUBgsy52YX1Im6qOH33_tSzMhF8RUG4HQ8XudmlyXtyq12ku9zCnnGG3naqfDggbRYB3CvAm1whOnKdUG7CLOEKL9cbaiN1Bg2Kw=)
- [3] Sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz [on-line]. Praha: Český úřad zeměměřičský a katastrální, aktualizované 2015 [cit. dne 2015-08-13]- Dostupné na [www: http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=706531203&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka](http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=706531203&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka)
- [4] *Rekonstrukce a přístavba domu č. p. 1499 Kladno*, Kladno, 10/1992, Technická zpráva. Výkres č. 1, Ing. Arch. Josef Zelenka a Ing. Arch. Petr Pašek, J. Elznice 1492 Kladno a V Bažantnici 2635/416 Kladno
- [5] Hitreality.cz [on-line]. Plzeň: Hit reality realitní kancelář, aktualizované 2015 [cit. dne 2015-09-21]- Dostupné na [www: http://www.hitreality.cz/komerčni/prodej/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice\\_\\_367896/index](http://www.hitreality.cz/komerčni/prodej/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice__367896/index)
- [6] Topreality.sk [on-line]. Nové Mesto nad Váhom: Top reality sk, s. r. o., aktualizované 23. 4. 2015 [cit. dne 2015-08-13]- Dostupné na [www: http://www.topreality.sk/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice-r4530922.html](http://www.topreality.sk/prodej-hotelu-zlata-stezka-prachatice-r4530922.html)

- [7] Aktivreality.cz [on-line]. Neratovice: Aktivreality, 2014 [cit. dne 2015-09-21]- Dostupné na www: <http://www.aktivreality.cz/nemovitosti/prodej-hotelu-s-restauraci-a-kavarnou-melnik-1/>
- [8] U Rytířů. In: uryturu.cz [on-line]. Brno: U Rytířů s. r. o., 2006 [cit. dne 2015-09-21]- Dostupné na www: [www.uryturu.cz/gallery/foto.php?lang=&obr=54](http://www.uryturu.cz/gallery/foto.php?lang=&obr=54)
- [9] Remax-czech.cz [on-line]. Praha: RE/MAX Česká Republika, 2015 [cit. dne 2015-09-21]- Dostupné na www: <http://www.remax-czech.cz/reality/detail/146548/prodej-hotelu-847-m2-beroun>
- [10] Ubytování Beroun, maxim-hotel.eu [on-line]. Beroun: Fa Argos s. r. o., 2014 [cit. dne 2015-10-01]- Dostupné na www: <http://www.maxim-hotel.eu/cs/galerie/56>
- [11] Bohemia.unitedreal.cz [on-line]. Brno: World property holding, 2011 [cit. dne 2015-09-22]- Dostupné na www: <http://www.bohemia.unitedreal.cz/nemovitost/prodej-penzionu-s-restaurac-mlad-boleslav-centrum/396059>
- [12] Penzion-veskalici.cz [on-line]. Mladá Boleslav: Penzion Skalice na Kozině, 2016 [cit. dne 2015-09-30]- Dostupné na www: <http://www.penzion-veskalici.cz/ubytovani/>
- [13] DSC\_00011, Penzion-veskalici.cz [on-line]. Mladá Boleslav: Penzion Skalice na Kozině, 2016 [cit. dne 2015-09-30]- Dostupné na www: <http://www.penzion-veskalici.cz/foto/>
- [14] Dumrealit.cz [on-line]. Praha: BYTY CZ s. r. o., 2015 [cit. dne 2015-09-21]- Dostupné na www: [http://www.dumrealit.cz/nemovitosti/prodej/komercni-objekt/ubytovani/obec-532053/prodej-komercniho-objektu-ubytovani-1236m2\\_589833](http://www.dumrealit.cz/nemovitosti/prodej/komercni-objekt/ubytovani/obec-532053/prodej-komercniho-objektu-ubytovani-1236m2_589833)
- [15] Hotel, hotellapark.cz [on-line]. Kladno: Hotel la Park, 2016 [cit. dne 2015-11-03]- Dostupné na www: <http://www.hotellapark.cz/cs/fotogalerie>



- [16] Vhfinrea.cz [on-line]. Liberec: VH Finrea s. r. o., 2016 [cit. dne 2015-11-03]- Dostupné na [www: http://www.vhfinrea.cz/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=498](http://www.vhfinrea.cz/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=498)
- [17] Sreality.cz [on-line]. Praha: Seznam.cz, a. s., 2016 [cit. dne 2015-11-03]- Dostupné na [www: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/ubytovani/blovice-blovice-masarykovo-namesti/371614300#img=0&fullscreen=false](http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/ubytovani/blovice-blovice-masarykovo-namesti/371614300#img=0&fullscreen=false)
- [18] Rondocb.cz [on-line]. České Budějovice: RONDO – realitní a obchodní společnost s. r. o., 2012 [cit. dne 2015-11-03]- Dostupné na [www: http://www.rondocb.cz/reality/pronajem-penzionu-s-restauraci-pisek-2403.html](http://www.rondocb.cz/reality/pronajem-penzionu-s-restauraci-pisek-2403.html)
- [19] Penzionptackovna.cz [on-line]. Písek: Na Ptáčkovně, 2011 [cit. dne 2015-11-05]- Dostupné na [www: http://www.penzionptackovna.cz/ubytovani](http://www.penzionptackovna.cz/ubytovani)
- [20] Penzionptackovna.cz [on-line]. Písek: Na Ptáčkovně, 2011 [cit. dne 2015-11-05]- Dostupné na [www: http://www.penzionptackovna.cz/fotogalerie](http://www.penzionptackovna.cz/fotogalerie)
- [21] Fincentrumreality.com [on-line]. Praha: Fincentrum Reality, aktualizace 6. 8. 2015 [cit. dne 2015-11-05]- Dostupné na [www: https://www.fincentrumreality.com/reality/pronajem-ubytovaciho-zarizeni-905-m2-cihelni,-ostr-2089](https://www.fincentrumreality.com/reality/pronajem-ubytovaciho-zarizeni-905-m2-cihelni,-ostr-2089)
- [22] Restaurace-pizzerie-kavarna.com [on-line]. Ostrava: ZD Bikocom, 2009 [cit. dne 2015-11-09]- Dostupné na [www: http://www.restaurace-pizzerie-kavarna.com/zlata\\_cihla/](http://www.restaurace-pizzerie-kavarna.com/zlata_cihla/)
- [23] Zákon České národní rady číslo 338/1992 sb. o dani z nemovitých věcí, Praha: Česká národní rada, 4. 5. 1992 [cit. dne 2015-11-05]. Dostupné na [www: http://zakony-online.cz/?s28&q28=all](http://zakony-online.cz/?s28&q28=all)
- [24] Ceny pro pozemky na prodej, okres Kladno. In: Cenová mapa nemovitostí pro okres Kladno [on-line]. Nejlevnejsi-reality.cz, 1. 11. 2015 [cit. dne 2015-11-25]. Dostupné

na [www: http://www.nejlevnejsi-realitka.cz/?c=cenova\\_mapa&v=okres.3203&datum=2015-11-01](http://www.nejlevnejsi-realitka.cz/?c=cenova_mapa&v=okres.3203&datum=2015-11-01)

- [25] Obec Kladno. In: Ceny pozemků [on-line]. Česká společnost certifikovaných odhadců majetku, 17. 4. 2012 [cit. dne 2015-11-25]. Dostupné na [www: http://www.csc.com.cz/ceny\\_pozemku.php?ob=532053#app\\_top](http://www.csc.com.cz/ceny_pozemku.php?ob=532053#app_top)
- [26] Zákon č. 151/1997 sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, Praha: Parlament České republiky, 17. 6. 1997 [cit. dne 2015-11-29]. Dostupné na [www: https://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=151~2F1997&rpp=15#seznam](https://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=151~2F1997&rpp=15#seznam)
- [27] KOFROŇOVÁ, Monika. Trendy na trhu nemovitostí 2015 – 2016 podle průzkumu ARTN, In. Trend report 2015 [on-line]. 2015, str. 10 - 13 [cit. dne 2015-12-01]. Dostupné na [www: http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-20151/](http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-20151/)
- [28] ŠPAČEK, Ondřej, FLÍDROVÁ, Pavla a ŠINDLER, Jan. Současné trendy v cestovním ruchu s důrazem na hotelnictví, In. Trend report 2015 [on-line]. 2015, str. 66 - 70 [cit. dne 2015-12-01]. Dostupné na [www: http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-20151/](http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-20151/)
- [29] VANČURA, Pavel, FIŠEROVÁ, Martina a ROUBÍČKOVÁ, Zuzana. Česko je letos turisticky atraktivnější, In. czso.cz [on-line]. Český statistický úřad, 9. 11. 2015 [cit. dne 2015-12-01]. Dostupné na [www: https://www.czso.cz/csu/czso/cesko-je-letos-turisticky-atraktivnejsi](https://www.czso.cz/csu/czso/cesko-je-letos-turisticky-atraktivnejsi)
- [30] BOUŠKOVÁ, Marie a GOTVALDOVÁ, Jana. Služby – 3. čtvrtletí 2015, In. czso.cz [on-line]. Český statistický úřad, 9. 11. 2015 [cit. dne 2015-12-01]. Dostupné na [www: https://www.czso.cz/csu/czso/cru/sluzby-3-ctvrtleti-2015](https://www.czso.cz/csu/czso/cru/sluzby-3-ctvrtleti-2015)
- [31] Využití lůžek a pokojů v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních podle kategorie zařízení v ČR a krajích (NUTS III), In. czso.cz [on-line]. Český statistický úřad, 9. 11. 2015 [cit. dne 2015-12-26]. Dostupné na [www: https://www.czso.cz/csu/czso/cru\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr)

