

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Holcman</u>	Jméno: <u>Jakub</u>	Osobní číslo: <u>409723</u>
Zadávací katedra: <u>K126 - Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>(N3607) Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>(3607T033) Projektový management a inženýring</u>		

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: <u>Studie proveditelnosti letního dětského tábora v Kralovicích</u>	
Název diplomové práce anglicky: <u>Feasibility study of summer camp in Kralovice</u>	
Pokyny pro vypracování: Teorie rekreace Základní struktura studie proveditelnosti Ocenění konkrétní nemovité věci - porovnávací a výnosový způsob Studie proveditelnosti pro letní dětský tábor Vyhodnocení variant	
Seznam doporučené literatury: FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011 Manual for evaluation of industrial projects. Vienna: United Nations Industrial Development Organization, 1986. ING. KLIKA, Pavel. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012	
Jméno vedoucího diplomové práce: <u>doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph. D.</u>	
Datum zadání diplomové práce: <u>4.10.2017</u>	Termín odevzdání diplomové práce: <u>8. 1. 2018</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
..... Podpis vedoucího práce	..... Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

..... 4.10.2017 ..... Datum převzetí zadání	..... ..... ..... Podpis studenta(ky)
--	--

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Studie proveditelnosti letního dětského tábora v Kralovicích“ vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce doc. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph. D.

Dále prohlašuji, že všechny citace jsem v textu řádně označil, a že veškeré použité podklady uvádím v seznamu použité literatury.

V Praze, dne

Bc. Jakub Holcman

Chtěl bych poděkovat své vedoucí *doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph. D.* za odborné vedení a vstřícnost při konzultacích. Dále bych rád poděkoval za možnost využití LDT Kralovice pro svou diplomovou práci *Odborové organizaci č. 1 Doly Bílina*. Velké díky patří i mé rodině, že mi byla oporou.

**Studie proveditelnosti letního dětského tábora v Kralovicích**

**Feasibility study of summer camp in Kralovice**

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá vyhodnocením variant, které vyplývají z analýz studie proveditelnosti letního dětského tábora. Studií je řešena rekonstrukce celého areálu. Postupně je popsána analýza projektu, analýza trhu, legislativní analýza, finanční analýza a analýza rizik. Tyto analýzy jsou doplněny důležitými informacemi, které by mohly ovlivnit provoz. Počítá se s variantami prodeje, vlastního provozu a pronájmu. Tržní hodnota nemovitosti je stanovena pomocí porovnávací a výnosové metody ocenění. Varianty jsou ovlivněny různě vysokými investicemi z důvodu různých rozsahů rekonstrukcí. Pro vlastní provoz a pronájem je vytvořen výpočtový model. Ten je tvořen na bázi cash flow a scénářů obsazenosti. Vyhodnocení se odvíjí od ekonomických ukazatelů, kterými jsou čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index rentability a doba návratnosti investice. Cíl je dosažen doporučením výběru nejvýhodnější varianty, která by měla být realizována.

## **Abstract**

The diploma thesis deals with evaluation of variants that arise from analysis of feasibility study of summer camp. Refurbishment of camp is solved by this study. Project analysis, market analysis, legislative analysis, financial analysis and risk analysis are progressively described. These analyses are backed by important data, which could affect the business. The thesis counts with the options of sale, running a business and lease. Market value of property is defined by comparison method and method of returns. Variants are influenced by various investments because of different ranges of refurbishment. Calculation model is made for running a business and leasing. Base of the model is created based on cash flow and occupancy scenarios. Evaluation of variants depends on economic indicators of efficiency, which are net present value, internal rate of return, profitability index and payback period of investment. Target is met by recommending the most optimal variant, which should be implemented.

## **Klíčová slova**

Studie proveditelnosti, rekonstrukce, rekreace, tábor, oceňování, peněžní tok.

## **Key words**

Feasibility study, refurbishment, recreation, summer camp, real estimating, cash flow.