- [32] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2015, In. stavebnistandardy.cz [on-line]. RTS a. s., 2015 [cit. dne 2015-12-28]. Dostupné na [www: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2015.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2015.html)
- [33] BRAUNŠVEIGOVÁ, Monika, JUNÁŠEK, Ondřej a ŠNEJDOVÁ, Iva. Senioři ve Středočeském kraji – 2015, In. czso.cz [on-line]. Český statistický úřad, 23. 10. 2015 [cit. dne 2016-01-04]. Dostupné na [www: https://www.czso.cz/csu/czso/seniori-ve-stredoceskem-kraji-](https://www.czso.cz/csu/czso/seniori-ve-stredoceskem-kraji-)
- [34] ŘEZNÍČKOVÁ, Jitka. Sociální služby, In. czso.cz [on-line]. Český statistický úřad, 23. 02. 2015 [cit. dne 2016-01-04]. Dostupné na [www: https://www.czso.cz/csu/czso/seniori-v-cr-2014-2gala5x0fg](https://www.czso.cz/csu/czso/seniori-v-cr-2014-2gala5x0fg)
- [35] FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. Počet stran 416. ISBN 978-80-247-3293-0
- [36] VALCH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2005. Počet stran 468. ISBN 80-86929-01-9
- [37] MÁČE, Miroslav. Finanční analýza investičních projektů. Praha: Grada Publishing, a.s., 2006. Počet stran 80. ISBN 80-247-1557-0

## **Přílohy:**

Příloha 1: Mzdové náklady hotelu – leden.....	90
Příloha 2: Provozní náklady hotelu.....	91
Příloha 3: Zařízení hotelu.....	92
Příloha 4: Výnosy z komerčních prostor hotelu.....	93
Příloha 5: Vstupní investice a odpisy hotelu.....	94
Příloha 6: Harmonogram projektu hotelu.....	95
Příloha 7: Úvěr pro financování rekonstrukce hotelu.....	96
Příloha 8: Cashflow hotelu s financováním.....	97
Příloha 9: Kritéria hodnocení projektu hotelu .....	98
Příloha 10: Mzdové náklady domova pro seniory – leden.....	99
Příloha 11: Provozní náklady domova pro seniory.....	100
Příloha 12: Zařízení domova pro seniory.....	101
Příloha 13: Příjmy domova pro seniory.....	102
Příloha 14: Vstupní investice a odpisy domova pro seniory.....	103
Příloha 15: Harmonogram projektu domova pro seniory.....	104
Příloha 16: Úvěr pro financování rekonstrukce domova pro seniory.....	105
Příloha 17: Cashflow domova pro seniory s financováním.....	106
Příloha 18: Kritéria hodnocení projektu domova pro seniory.....	107

### Mzdové náklady hotelu - leden

název pozice	počet zaměstnanců na pozici	druh pracovního poměru	hodinová mzda	počet hodin měsíčně	hrubá mzda zaměstnance	koeficient mzdových nákladů	mzdové náklady na zaměstnance	mzdové náklady na pozici
Provozní ředitel	1	HPP			31 500,00 Kč	1,34	42 210,00 Kč	42 210,00 Kč
Manager rest.	1	HPP			28 500,00 Kč	1,34	38 190,00 Kč	38 190,00 Kč
Účetní	1	ŽL			13 000,00 Kč	1,00	13 000,00 Kč	13 000,00 Kč
Šéfkuchař	2	HPP			26 000,00 Kč	1,34	34 840,00 Kč	69 680,00 Kč
Kuchař	2	HPP			19 000,00 Kč	1,34	25 460,00 Kč	50 920,00 Kč
Pomocný kuchař	2	DPČ	90	150	13 500,00 Kč	1,34	18 090,00 Kč	36 180,00 Kč
Vrchní	1	HPP			27 500,00 Kč	1,34	36 850,00 Kč	36 850,00 Kč
Číšník	4	DPČ	90	160	14 400,00 Kč	1,34	19 296,00 Kč	77 184,00 Kč
recepční	4	DPČ	90	120	10 800,00 Kč	1,34	14 472,00 Kč	57 888,00 Kč
uklízečka	4	DPP	85	60	5 100,00 Kč	1,00	5 100,00 Kč	20 400,00 Kč
údržbář	1	ŽL			8 500,00 Kč	1,00	8 500,00 Kč	8 500,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>23</b>				<b>189 300,00 Kč</b>		<b>256 008,00 Kč</b>	<b>451 002,00 Kč</b>

### Provozní náklady hotelu

Rok	Náklady na materiál a energie	Náklady na služby	Náklady na opravy a obnovu nemovitosti	Ostatní náklady	Provozní náklady celkem
1	2 150 000,00 Kč	750 000,00 Kč	205 000,00 Kč	35 000,00 Kč	3 140 000,00 Kč
2	2 182 250,00 Kč	753 750,00 Kč	207 050,00 Kč	10 000,00 Kč	3 153 050,00 Kč
3	2 214 983,75 Kč	757 518,75 Kč	209 120,50 Kč	21 000,00 Kč	3 202 623,00 Kč
4	2 248 208,51 Kč	761 306,34 Kč	211 211,71 Kč	12 500,00 Kč	3 233 226,56 Kč
5	2 281 931,63 Kč	765 112,88 Kč	213 323,82 Kč	45 000,00 Kč	3 305 368,33 Kč
6	2 316 160,61 Kč	768 938,44 Kč	215 457,06 Kč	32 000,00 Kč	3 332 556,11 Kč
7	2 350 903,02 Kč	772 783,13 Kč	217 611,63 Kč	29 000,00 Kč	3 370 297,78 Kč
8	2 386 166,56 Kč	776 647,05 Kč	219 787,75 Kč	30 000,00 Kč	3 412 601,36 Kč
9	2 421 959,06 Kč	780 530,28 Kč	221 985,62 Kč	17 500,00 Kč	3 441 974,97 Kč
10	2 458 288,45 Kč	784 432,93 Kč	224 205,48 Kč	23 000,00 Kč	3 489 926,86 Kč
11	2 495 162,77 Kč	788 355,10 Kč	226 447,54 Kč	31 000,00 Kč	3 540 965,41 Kč
12	2 532 590,22 Kč	792 296,87 Kč	228 712,01 Kč	28 000,00 Kč	3 581 599,10 Kč
13	2 570 579,07 Kč	796 258,36 Kč	230 999,13 Kč	24 000,00 Kč	3 621 836,56 Kč
14	2 609 137,75 Kč	800 239,65 Kč	233 309,12 Kč	36 000,00 Kč	3 678 686,53 Kč
15	2 648 274,82 Kč	804 240,85 Kč	235 642,21 Kč	15 000,00 Kč	3 703 157,88 Kč
16	2 687 998,94 Kč	808 262,05 Kč	237 998,64 Kč	40 000,00 Kč	3 774 259,63 Kč
17	2 728 318,93 Kč	812 303,36 Kč	240 378,62 Kč	37 500,00 Kč	3 818 500,91 Kč
18	2 769 243,71 Kč	816 364,88 Kč	242 782,41 Kč	29 000,00 Kč	3 857 391,00 Kč
19	2 810 782,37 Kč	820 446,70 Kč	245 210,23 Kč	16 000,00 Kč	3 892 439,30 Kč
20	2 852 944,10 Kč	824 548,94 Kč	247 662,33 Kč	37 000,00 Kč	3 962 155,38 Kč
21	2 895 738,26 Kč	828 671,68 Kč	250 138,96 Kč	25 000,00 Kč	3 999 548,91 Kč
22	2 939 174,34 Kč	832 815,04 Kč	252 640,35 Kč	22 000,00 Kč	4 046 629,73 Kč
23	2 983 261,95 Kč	836 979,12 Kč	255 166,75 Kč	26 000,00 Kč	4 101 407,82 Kč
24	3 028 010,88 Kč	841 164,01 Kč	257 718,42 Kč	19 000,00 Kč	4 145 893,31 Kč
25	3 073 431,05 Kč	845 369,83 Kč	260 295,60 Kč	38 000,00 Kč	4 217 096,48 Kč
26	3 119 532,51 Kč	849 596,68 Kč	262 898,56 Kč	16 500,00 Kč	4 248 527,75 Kč
27	3 166 325,50 Kč	853 844,66 Kč	265 527,54 Kč	44 000,00 Kč	4 329 697,71 Kč
28	3 213 820,38 Kč	858 113,89 Kč	268 182,82 Kč	41 250,00 Kč	4 381 367,09 Kč
29	3 262 027,69 Kč	862 404,46 Kč	270 864,65 Kč	31 900,00 Kč	4 427 196,79 Kč
30	3 310 958,10 Kč	866 716,48 Kč	273 573,29 Kč	17 600,00 Kč	4 468 847,88 Kč
31	3 360 622,47 Kč	871 050,06 Kč	276 309,03 Kč	40 700,00 Kč	4 548 681,56 Kč
32	3 411 031,81 Kč	875 405,31 Kč	279 072,12 Kč	27 500,00 Kč	4 593 009,24 Kč
33	3 462 197,29 Kč	879 782,34 Kč	281 862,84 Kč	24 200,00 Kč	4 648 042,47 Kč
34	3 514 130,25 Kč	884 181,25 Kč	284 681,47 Kč	28 600,00 Kč	4 711 592,97 Kč
35	3 566 842,20 Kč	888 602,16 Kč	287 528,28 Kč	20 900,00 Kč	4 763 872,64 Kč
36	3 620 344,83 Kč	893 045,17 Kč	290 403,56 Kč	41 800,00 Kč	4 845 593,57 Kč
37	3 674 650,01 Kč	897 510,39 Kč	293 307,60 Kč	18 150,00 Kč	4 883 618,00 Kč
38	3 729 769,76 Kč	901 997,95 Kč	296 240,68 Kč	48 400,00 Kč	4 976 408,38 Kč
39	3 785 716,30 Kč	906 507,94 Kč	299 203,08 Kč	45 375,00 Kč	5 036 802,32 Kč
40	3 842 502,05 Kč	911 040,47 Kč	302 195,11 Kč	35 090,00 Kč	5 090 827,64 Kč
41	3 900 139,58 Kč	915 595,68 Kč	305 217,07 Kč	19 360,00 Kč	5 140 312,32 Kč
42	3 958 641,67 Kč	920 173,66 Kč	308 269,24 Kč	44 770,00 Kč	5 231 854,56 Kč
43	4 018 021,30 Kč	924 774,52 Kč	311 351,93 Kč	30 250,00 Kč	5 284 397,75 Kč
44	4 078 291,62 Kč	929 398,40 Kč	314 465,45 Kč	26 620,00 Kč	5 348 775,46 Kč
45	4 139 465,99 Kč	934 045,39 Kč	317 610,10 Kč	31 460,00 Kč	5 422 581,48 Kč
46	4 201 557,98 Kč	938 715,62 Kč	320 786,20 Kč	22 990,00 Kč	5 484 049,80 Kč
47	4 264 581,35 Kč	943 409,19 Kč	323 994,07 Kč	45 980,00 Kč	5 577 964,61 Kč
48	4 328 550,07 Kč	948 126,24 Kč	327 234,01 Kč	19 965,00 Kč	5 623 875,32 Kč
49	4 393 478,32 Kč	952 866,87 Kč	330 506,35 Kč	53 240,00 Kč	5 730 091,54 Kč
50	4 459 380,50 Kč	957 631,21 Kč	333 811,41 Kč	49 912,50 Kč	5 800 735,61 Kč

<b>Zařízení hotelu</b>				
	<b>zařízení</b>	<b>cena</b>	<b>ks</b>	<b>náklady celkem</b>
<b>Pokoje</b>	postel	14 000,00 Kč	46	644 000,00 Kč
	skříň	10 000,00 Kč	27	270 000,00 Kč
	noční stolek	1 000,00 Kč	46	46 000,00 Kč
	osvětlení celkem	5 000,00 Kč	22	110 000,00 Kč
	křeslo	2 000,00 Kč	46	92 000,00 Kč
	stůl	3 000,00 Kč	22	66 000,00 Kč
	ložní prádlo set	1 500,00 Kč	80	120 000,00 Kč
	Mini bar a TV	8 500,00 Kč	22	187 000,00 Kč
	dekorace	2 000,00 Kč	22	44 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>1 579 000,00 Kč</b>
<b>Koupelny</b>	komponenty a skříňka	3 500,00 Kč	22	77 000,00 Kč
	fén	700,00 Kč	22	15 400,00 Kč
	osvětlení	2 000,00 Kč	22	44 000,00 Kč
	dekorace	500,00 Kč	22	11 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>147 400,00 Kč</b>
<b>Společné prostory (vitrína, chodby)</b>	recepční pult	22 500,00 Kč	1	22 500,00 Kč
	židle	3 000,00 Kč	1	3 000,00 Kč
	křesílka	2 000,00 Kč	6	12 000,00 Kč
	stolek	1 500,00 Kč	3	4 500,00 Kč
	vitrína	5 000,00 Kč	1	5 000,00 Kč
	set osvětlení	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč
	dekorace	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč
	Výtah	465 000,00 Kč	1	465 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>582 000,00 Kč</b>
<b>Restaurace</b>	stoly	10 000,00 Kč	8	80 000,00 Kč
	židle	2 500,00 Kč	30	75 000,00 Kč
	dekorace (stůl + restaurace)	1 000,00 Kč	12	12 000,00 Kč
	bar	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč
	set nádobí	2 250,00 Kč	80	180 000,00 Kč
	chladicí box	15 000,00 Kč	1	15 000,00 Kč
	kávovar	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč
	osvětlení	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč
	pípa	12 500,00 Kč	1	12 500,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>489 500,00 Kč</b>
<b>Kuchyně</b>	sporák	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč
	chladicí místnost	86 000,00 Kč	1	86 000,00 Kč
	mrazák	17 500,00 Kč	2	35 000,00 Kč
	nádobí	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč
	myčka	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč
	pracovní stoly	2 000,00 Kč	5	10 000,00 Kč
	drobné spotřebiče	65 000,00 Kč	1	65 000,00 Kč
	digestoř	17 500,00 Kč	2	35 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>361 000,00 Kč</b>
<b>Ostatní místnosti</b>	regály ve skladech	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč
	úklidová místost	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
	zázemí pro zaměstnance	8 500,00 Kč	1	8 500,00 Kč
	společenská místnost	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>95 500,00 Kč</b>
<b>Ostatní drobné vybavení</b>	úklidové náčiní	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
	IT technika	150 000,00 Kč	1	150 000,00 Kč
	nářadí	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč
	stejnokroje	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>260 000,00 Kč</b>
<b>Vinárna</b>	Stoly	4 500,00 Kč	4	18 000,00 Kč
	Židle a lavice	5 000,00 Kč	4	20 000,00 Kč
	Bar a vybavení	15 000,00 Kč	1	15 000,00 Kč
	Skladovací vybavení	8 750,00 Kč	1	8 750,00 Kč
	Osvětlení	4 500,00 Kč	1	4 500,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>66 250,00 Kč</b>
<b>Kanceláře</b>	Kancelářský stůl	7 500,00 Kč	3	22 500,00 Kč
	Židle	1 500,00 Kč	3	4 500,00 Kč
	Skříně	2 500,00 Kč	3	7 500,00 Kč
	Konferenční stůl a křesla	25 000,00 Kč	2	50 000,00 Kč
	Ostatní vybavení	7 500,00 Kč	1	7 500,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>92 000,00 Kč</b>
<b>Rezerva</b>		<b>100 000,00 Kč</b>	<b>1</b>	<b>100 000,00 Kč</b>
<b>Náklady celkem</b>				<b>3 772 650,00 Kč</b>

<b>Výnosy z komerčních prostor hotelu</b>								
Rok	Kvartál	Hotel	Polední provoz restaurace	Večerní provoz restaurace	Vinárna	Společenská místnost	Celkem	
							Kvartál	Rok
1	1Q	1 245 453,00 Kč	479 062,50 Kč	684 375,00 Kč	164 250,00 Kč	18 250,00 Kč	2 591 390,50 Kč	11 422 310,00 Kč
	2Q	1 622 863,00 Kč	479 062,50 Kč	684 375,00 Kč	164 250,00 Kč	18 250,00 Kč	2 968 800,50 Kč	
	3Q	1 811 568,00 Kč	479 062,50 Kč	684 375,00 Kč	164 250,00 Kč	18 250,00 Kč	3 157 505,50 Kč	
	4Q	1 358 676,00 Kč	479 062,50 Kč	684 375,00 Kč	164 250,00 Kč	18 250,00 Kč	2 704 613,50 Kč	
2	1Q	1 270 362,06 Kč	487 446,09 Kč	696 351,56 Kč	167 288,63 Kč	18 615,00 Kč	2 640 063,34 Kč	11 638 136,32 Kč
	2Q	1 655 320,26 Kč	487 446,09 Kč	696 351,56 Kč	167 288,63 Kč	18 615,00 Kč	3 025 021,54 Kč	
	3Q	1 847 799,36 Kč	487 446,09 Kč	696 351,56 Kč	167 288,63 Kč	18 615,00 Kč	3 217 500,64 Kč	
	4Q	1 385 849,52 Kč	487 446,09 Kč	696 351,56 Kč	167 288,63 Kč	18 615,00 Kč	2 755 550,80 Kč	
3	1Q	1 295 769,30 Kč	495 976,40 Kč	708 537,71 Kč	170 383,46 Kč	18 987,30 Kč	2 689 654,18 Kč	11 858 057,34 Kč
	2Q	1 688 426,67 Kč	495 976,40 Kč	708 537,71 Kč	170 383,46 Kč	18 987,30 Kč	3 082 311,54 Kč	
	3Q	1 884 755,35 Kč	495 976,40 Kč	708 537,71 Kč	170 383,46 Kč	18 987,30 Kč	3 278 640,23 Kč	
	4Q	1 413 566,51 Kč	495 976,40 Kč	708 537,71 Kč	170 383,46 Kč	18 987,30 Kč	2 807 451,39 Kč	
4	1Q	1 321 684,69 Kč	504 655,99 Kč	720 937,12 Kč	173 535,56 Kč	19 367,05 Kč	2 740 180,40 Kč	12 082 151,05 Kč
	2Q	1 722 195,20 Kč	504 655,99 Kč	720 937,12 Kč	173 535,56 Kč	19 367,05 Kč	3 140 690,92 Kč	
	3Q	1 922 450,45 Kč	504 655,99 Kč	720 937,12 Kč	173 535,56 Kč	19 367,05 Kč	3 340 946,17 Kč	
	4Q	1 441 837,84 Kč	504 655,99 Kč	720 937,12 Kč	173 535,56 Kč	19 367,05 Kč	2 860 333,56 Kč	
5	1Q	1 348 118,38 Kč	513 487,47 Kč	733 553,52 Kč	176 745,97 Kč	19 754,39 Kč	2 791 659,73 Kč	12 310 496,92 Kč
	2Q	1 756 639,10 Kč	513 487,47 Kč	733 553,52 Kč	176 745,97 Kč	19 754,39 Kč	3 200 180,45 Kč	
	3Q	1 960 899,46 Kč	513 487,47 Kč	733 553,52 Kč	176 745,97 Kč	19 754,39 Kč	3 404 440,81 Kč	
	4Q	1 470 674,60 Kč	513 487,47 Kč	733 553,52 Kč	176 745,97 Kč	19 754,39 Kč	2 914 215,94 Kč	
6	1Q	1 375 080,75 Kč	522 473,50 Kč	746 390,71 Kč	180 015,77 Kč	20 149,47 Kč	2 844 110,20 Kč	12 543 175,98 Kč
	2Q	1 791 771,88 Kč	522 473,50 Kč	746 390,71 Kč	180 015,77 Kč	20 149,47 Kč	3 260 801,34 Kč	
	3Q	2 000 117,45 Kč	522 473,50 Kč	746 390,71 Kč	180 015,77 Kč	20 149,47 Kč	3 469 146,90 Kč	
	4Q	1 500 088,09 Kč	522 473,50 Kč	746 390,71 Kč	180 015,77 Kč	20 149,47 Kč	2 969 117,54 Kč	
7	1Q	1 402 582,36 Kč	531 616,78 Kč	759 452,55 Kč	183 346,06 Kč	20 552,46 Kč	2 897 550,22 Kč	12 780 270,76 Kč
	2Q	1 827 607,32 Kč	531 616,78 Kč	759 452,55 Kč	183 346,06 Kč	20 552,46 Kč	3 322 575,18 Kč	
	3Q	2 040 119,80 Kč	531 616,78 Kč	759 452,55 Kč	183 346,06 Kč	20 552,46 Kč	3 535 087,66 Kč	
	4Q	1 530 089,85 Kč	531 616,78 Kč	759 452,55 Kč	183 346,06 Kč	20 552,46 Kč	3 025 057,71 Kč	