# Obsah

1	Úvod.....	9
2	Teoretická část .....	10
2.1	Rekreace .....	10
2.2	Struktura studie proveditelnosti.....	12
3	Praktická část .....	18
3.1	Informace o projektu .....	18
3.1.1	Lokalita a pozemek .....	19
3.1.2	Stavební a materiálové řešení.....	29
3.2	Analýza trhu .....	34
3.3	Ocenění LDT Kralovice .....	38
3.3.1	Porovnávací způsob.....	38
3.3.2	Výnosový způsob .....	41
3.3.3	Administrativní způsob ocenění pozemku .....	43
3.3.4	Stanovení tržní hodnoty .....	45
3.4	Studie proveditelnosti LDT Kralovice .....	46
3.4.1	Legislativa .....	46
3.4.2	Definování postupu výpočtového modelu.....	50
3.4.3	Investice .....	53
3.4.4	Finanční analýza.....	54
3.4.5	Analýza rizik .....	58
3.4.6	Další aspekty .....	61
3.5	Vyhodnocení studie .....	62
3.5.1	Nástroje ekonomické efektivnosti.....	62
3.5.2	Vyhodnocení variant .....	64
3.5.3	Shrnutí výsledků studie .....	73
4	Závěr .....	76
	Seznam obrázků .....	77
	Seznam tabulek .....	77

Seznam grafů.....	78
Seznam příloh.....	78
Seznam zkratek .....	79
Bibliografie.....	81



# 1 Úvod

Rozhodnutí o realizaci investice do nemovitosti by mělo obsahovat veškeré aspekty neboli proměnné, které mohou jakýmkoli způsobem výsledek rozhodnutí ovlivnit. Obecně to platí pro všechny druhy investic, nejen do nemovitostí. Pro nové projekty je víceméně pravidlem vytvoření studie či nějakého podrobnějšího podkladu (záleží na rozsahu projektu), na jehož základě bude rozhodnuto o realizaci, financování a případné prosperitě. Bez rozpracovaného podkladu by byla jakákoli investice v dnešní době vysoce riziková, přičemž by zde neplatilo známé tvrzení, že risk je zisk. Je-li majetek, který potenciální investor vlastní, velmi hodnotný, tak se bez studií neobejde. Právě analýza stávajícího stavu může investorovi pomoci s rozhodnutím o dalších krocích při nakládání s jeho majetkem. Studie proveditelnosti ukazuje různé varianty a scénáře, které by mohl investor aplikovat, přičemž ocenění stávajícího stavu je doplňkovým podkladem pro zjištění efektivnosti případných investic.

Cílem mé diplomové práce je vyhodnocení variant prodeje, vlastního provozu a pronájmu při uvažované investici do rekonstrukce areálu letního dětského tábora v Kralovicích za podpory dílčích analýz. Rekonstrukce budou rozděleny na různé rozsahy, čímž se budou lišit i výše investic u posuzovaných variant. Hodnocení variant bude provedeno pomocí ekonomických charakteristik (čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability). Celkové vyhodnocení se bude zakládat na analýzách trhu, financí, rizik, atd.

Z důvodu obsáhlosti tématu není tato práce striktně rozdělena na teoretickou a praktickou část, i když názvy hlavních kapitol tomu nasvědčují. V kapitole s teoretickou částí jako první popíši obecně téma rekreace, což se týká definic, principů rekreace, územního plánování a určitých požadavků či předpokladů. Za druhé zde bude definována základní struktura studie proveditelnosti, která následně poslouží jako vzor. Teoretické pasáže budou součástí i praktické části. Na obecné pojetí metod a definic ihned navazují s praktickými výpočty nebo aplikacemi. V kapitole budu postupně pojednávat o základních informacích o letním dětském táboře a lokalitě v Plzeňském kraji, analýze trhu, ocenění stávajícího stavu nemovitosti a jednotlivých oddílech studie proveditelnosti. V těchto oddílech představím legislativu, finanční analýzu, analýzu rizik a nadefinované varianty a scénáře, které vzápětí vyhodnotím na základě ekonomických ukazatelů.

## 2 Teoretická část

Obsahem této části práce je popis problematiky rekreace a obecného postupu uplatňovatelného při vytváření studie proveditelnosti v praxi. Jedná se o základní souhrn informací, které budou využívány v praktické části. Teoretická část slouží především pro pochopení a orientaci v konkrétním odvětví, jež je celou prací řešeno. Jsou zde definovány metody a praktiky, přičemž některé z nich budou následně aplikovány ve druhé části.