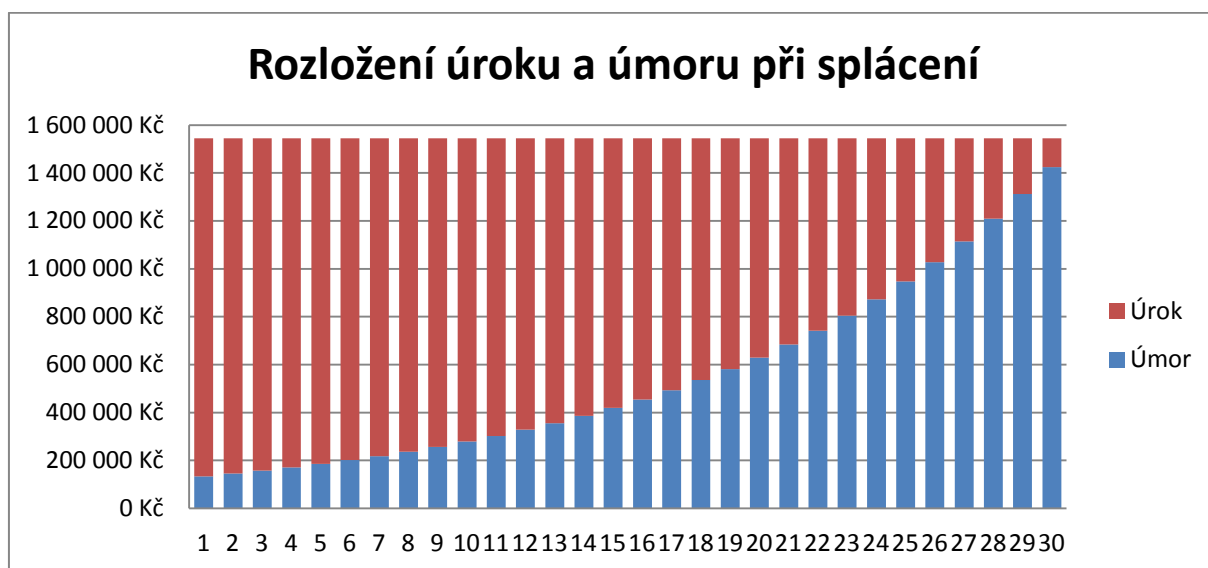
## Vstupní investice a odpisy hotelu

Nákup nemovitosti	7 490 000,00 Kč	Druh odepisování	rovnoměrné		
Stavební úpravy	13 031 178,61 Kč	Odpisová skupina	6		
Hodnota nemovitosti	20 521 178,61 Kč	Doba odepisování	50 let		
Rok	Hodnota nemovitosti na začátku roku	Koeficient	Odpis	Oprávký	Zůstatková hodnota
1	20 521 178,61 Kč	0,0102	209 316,02 Kč	209 316,02 Kč	20 311 862,59 Kč
2	20 311 862,59 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	623 843,83 Kč	19 897 334,78 Kč
3	19 897 334,78 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	1 038 371,64 Kč	19 482 806,97 Kč
4	19 482 806,97 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	1 452 899,45 Kč	19 068 279,16 Kč
5	19 068 279,16 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	1 867 427,25 Kč	18 653 751,36 Kč
6	18 653 751,36 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	2 281 955,06 Kč	18 239 223,55 Kč
7	18 239 223,55 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	2 696 482,87 Kč	17 824 695,74 Kč
8	17 824 695,74 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	3 111 010,68 Kč	17 410 167,93 Kč
9	17 410 167,93 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	3 525 538,49 Kč	16 995 640,12 Kč
10	16 995 640,12 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	3 940 066,29 Kč	16 581 112,32 Kč
11	16 581 112,32 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	4 354 594,10 Kč	16 166 584,51 Kč
12	16 166 584,51 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	4 769 121,91 Kč	15 752 056,70 Kč
13	15 752 056,70 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	5 183 649,72 Kč	15 337 528,89 Kč
14	15 337 528,89 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	5 598 177,52 Kč	14 923 001,09 Kč
15	14 923 001,09 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	6 012 705,33 Kč	14 508 473,28 Kč
16	14 508 473,28 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	6 427 233,14 Kč	14 093 945,47 Kč
17	14 093 945,47 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	6 841 760,95 Kč	13 679 417,66 Kč
18	13 679 417,66 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	7 256 288,76 Kč	13 264 889,85 Kč
19	13 264 889,85 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	7 670 816,56 Kč	12 850 362,05 Kč
20	12 850 362,05 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	8 085 344,37 Kč	12 435 834,24 Kč
21	12 435 834,24 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	8 499 872,18 Kč	12 021 306,43 Kč
22	12 021 306,43 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	8 914 399,99 Kč	11 606 778,62 Kč
23	11 606 778,62 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	9 328 927,80 Kč	11 192 250,81 Kč
24	11 192 250,81 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	9 743 455,60 Kč	10 777 723,01 Kč
25	10 777 723,01 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	10 157 983,41 Kč	10 363 195,20 Kč
26	10 363 195,20 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	10 572 511,22 Kč	9 948 667,39 Kč
27	9 948 667,39 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	10 987 039,03 Kč	9 534 139,58 Kč
28	9 534 139,58 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	11 401 566,84 Kč	9 119 611,77 Kč
29	9 119 611,77 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	11 816 094,64 Kč	8 705 083,97 Kč
30	8 705 083,97 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	12 230 622,45 Kč	8 290 556,16 Kč
31	8 290 556,16 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	12 645 150,26 Kč	7 876 028,35 Kč
32	7 876 028,35 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	13 059 678,07 Kč	7 461 500,54 Kč
33	7 461 500,54 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	13 474 205,88 Kč	7 046 972,73 Kč
34	7 046 972,73 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	13 888 733,68 Kč	6 632 444,93 Kč
35	6 632 444,93 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	14 303 261,49 Kč	6 217 917,12 Kč
36	6 217 917,12 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	14 717 789,30 Kč	5 803 389,31 Kč
37	5 803 389,31 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	15 132 317,11 Kč	5 388 861,50 Kč
38	5 388 861,50 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	15 546 844,91 Kč	4 974 333,70 Kč
39	4 974 333,70 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	15 961 372,72 Kč	4 559 805,89 Kč
40	4 559 805,89 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	16 375 900,53 Kč	4 145 278,08 Kč
41	4 145 278,08 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	16 790 428,34 Kč	3 730 750,27 Kč
42	3 730 750,27 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	17 204 956,15 Kč	3 316 222,46 Kč
43	3 316 222,46 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	17 619 483,95 Kč	2 901 694,66 Kč
44	2 901 694,66 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	18 034 011,76 Kč	2 487 166,85 Kč
45	2 487 166,85 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	18 448 539,57 Kč	2 072 639,04 Kč
46	2 072 639,04 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	18 863 067,38 Kč	1 658 111,23 Kč
47	1 658 111,23 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	19 277 595,19 Kč	1 243 583,42 Kč
48	1 243 583,42 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	19 692 122,99 Kč	829 055,62 Kč
49	829 055,62 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	20 106 650,80 Kč	414 527,81 Kč
50	414 527,81 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	20 521 178,61 Kč	0,00 Kč

### Harmonogram projektu hotelu

Název činnosti	Náklady	Doba trvání	03/2016	04/2016	05/2016	06/2016	07/2016	08/2016	09/2016	10/2016	11/2016	12/2016	01/2017	02/2017	03/2017
Odkoupení nemovitosti	7 490 000,00 Kč	1	7490000												
Dokumentace pro stavební povolení	373 945,23 Kč	1		373945											
Stavební řízení	0,00 Kč	2			0	0									
1. etapa	714 472,00 Kč	2					357236	357236							
2. etapa	8 493 982,32 Kč	5							1686104	1701970	1701970	1701970	1701970		
3. etapa	2 831 327,44 Kč	2							1415664	1415664					
4. etapa	3 788 516,00 Kč	1												3788516	
Uvedení stavby do užívání	29 915,62 Kč	1													29916
<b>Náklady</b>	<b>23 722 158,61 Kč</b>		<b>7490000</b>	<b>373945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>357236</b>	<b>357236</b>	<b>3101767</b>	<b>3117633</b>	<b>1701970</b>	<b>1701970</b>	<b>1701970</b>	<b>3788516</b>	<b>29916</b>

## Úvěr pro financování rekonstrukce hotelu



Hodnota úvěru	16 605 511 Kč
Úroková míra	8,50 % p.a.
Doba splatnosti	30 let

	0	1	2	3	4	5	6
Anuita	0 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč
Úmor	0 Kč	133 684 Kč	145 047 Kč	157 376 Kč	170 753 Kč	185 267 Kč	201 015 Kč
Úrok	0 Kč	1 411 468 Kč	1 400 105 Kč	1 387 776 Kč	1 374 399 Kč	1 359 885 Kč	1 344 138 Kč
Zůstatek	16 605 511 Kč	16 471 827 Kč	16 326 780 Kč	16 169 404 Kč	15 998 651 Kč	15 813 384 Kč	15 612 369 Kč

23	24	25	26	27	28	29	30
1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč	1 545 152 Kč
804 514 Kč	872 897 Kč	947 094 Kč	1 027 597 Kč	1 114 942 Kč	1 209 712 Kč	1 312 538 Kč	1 424 104 Kč
740 639 Kč	672 255 Kč	598 059 Kč	517 556 Kč	430 210 Kč	335 440 Kč	232 615 Kč	121 049 Kč
7 908 883 Kč	7 035 986 Kč	6 088 892 Kč	5 061 296 Kč	3 946 354 Kč	2 736 641 Kč	1 424 104 Kč	0 Kč

Cashflow hotelu s financováním										
Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjmy	0 Kč	9 694 716 Kč	11 638 136 Kč	11 858 057 Kč	12 082 151 Kč	12 310 497 Kč	12 543 176 Kč	12 780 271 Kč	13 021 865 Kč	13 268 046 Kč
Výdaje	0 Kč	7 175 239 Kč	8 709 186 Kč	8 855 991 Kč	8 985 529 Kč	9 158 336 Kč	9 287 951 Kč	9 429 912 Kč	9 578 259 Kč	9 715 531 Kč
Investice	18 201 757 Kč	5 520 401 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Vlastní zdroje	7 116 648 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Čerpání úvěru	11 085 110 Kč	5 520 401 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Úroky z úvěru	0 Kč	1 411 468 Kč	1 400 105 Kč	1 387 776 Kč	1 374 399 Kč	1 359 885 Kč	1 344 138 Kč	1 327 051 Kč	1 308 513 Kč	1 288 398 Kč
Úmory z úvěru	0 Kč	133 684 Kč	145 047 Kč	157 376 Kč	170 753 Kč	185 267 Kč	201 015 Kč	218 101 Kč	236 640 Kč	256 754 Kč
Odpisy	209 316 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč
Daň z příjmu	0 Kč	145 631 Kč	234 007 Kč	251 950 Kč	274 616 Kč	289 327 Kč	314 278 Kč	337 844 Kč	361 319 Kč	388 414 Kč
CF	0 Kč	828 694 Kč	1 149 791 Kč	1 204 964 Kč	1 276 854 Kč	1 317 682 Kč	1 395 795 Kč	1 467 363 Kč	1 537 136 Kč	1 618 949 Kč
Kumulované CF	0 Kč	828 694 Kč	1 978 485 Kč	3 183 449 Kč	4 460 303 Kč	5 777 984 Kč	7 173 780 Kč	8 641 142 Kč	10 178 278 Kč	11 797 227 Kč
10% DCF	0 Kč	828 694 Kč	1 045 265 Kč	995 838 Kč	959 319 Kč	899 994 Kč	866 679 Kč	828 288 Kč	788 794 Kč	755 251 Kč
Kumulované DCF	0 Kč	828 694 Kč	1 873 959 Kč	2 869 797 Kč	3 829 116 Kč	4 729 110 Kč	5 595 789 Kč	6 424 077 Kč	7 212 871 Kč	7 968 122 Kč

**Kritéria hodnocení projektu hotelu**

Rok	1	2	3	4	5	9	10	16	17	49	50
Příjmy	9 694 716 Kč	11 638 136 Kč	11 858 057 Kč	12 082 151 Kč	12 310 497 Kč	13 268 046 Kč	13 518 899 Kč	15 127 259 Kč	15 413 414 Kč	28 096 574 Kč	28 629 375 Kč
Výdaje	7 175 239 Kč	8 709 186 Kč	8 855 991 Kč	8 985 529 Kč	9 158 336 Kč	9 715 531 Kč	9 873 270 Kč	10 857 871 Kč	11 026 075 Kč	18 287 225 Kč	18 577 619 Kč
Investice	23 722 159 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Odpisy	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	0 Kč
Daň z příjmu	442 039 Kč	528 029 Kč	543 383 Kč	563 240 Kč	574 903 Kč	658 977 Kč	678 531 Kč	809 521 Kč	834 290 Kč	1 972 912 Kč	2 110 869 Kč
CF	-21 644 720 Kč	2 400 922 Kč	2 458 683 Kč	2 533 382 Kč	2 577 258 Kč	2 893 537 Kč	2 967 097 Kč	3 459 867 Kč	3 553 049 Kč	7 836 436 Kč	7 940 887 Kč
Kumulované CF	-21 644 720 Kč	-19 243 799 Kč	-16 785 116 Kč	-14 251 734 Kč	-11 674 476 Kč	-580 925 Kč	2 386 172 Kč	21 898 782 Kč	25 451 830 Kč	202 192 756 Kč	210 133 643 Kč
10% DCF	-21 644 720 Kč	2 182 656 Kč	2 031 969 Kč	1 903 368 Kč	1 760 302 Kč	1 349 856 Kč	1 258 339 Kč	828 265 Kč	773 247 Kč	80 774 Kč	74 409 Kč
Kumulované DCF	-21 644 720 Kč	-19 462 064 Kč	-17 430 095 Kč	-15 526 728 Kč	-13 766 426 Kč	-7 781 869 Kč	-6 523 530 Kč	-560 063 Kč	213 184 Kč	9 753 272 Kč	9 827 682 Kč

Doba návratnosti	10 let
Diskontovaná doba návratnosti	17 let
Čistá současná hodnota	9 827 682 Kč
Vnitřní míra návratnosti	13,65061%

<b>Mzdové náklady domova pro seniory - leden</b>									
název pozice	počet zaměstnanců na pozici	druh pracovního poměru	hodinová mzda	počet hodin měsíčně	hrubá mzda zaměstnance	koefficient mzdových nákladů	mzdové náklady na zaměstnance	mzdové náklady na pozici	
Provozní ředitel	1	HPP			31 500,00 Kč	1,34	42 210,00 Kč	42 210,00 Kč	
Vedoucí str. odd.	1	HPP			25 000,00 Kč	1,34	33 500,00 Kč	33 500,00 Kč	
Účetní	1	ŽL			13 000,00 Kč	1,00	13 000,00 Kč	13 000,00 Kč	
Šéfkuchař	1	HPP			23 500,00 Kč	1,34	31 490,00 Kč	31 490,00 Kč	
Kuchař	4	HPP			17 500,00 Kč	1,34	23 450,00 Kč	93 800,00 Kč	
Pomocný kuchař	2	DPČ	90	150	13 500,00 Kč	1,34	18 090,00 Kč	36 180,00 Kč	
Lékař	1	VPP			15 500,00 Kč	1,34	20 770,00 Kč	20 770,00 Kč	
Pradlena	2	DPP	85	60	17 500,00 Kč	1,00	17 500,00 Kč	35 000,00 Kč	
Vrchní sestra	1	HPP			27 500,00 Kč	1,34	36 850,00 Kč	36 850,00 Kč	
Sestra	3	HPP			17 500,00 Kč	1,34	23 450,00 Kč	70 350,00 Kč	
Prac. soc. pom.	10	DPČ	80	120	9 600,00 Kč	1,34	12 864,00 Kč	128 640,00 Kč	
Uklízečka	4	DPP	85	60	5 100,00 Kč	1,00	5 100,00 Kč	20 400,00 Kč	
Údržbář	1	ŽL			8 500,00 Kč	1,00	8 500,00 Kč	8 500,00 Kč	
<b>Celkem</b>	<b>32</b>				<b>225 200,00 Kč</b>		<b>286 774,00 Kč</b>	<b>570 690,00 Kč</b>	

## Provozní náklady domova pro seniory

Rok	Náklady na materiál a energie	Náklady na služby	Náklady na opravy a obnovu nemovitosti	Ostatní náklady	Provozní náklady celkem
1	2 327 564,00 Kč	702 000,00 Kč	205 000,00 Kč	28 000,00 Kč	3 262 564,00 Kč
2	2 362 477,46 Kč	705 510,00 Kč	207 050,00 Kč	24 000,00 Kč	3 299 037,46 Kč
3	2 397 914,62 Kč	709 037,55 Kč	209 120,50 Kč	36 000,00 Kč	3 352 072,67 Kč
4	2 433 883,34 Kč	712 582,74 Kč	211 211,71 Kč	15 000,00 Kč	3 372 677,78 Kč
5	2 470 391,59 Kč	716 145,65 Kč	213 323,82 Kč	40 000,00 Kč	3 439 861,06 Kč
6	2 507 447,47 Kč	719 726,38 Kč	215 457,06 Kč	37 500,00 Kč	3 480 130,91 Kč
7	2 545 059,18 Kč	723 325,01 Kč	217 611,63 Kč	29 000,00 Kč	3 514 995,82 Kč
8	2 583 235,06 Kč	726 941,64 Kč	219 787,75 Kč	16 000,00 Kč	3 545 964,45 Kč
9	2 621 983,59 Kč	730 576,34 Kč	221 985,62 Kč	37 000,00 Kč	3 611 545,56 Kč
10	2 661 313,34 Kč	734 229,23 Kč	224 205,48 Kč	25 000,00 Kč	3 644 748,05 Kč
11	2 701 233,04 Kč	737 900,37 Kč	226 447,54 Kč	22 000,00 Kč	3 687 580,95 Kč
12	2 741 751,54 Kč	741 589,87 Kč	228 712,01 Kč	35 000,00 Kč	3 747 053,43 Kč
13	2 782 877,81 Kč	745 297,82 Kč	230 999,13 Kč	10 000,00 Kč	3 769 174,77 Kč
14	2 824 620,98 Kč	749 024,31 Kč	233 309,12 Kč	21 000,00 Kč	3 827 954,42 Kč
15	2 866 990,30 Kč	752 769,43 Kč	235 642,21 Kč	12 500,00 Kč	3 867 901,94 Kč
16	2 909 995,15 Kč	756 533,28 Kč	237 998,64 Kč	45 000,00 Kč	3 949 527,07 Kč
17	2 953 645,08 Kč	760 315,95 Kč	240 378,62 Kč	32 000,00 Kč	3 986 339,65 Kč
18	2 997 949,75 Kč	764 117,53 Kč	242 782,41 Kč	29 000,00 Kč	4 033 849,69 Kč
19	3 042 919,00 Kč	767 938,12 Kč	245 210,23 Kč	30 000,00 Kč	4 086 067,35 Kč
20	3 088 562,78 Kč	771 777,81 Kč	247 662,33 Kč	17 500,00 Kč	4 125 502,93 Kč
21	3 134 891,23 Kč	775 636,70 Kč	250 138,96 Kč	23 000,00 Kč	4 183 666,88 Kč
22	3 181 914,59 Kč	779 514,88 Kč	252 640,35 Kč	31 000,00 Kč	4 245 069,82 Kč
23	3 229 643,31 Kč	783 412,45 Kč	255 166,75 Kč	26 000,00 Kč	4 294 222,52 Kč
24	3 278 087,96 Kč	787 329,52 Kč	257 718,42 Kč	19 000,00 Kč	4 342 135,90 Kč
25	3 327 259,28 Kč	791 266,16 Kč	260 295,60 Kč	38 000,00 Kč	4 416 821,05 Kč
26	3 377 168,17 Kč	795 222,49 Kč	262 898,56 Kč	13 750,00 Kč	4 449 039,22 Kč
27	3 427 825,69 Kč	799 198,61 Kč	265 527,54 Kč	49 500,00 Kč	4 542 051,85 Kč
28	3 479 243,08 Kč	803 194,60 Kč	268 182,82 Kč	35 200,00 Kč	4 585 820,50 Kč
29	3 531 431,73 Kč	807 210,57 Kč	270 864,65 Kč	31 900,00 Kč	4 641 406,95 Kč
30	3 584 403,20 Kč	811 246,63 Kč	273 573,29 Kč	33 000,00 Kč	4 702 223,12 Kč
31	3 638 169,25 Kč	815 302,86 Kč	276 309,03 Kč	19 250,00 Kč	4 749 031,14 Kč
32	3 692 741,79 Kč	819 379,37 Kč	279 072,12 Kč	25 300,00 Kč	4 816 493,28 Kč
33	3 748 132,92 Kč	823 476,27 Kč	281 862,84 Kč	34 100,00 Kč	4 887 572,02 Kč
34	3 804 354,91 Kč	827 593,65 Kč	284 681,47 Kč	28 600,00 Kč	4 945 230,03 Kč
35	3 861 420,23 Kč	831 731,62 Kč	287 528,28 Kč	20 900,00 Kč	5 001 580,13 Kč
36	3 919 341,54 Kč	835 890,28 Kč	290 403,56 Kč	41 800,00 Kč	5 087 435,38 Kč
37	3 978 131,66 Kč	840 069,73 Kč	293 307,60 Kč	15 125,00 Kč	5 126 633,99 Kč
38	4 037 803,63 Kč	844 270,08 Kč	296 240,68 Kč	54 450,00 Kč	5 232 764,39 Kč
39	4 098 370,69 Kč	848 491,43 Kč	299 203,08 Kč	38 720,00 Kč	5 284 785,20 Kč
40	4 159 846,25 Kč	852 733,88 Kč	302 195,11 Kč	35 090,00 Kč	5 349 865,25 Kč
41	4 222 243,94 Kč	856 997,55 Kč	305 217,07 Kč	36 300,00 Kč	5 420 758,56 Kč
42	4 285 577,60 Kč	861 282,54 Kč	308 269,24 Kč	21 175,00 Kč	5 476 304,38 Kč
43	4 349 861,27 Kč	865 588,95 Kč	311 351,93 Kč	27 830,00 Kč	5 554 632,15 Kč
44	4 415 109,19 Kč	869 916,90 Kč	314 465,45 Kč	37 510,00 Kč	5 637 001,53 Kč
45	4 481 335,82 Kč	874 266,48 Kč	317 610,10 Kč	31 460,00 Kč	5 704 672,41 Kč
46	4 548 555,86 Kč	878 637,82 Kč	320 786,20 Kč	22 990,00 Kč	5 770 969,88 Kč
47	4 616 784,20 Kč	883 031,01 Kč	323 994,07 Kč	45 980,00 Kč	5 869 789,27 Kč
48	4 686 035,96 Kč	887 446,16 Kč	327 234,01 Kč	16 637,50 Kč	5 917 353,63 Kč
49	4 756 326,50 Kč	891 883,39 Kč	330 506,35 Kč	59 895,00 Kč	6 038 611,24 Kč
50	4 827 671,40 Kč	896 342,81 Kč	333 811,41 Kč	42 592,00 Kč	6 100 417,62 Kč

<b>Zařízení domova pro seniory</b>				
	<b>zařízení</b>	<b>cena</b>	<b>ks</b>	<b>náklady celkem</b>
<b>Pokoje</b>	postel	11 500,00 Kč	46	529 000,00 Kč
	skříň	6 500,00 Kč	46	299 000,00 Kč
	noční stolek	1 000,00 Kč	46	46 000,00 Kč
	osvětlení celkem	5 000,00 Kč	22	110 000,00 Kč
	Židle	800,00 Kč	46	36 800,00 Kč
	stůl	2 200,00 Kč	22	48 400,00 Kč
	ložní prádlo set	1 500,00 Kč	80	120 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>1 189 200,00 Kč</b>
<b>Koupelny</b>	komponenty a skříňka	2 700,00 Kč	22	59 400,00 Kč
	osvětlení	2 000,00 Kč	22	44 000,00 Kč
	dekorace	500,00 Kč	22	11 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>114 400,00 Kč</b>
<b>Společné prostory (vitrína, chodby)</b>	recepční pult	9 000,00 Kč	1	9 000,00 Kč
	kancelářská židle	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč
	křesílka	1 800,00 Kč	6	10 800,00 Kč
	stolek	1 500,00 Kč	3	4 500,00 Kč
	vitrína	4 000,00 Kč	1	4 000,00 Kč
	set osvětlení	42 000,00 Kč	1	42 000,00 Kč
	dekorace	10 000,00 Kč	1	10 000,00 Kč
	Výtah	465 000,00 Kč	1	465 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>546 800,00 Kč</b>
<b>Jídelna</b>	stoly	2 500,00 Kč	12	30 000,00 Kč
	židle	800,00 Kč	46	36 800,00 Kč
	dekorace	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč
	bar	17 500,00 Kč	1	17 500,00 Kč
	set nádobí	1 500,00 Kč	60	90 000,00 Kč
	chladicí box	15 000,00 Kč	1	15 000,00 Kč
	kávovar	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč
	osvětlení	18 000,00 Kč	1	18 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>243 800,00 Kč</b>
<b>Kuchyně</b>	sporák	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
	chladicí místnost	86 000,00 Kč	1	86 000,00 Kč
	mrazák	15 000,00 Kč	2	30 000,00 Kč
	nádobí	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč
	myčka	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč
	pracovní stoly	2 000,00 Kč	5	10 000,00 Kč
	drobné spotřebiče	65 000,00 Kč	1	65 000,00 Kč
	digestoř	17 500,00 Kč	2	35 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>351 000,00 Kč</b>
<b>Zdravotnické potřeby</b>	Zázemí sester a lékaře	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč
	Zdravotní pomůcky	120 000,00 Kč	1	120 000,00 Kč
	Zdr. Potřeby	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>215 000,00 Kč</b>
<b>Ostatní místnosti</b>	regály ve skladech	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
	úklidová místost	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
	zázemí pro zaměstnance	8 500,00 Kč	1	8 500,00 Kč
	společenská místnost	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>65 500,00 Kč</b>
<b>Ostatní drobné vybavení</b>	úklidové náčiní	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
	IT technika	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč
	nářadí	12 000,00 Kč	1	12 000,00 Kč
	stejnokroje	11 000,00 Kč	1	11 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>113 000,00 Kč</b>
<b>Prádelna</b>	Pračky	25 000,00 Kč	2	50 000,00 Kč
	Sušička	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč
	Ventilace	40 000,00 Kč	1	40 000,00 Kč
	Skladovací vybavení	3 000,00 Kč	1	3 000,00 Kč
	Osvětlení	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>115 000,00 Kč</b>
<b>Kanceláře</b>	Kancelářský stůl	4 000,00 Kč	3	12 000,00 Kč
	Židle	1 500,00 Kč	3	4 500,00 Kč
	Skříně	2 000,00 Kč	3	6 000,00 Kč
	Konferenční stůl a křesla	17 500,00 Kč	2	35 000,00 Kč
	Ostatní vybavení	4 000,00 Kč	1	4 000,00 Kč
<b>Celkem</b>				<b>61 500,00 Kč</b>
<b>Rezerva</b>		<b>100 000,00 Kč</b>	<b>1</b>	<b>100 000,00 Kč</b>
<b>Náklady celkem</b>				<b>3 115 200,00 Kč</b>



Příjmy domova pro seniory							
Rok	Ubytování a stravování	Prodej občerstvení	Příspěvek na péči MPSV	Dotace města Kladna	Dotace drobných dárců	Tržby zdravotních pojišťoven	Celkem
1	3 889 531,25 Kč	38 438,00 Kč	1 142 400,00 Kč	4 750 000,00 Kč	420 000,00 Kč	1 050 000,00 Kč	11 290 369,25 Kč
2	3 967 321,88 Kč	39 014,57 Kč	1 163 534,40 Kč	4 837 875,00 Kč	427 770,00 Kč	1 071 000,00 Kč	11 506 515,85 Kč
3	4 046 668,31 Kč	39 599,79 Kč	1 185 059,79 Kč	4 927 375,69 Kč	435 683,75 Kč	1 092 420,00 Kč	11 726 807,32 Kč
4	4 127 601,68 Kč	40 193,79 Kč	1 206 983,39 Kč	5 018 532,14 Kč	443 743,89 Kč	1 114 268,40 Kč	11 951 323,29 Kč
5	4 210 153,71 Kč	40 796,69 Kč	1 229 312,59 Kč	5 111 374,98 Kč	451 953,16 Kč	1 136 553,77 Kč	12 180 144,90 Kč
6	4 294 356,79 Kč	41 408,64 Kč	1 252 054,87 Kč	5 205 935,42 Kč	460 314,29 Kč	1 159 284,84 Kč	12 413 354,85 Kč
7	4 380 243,92 Kč	42 029,77 Kč	1 275 217,88 Kč	5 302 245,22 Kč	468 830,10 Kč	1 182 470,54 Kč	12 651 037,45 Kč
8	4 467 848,80 Kč	42 660,22 Kč	1 298 809,41 Kč	5 400 336,76 Kč	477 503,46 Kč	1 206 119,95 Kč	12 893 278,61 Kč
9	4 557 205,78 Kč	43 300,12 Kč	1 322 837,39 Kč	5 500 242,99 Kč	486 337,28 Kč	1 230 242,35 Kč	13 140 165,90 Kč
10	4 648 349,89 Kč	43 949,62 Kč	1 347 309,88 Kč	5 601 997,49 Kč	495 334,51 Kč	1 254 847,20 Kč	13 391 788,59 Kč
11	4 741 316,89 Kč	44 608,87 Kč	1 372 235,11 Kč	5 705 634,44 Kč	504 498,20 Kč	1 279 944,14 Kč	13 648 237,66 Kč
12	4 836 143,23 Kč	45 278,00 Kč	1 397 621,46 Kč	5 811 188,68 Kč	513 831,42 Kč	1 305 543,02 Kč	13 909 605,81 Kč
13	4 932 866,09 Kč	45 957,17 Kč	1 423 477,46 Kč	5 918 695,67 Kč	523 337,30 Kč	1 331 653,88 Kč	14 175 987,58 Kč
14	5 031 523,41 Kč	46 646,53 Kč	1 449 811,79 Kč	6 028 191,54 Kč	533 019,04 Kč	1 358 286,96 Kč	14 447 479,28 Kč
15	5 132 153,88 Kč	47 346,23 Kč	1 476 633,31 Kč	6 139 713,08 Kč	542 879,89 Kč	1 385 452,70 Kč	14 724 179,10 Kč
16	5 234 796,96 Kč	48 056,42 Kč	1 503 951,03 Kč	6 253 297,77 Kč	552 923,17 Kč	1 413 161,76 Kč	15 006 187,11 Kč
17	5 339 492,90 Kč	48 777,27 Kč	1 531 774,12 Kč	6 368 983,78 Kč	563 152,25 Kč	1 441 424,99 Kč	15 293 605,31 Kč
18	5 446 282,76 Kč	49 508,93 Kč	1 560 111,94 Kč	6 486 809,98 Kč	573 570,57 Kč	1 470 253,49 Kč	15 586 537,66 Kč
19	5 555 208,41 Kč	50 251,56 Kč	1 588 974,01 Kč	6 606 815,97 Kč	584 181,62 Kč	1 499 658,56 Kč	15 885 090,13 Kč
20	5 666 312,58 Kč	51 005,33 Kč	1 618 370,03 Kč	6 729 042,06 Kč	594 988,98 Kč	1 529 651,73 Kč	16 189 370,72 Kč
21	5 779 638,83 Kč	51 770,41 Kč	1 648 309,88 Kč	6 853 529,34 Kč	605 996,28 Kč	1 560 244,77 Kč	16 499 489,51 Kč
22	5 895 231,61 Kč	52 546,97 Kč	1 678 803,61 Kč	6 980 319,63 Kč	617 207,21 Kč	1 591 449,66 Kč	16 815 558,69 Kč
23	6 013 136,24 Kč	53 335,17 Kč	1 709 861,48 Kč	7 109 455,55 Kč	628 625,54 Kč	1 623 278,65 Kč	17 137 692,64 Kč
24	6 133 398,90 Kč	54 135,20 Kč	1 741 493,91 Kč	7 240 980,47 Kč	640 255,12 Kč	1 655 744,23 Kč	17 466 007,90 Kč
25	6 256 066,95 Kč	54 947,23 Kč	1 773 711,55 Kč	7 374 938,61 Kč	652 099,84 Kč	1 688 859,11 Kč	17 800 623,29 Kč
26	6 381 188,28 Kč	55 771,44 Kč	1 806 525,22 Kč	7 511 374,98 Kč	664 163,68 Kč	1 722 636,29 Kč	18 141 659,89 Kč
27	6 508 812,05 Kč	56 608,01 Kč	1 839 945,93 Kč	7 650 335,41 Kč	676 450,71 Kč	1 757 089,02 Kč	18 489 241,14 Kč
28	6 638 988,29 Kč	57 457,13 Kč	1 873 984,93 Kč	7 791 866,62 Kč	688 965,05 Kč	1 792 230,80 Kč	18 843 492,82 Kč
29	6 771 768,06 Kč	58 318,99 Kč	1 908 653,65 Kč	7 936 016,15 Kč	701 710,90 Kč	1 828 075,42 Kč	19 204 543,17 Kč
30	6 907 203,42 Kč	59 193,77 Kč	1 943 963,75 Kč	8 082 832,45 Kč	714 692,55 Kč	1 864 636,92 Kč	19 572 522,86 Kč
31	7 045 347,49 Kč	60 081,68 Kč	1 979 927,07 Kč	8 232 364,85 Kč	727 914,37 Kč	1 901 929,66 Kč	19 947 565,12 Kč
32	7 186 254,44 Kč	60 982,90 Kč	2 016 555,73 Kč	8 384 663,60 Kč	741 380,78 Kč	1 939 968,26 Kč	20 329 805,70 Kč
33	7 329 979,52 Kč	61 897,65 Kč	2 053 862,01 Kč	8 539 779,88 Kč	755 096,33 Kč	1 978 767,62 Kč	20 719 383,00 Kč
34	7 476 579,12 Kč	62 826,11 Kč	2 091 858,45 Kč	8 697 765,80 Kč	769 065,61 Kč	2 018 342,97 Kč	21 116 438,07 Kč
35	7 626 110,70 Kč	63 768,50 Kč	2 130 557,84 Kč	8 858 674,47 Kč	783 293,32 Kč	2 058 709,83 Kč	21 521 114,66 Kč
36	7 778 632,91 Kč	64 725,03 Kč	2 169 973,16 Kč	9 022 559,95 Kč	797 784,25 Kč	2 099 884,03 Kč	21 933 559,33 Kč
37	7 934 205,57 Kč	65 695,91 Kč	2 210 117,66 Kč	9 189 477,31 Kč	812 543,26 Kč	2 141 881,71 Kč	22 353 921,41 Kč
38	8 092 889,68 Kč	66 681,34 Kč	2 251 004,84 Kč	9 359 482,64 Kč	827 575,31 Kč	2 184 719,35 Kč	22 782 353,15 Kč
39	8 254 747,47 Kč	67 681,56 Kč	2 292 648,42 Kč	9 532 633,07 Kč	842 885,45 Kč	2 228 413,73 Kč	23 219 009,71 Kč
40	8 419 842,42 Kč	68 696,79 Kč	2 335 062,42 Kč	9 708 986,78 Kč	858 478,83 Kč	2 272 982,01 Kč	23 664 049,25 Kč
41	8 588 239,27 Kč	69 727,24 Kč	2 378 261,08 Kč	9 888 603,04 Kč	874 360,69 Kč	2 318 441,65 Kč	24 117 632,96 Kč
42	8 760 004,06 Kč	70 773,15 Kč	2 422 258,91 Kč	10 071 542,19 Kč	890 536,36 Kč	2 364 810,48 Kč	24 579 925,15 Kč
43	8 935 204,14 Kč	71 834,75 Kč	2 467 070,69 Kč	10 257 865,72 Kč	907 011,28 Kč	2 412 106,69 Kč	25 051 093,28 Kč
44	9 113 908,22 Kč	72 912,27 Kč	2 512 711,50 Kč	10 447 636,24 Kč	923 790,99 Kč	2 460 348,82 Kč	25 531 308,05 Kč
45	9 296 186,39 Kč	74 005,95 Kč	2 559 196,67 Kč	10 640 917,51 Kč	940 881,13 Kč	2 509 555,80 Kč	26 020 743,44 Kč
46	9 482 110,11 Kč	75 116,04 Kč	2 606 541,80 Kč	10 837 774,48 Kč	958 287,43 Kč	2 559 746,92 Kč	26 519 576,78 Kč
47	9 671 752,32 Kč	76 242,78 Kč	2 654 762,83 Kč	11 038 273,31 Kč	976 015,75 Kč	2 610 941,85 Kč	27 027 988,83 Kč
48	9 865 187,36 Kč	77 386,42 Kč	2 703 875,94 Kč	11 242 481,37 Kč	994 072,04 Kč	2 663 160,69 Kč	27 546 163,82 Kč
49	10 062 491,11 Kč	78 547,22 Kč	2 753 897,64 Kč	11 450 467,27 Kč	1 012 462,37 Kč	2 716 423,90 Kč	28 074 289,52 Kč
50	10 263 740,93 Kč	79 725,43 Kč	2 804 844,75 Kč	11 662 300,92 Kč	1 031 192,92 Kč	2 770 752,38 Kč	28 612 557,33 Kč

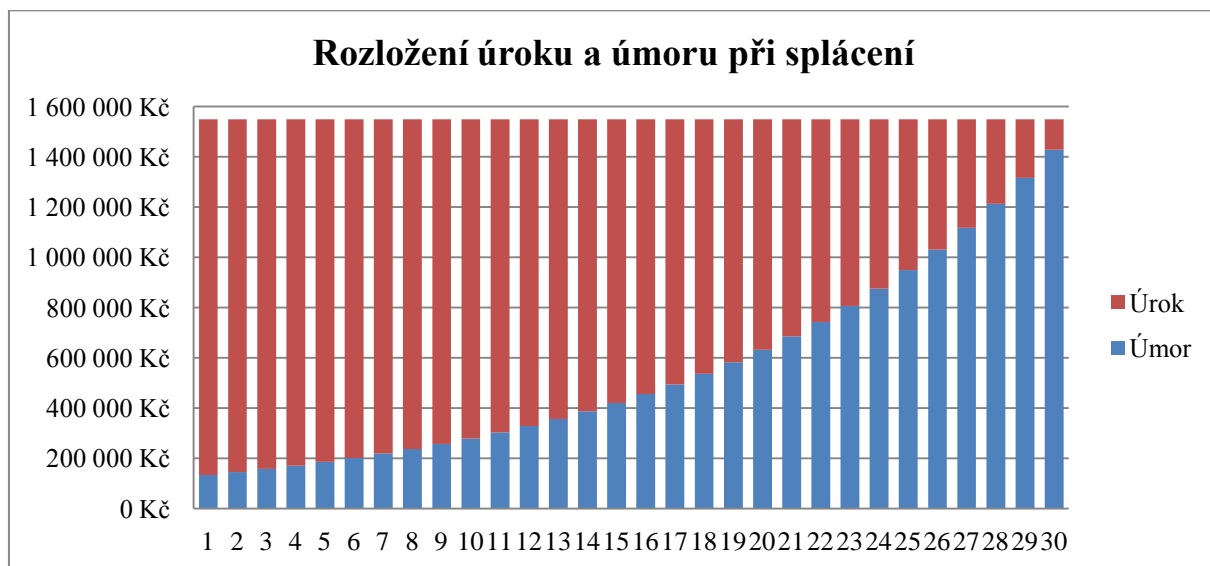
## Vstupní investice a odpisy domova pro seniory

Nákup nemovitosti	7 490 000,00 Kč	Druh odepisování	rovnoměrné		
Stavební úpravy	13 031 178,61 Kč	Odpisová skupina	6		
Hodnota nemovitosti	20 521 178,61 Kč	Doba odepisování	50 let		
Rok	Hodnota nemovitosti na začátku roku	Koeficient	Odpis	Oprávký	Zůstatková hodnota
1	20 521 178,61 Kč	0,0102	209 316,02 Kč	209 316,02 Kč	20 311 862,59 Kč
2	20 311 862,59 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	623 843,83 Kč	19 897 334,78 Kč
3	19 897 334,78 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	1 038 371,64 Kč	19 482 806,97 Kč
4	19 482 806,97 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	1 452 899,45 Kč	19 068 279,16 Kč
5	19 068 279,16 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	1 867 427,25 Kč	18 653 751,36 Kč
6	18 653 751,36 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	2 281 955,06 Kč	18 239 223,55 Kč
7	18 239 223,55 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	2 696 482,87 Kč	17 824 695,74 Kč
8	17 824 695,74 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	3 111 010,68 Kč	17 410 167,93 Kč
9	17 410 167,93 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	3 525 538,49 Kč	16 995 640,12 Kč
10	16 995 640,12 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	3 940 066,29 Kč	16 581 112,32 Kč
11	16 581 112,32 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	4 354 594,10 Kč	16 166 584,51 Kč
12	16 166 584,51 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	4 769 121,91 Kč	15 752 056,70 Kč
13	15 752 056,70 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	5 183 649,72 Kč	15 337 528,89 Kč
14	15 337 528,89 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	5 598 177,52 Kč	14 923 001,09 Kč
15	14 923 001,09 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	6 012 705,33 Kč	14 508 473,28 Kč
16	14 508 473,28 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	6 427 233,14 Kč	14 093 945,47 Kč
17	14 093 945,47 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	6 841 760,95 Kč	13 679 417,66 Kč
18	13 679 417,66 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	7 256 288,76 Kč	13 264 889,85 Kč
19	13 264 889,85 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	7 670 816,56 Kč	12 850 362,05 Kč
20	12 850 362,05 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	8 085 344,37 Kč	12 435 834,24 Kč
21	12 435 834,24 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	8 499 872,18 Kč	12 021 306,43 Kč
22	12 021 306,43 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	8 914 399,99 Kč	11 606 778,62 Kč
23	11 606 778,62 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	9 328 927,80 Kč	11 192 250,81 Kč
24	11 192 250,81 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	9 743 455,60 Kč	10 777 723,01 Kč
25	10 777 723,01 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	10 157 983,41 Kč	10 363 195,20 Kč
26	10 363 195,20 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	10 572 511,22 Kč	9 948 667,39 Kč
27	9 948 667,39 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	10 987 039,03 Kč	9 534 139,58 Kč
28	9 534 139,58 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	11 401 566,84 Kč	9 119 611,77 Kč
29	9 119 611,77 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	11 816 094,64 Kč	8 705 083,97 Kč
30	8 705 083,97 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	12 230 622,45 Kč	8 290 556,16 Kč
31	8 290 556,16 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	12 645 150,26 Kč	7 876 028,35 Kč
32	7 876 028,35 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	13 059 678,07 Kč	7 461 500,54 Kč
33	7 461 500,54 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	13 474 205,88 Kč	7 046 972,73 Kč
34	7 046 972,73 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	13 888 733,68 Kč	6 632 444,93 Kč
35	6 632 444,93 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	14 303 261,49 Kč	6 217 917,12 Kč
36	6 217 917,12 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	14 717 789,30 Kč	5 803 389,31 Kč
37	5 803 389,31 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	15 132 317,11 Kč	5 388 861,50 Kč
38	5 388 861,50 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	15 546 844,91 Kč	4 974 333,70 Kč
39	4 974 333,70 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	15 961 372,72 Kč	4 559 805,89 Kč
40	4 559 805,89 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	16 375 900,53 Kč	4 145 278,08 Kč
41	4 145 278,08 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	16 790 428,34 Kč	3 730 750,27 Kč
42	3 730 750,27 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	17 204 956,15 Kč	3 316 222,46 Kč
43	3 316 222,46 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	17 619 483,95 Kč	2 901 694,66 Kč
44	2 901 694,66 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	18 034 011,76 Kč	2 487 166,85 Kč
45	2 487 166,85 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	18 448 539,57 Kč	2 072 639,04 Kč
46	2 072 639,04 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	18 863 067,38 Kč	1 658 111,23 Kč
47	1 658 111,23 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	19 277 595,19 Kč	1 243 583,42 Kč
48	1 243 583,42 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	19 692 122,99 Kč	829 055,62 Kč
49	829 055,62 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	20 106 650,80 Kč	414 527,81 Kč
50	414 527,81 Kč	0,0202	414 527,81 Kč	20 521 178,61 Kč	0,00 Kč

### Harmonogram projektu domova pro seniory

Název činnosti	Náklady	Doba trvání	03/2016	04/2016	05/2016	06/2016	07/2016	08/2016	09/2016	10/2016	11/2016	12/2016	01/2017	02/2017	03/2017
Odkoupení nemovitosti	7 490 000,00 Kč	1	7490000												
Dokumentace pro stavební povolení	373 945,23 Kč	1		373945											
Stavební řízení	0,00 Kč	2			0	0									
1. etapa	714 472,00 Kč	2					357236	357236							
2. etapa	8 446 982,22 Kč	5							1676704	1692570	1692570	1692570			
3. etapa	2 815 660,74 Kč	2							1407830	1407830					
4. etapa	3 115 200,00 Kč	1											3115200		
Uvedení stavby do užívání	29 915,62 Kč	1													29916
<b>Náklady</b>	<b>22 986 175,81 Kč</b>		<b>7490000</b>	<b>373945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>357236</b>	<b>357236</b>	<b>3084534</b>	<b>3100400</b>	<b>1692570</b>	<b>1692570</b>	<b>1692570</b>	<b>3115200</b>	<b>29916</b>

## Úvěr pro financování rekonstrukce domova pro seniory



Hodnota úvěru	16 645 323 Kč
Úroková míra	8,50% p.a.
Doba splatnosti	30 let

	0	1	2	3	4	5	6
Anuita	0 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč
Úmor	0 Kč	134 004 Kč	145 395 Kč	157 753 Kč	171 162 Kč	185 711 Kč	201 497 Kč
Úrok	0 Kč	1 414 852 Kč	1 403 462 Kč	1 391 104 Kč	1 377 694 Kč	1 363 146 Kč	1 347 360 Kč
Zůstatek	16 645 323 Kč	16 511 319 Kč	16 365 924 Kč	16 208 170 Kč	16 037 008 Kč	15 851 297 Kč	15 649 800 Kč

23	24	25	26	27	28	29	30
1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč	1 548 857 Kč
806 442 Kč	874 990 Kč	949 364 Kč	1 030 060 Kč	1 117 615 Kč	1 212 613 Kč	1 315 685 Kč	1 427 518 Kč
742 414 Kč	673 867 Kč	599 493 Kč	518 797 Kč	431 242 Kč	336 244 Kč	233 172 Kč	121 339 Kč
7 927 845 Kč	7 052 855 Kč	6 103 491 Kč	5 073 430 Kč	3 955 815 Kč	2 743 203 Kč	1 427 518 Kč	0 Kč

Cashflow domova pro seniory s financováním										
Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjmy	0 Kč	9 408 641 Kč	11 506 516 Kč	11 726 807 Kč	11 951 323 Kč	12 180 145 Kč	12 413 355 Kč	12 651 037 Kč	12 893 279 Kč	13 140 166 Kč
Výdaje	0 Kč	8 250 531 Kč	10 063 691 Kč	10 235 107 Kč	10 376 166 Kč	10 565 910 Kč	10 730 886 Kč	10 892 639 Kč	11 052 716 Kč	11 249 666 Kč
Investice	18 148 491 Kč	4 837 685 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Vlastní zdroje	6 895 853 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Čerpání úvěru	11 252 638 Kč	5 392 685 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Úroky z úvěru	0 Kč	1 414 852 Kč	1 403 462 Kč	1 391 104 Kč	1 377 694 Kč	1 363 146 Kč	1 347 360 Kč	1 330 233 Kč	1 311 650 Kč	1 291 487 Kč
Úmory z úvěru	0 Kč	134 004 Kč	145 395 Kč	157 753 Kč	171 162 Kč	185 711 Kč	201 497 Kč	218 624 Kč	237 207 Kč	257 369 Kč
Odpisy	209 316 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč
Daň z příjmu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 864 Kč	24 021 Kč	38 742 Kč
CF	0 Kč	164 253 Kč	-106 032 Kč	-57 157 Kč	26 301 Kč	65 378 Kč	133 612 Kč	206 678 Kč	267 685 Kč	302 902 Kč
Kumulované CF	0 Kč	164 253 Kč	58 221 Kč	1 064 Kč	27 364 Kč	92 742 Kč	226 355 Kč	433 032 Kč	700 717 Kč	1 003 619 Kč
10% DCF	0 Kč	164 253 Kč	-96 393 Kč	-47 237 Kč	19 760 Kč	44 654 Kč	82 963 Kč	116 664 Kč	137 365 Kč	141 306 Kč
Kumulované DCF	0 Kč	164 253 Kč	67 860 Kč	20 623 Kč	40 383 Kč	85 037 Kč	168 000 Kč	284 664 Kč	422 028 Kč	563 334 Kč

Kritéria hodnocení projektu domova pro seniory										
Rok	1	2	3	4	5	14	15	16	49	50
Příjmy	9 408 641 Kč	11 506 516 Kč	11 726 807 Kč	11 951 323 Kč	12 180 145 Kč	14 447 479 Kč	14 724 179 Kč	15 006 187 Kč	28 074 290 Kč	28 612 557 Kč
Výdaje	8 250 531 Kč	10 063 691 Kč	10 235 107 Kč	10 376 166 Kč	10 565 910 Kč	12 158 215 Kč	12 343 942 Kč	12 573 897 Kč	21 327 052 Kč	21 656 406 Kč
Investice	22 986 176 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Odpisy	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	414 528 Kč	0 Kč
Daň z příjmu	156 152 Kč	215 942 Kč	226 206 Kč	243 732 Kč	251 938 Kč	393 695 Kč	412 799 Kč	423 730 Kč	1 329 869 Kč	1 460 792 Kč
CF	-21 984 218 Kč	1 226 883 Kč	1 265 494 Kč	1 331 425 Kč	1 362 296 Kč	1 895 570 Kč	1 967 438 Kč	2 008 560 Kč	5 417 369 Kč	5 495 360 Kč
Kumulované CF	-21 984 218 Kč	-20 757 336 Kč	-19 491 842 Kč	-18 160 417 Kč	-16 798 120 Kč	-1 932 510 Kč	34 928 Kč	2 043 488 Kč	119 472 149 Kč	124 967 508 Kč
10% DCF	-21 984 218 Kč	1 115 348 Kč	1 045 863 Kč	1 000 320 Kč	930 467 Kč	549 079 Kč	518 088 Kč	480 833 Kč	55 839 Kč	51 494 Kč
Kumulované DCF	-21 984 218 Kč	-20 868 870 Kč	-19 823 008 Kč	-18 822 688 Kč	-17 892 222 Kč	-11 541 819 Kč	-11 023 731 Kč	-10 542 897 Kč	-4 101 252 Kč	-4 049 759 Kč

Doba návratnosti	15let
Diskontovaná doba návratnosti	-4 049 759 Kč
Čistá současná hodnota	-
Vnitřní míra návratnosti	8,5163113%