### 2.1 Rekreace

Pojednání a řešení problematiky studie proveditelnosti rekreačního střediska pro děti a mládež je možné až tehdy, jsou-li známé základní definice a současné trendy v tomto odvětví. Aby mohla být řešená situace pochopena komplexněji, bude nastíněn i historický vývoj rekreace a rekreačních středisek z více pohledů. Z hlediska legislativního rámce se jedná o velice náročnou službu. Pořádat letní dětské tábory (LDT) neboli zotavovací pobyty pro děti, není vůbec jednoduché vzhledem k právním požadavkům v České republice. Dle [1, s. 2] byl pojem rekreace poprvé uveden v Athénské chartě CIAM v roce 1933.

*„Rekreace je forma odpočinku nebo aktivní činnosti ve volném čase vedoucí k nezbytné obnově a rozvoji fyzické a psychické energie člověka.“* [1, s. 2].

Dle [2] je pojem rekreace konkrétněji definován takto: *„Souhrn odpočinkových činností provozovaných ve volném čase (o dovolené), často jako jedna z forem cestovního ruchu.“*

V obecnější formě následovně [2]: *„Využití volného času, jehož součástí může být aktivní pohyb, aktivní nebo pasivní účast na různých akcích, cestování a turistika.“* Z definic se nejpatrněji jeví pojem volný čas a odpočinek.

Rekreace je v lidském životě nezbytná, a to především ze zdravotních a zdravotně preventivních důvodů. Odpočinek je u dospělých vyžadován z důvodů pracovní přetíženosti a obdobnými negativními vlivy, které jsou vyvolány, většinou nekvalitním, způsobem života. U dětí a mládeže se spíše inklinuje k rekreaci z důvodů zdravotních (místo bydliště se nachází ve špatném životním prostředí – např. smog), sociálních (začlenění do kolektivu, nalezení přátel, naučení samostatnosti, apod.) nebo edukativních (dětské tábory s různými aktivitami) [1, s. 2].

V posledních letech se, i vzhledem k informačním technologiím, zvyšuje potřeba po kvalitní službě [1, s. 2]. Možnost srovnání rekreačních středisek a dostupných aktivit v místě

konání je nesmírná, což je usnadněno webovými portály, které jsou pro takovéto srovnání vytvořené.

Nárokům na aktivní rekreaci se přizpůsobují i zařízení, což znamená velké investice do modernizací a rekonstrukcí. Mezi nejčastěji využívaná zařízení patří zejména plovárny, hřiště, sportoviště a zábavní parky. Aby však mohly být služby plně poskytovány a využívány, tak dochází automaticky i k modernizaci technické infrastruktury, občanské vybavenosti a posílení zaměstnanosti společně s rozvojem územního celku [1, s. 2].

Při opětovném rozvoji českých měst po druhé světové válce se začaly rozvíjet i lokality s individuální nebo podnikovou rekreací. Jde zejména o zahrádkářské kolonie, chatové osady a ucelená rekreační střediska pro zaměstnance převážně státních podniků (rekreační objekty ROH) [1, s. 3]. Dávno před tímto rozvojem se započalo se značením turistických cest, konkrétně v roce 1889. V dnešní době Česká republika disponuje jednou z nejhustších a nejlépe značených sítí turistických cest na světě [1, s. 2].

Potenciál České republiky není v oblasti cestovního ruchu a rekreace plně využíván. Vzhledem k historickému, kulturnímu a přírodnímu bohatství by měli majitelé a provozovatelé rekreačních zařízení podrobněji plánovat doplňkové služby a aktivity [3, s. 30]. Tuto myšlenku podporuje i státní politika podpory cestovního ruchu, a to nejen na státní úrovni, ale také na úrovni krajů a obcí [3, s. 30].

Letní dětské tábory se mohou stát, díky koncepci státní politiky cestovního ruchu [3], atraktivnějšími. Lze totiž zákonným zástupcům zaručit určitou kvalitu výchovy a vzdělání jejich dětí. Samozřejmě to záleží na lokalitě a dostupnosti LDT.

V České republice je umístění rekreačního střediska podstatným aspektem úspěchu, jelikož sezónnost (léto, zima) ovlivňuje počet zájemců o rekreaci a také může omezovat, nebo naopak podporovat, množství nabízených doplňkových služeb a aktivit. Územní nároky na rekreaci se mohou dostat do konfliktu např. s místními úřady, ochranou životního prostředí či místními obyvateli. Každé území disponuje jinými předpoklady pro určitý typ rekreace, což je vždy nutno posoudit, před zahájením realizace projektu [1, s. 4].

Rekreace se dle [1, s. 5 - 8] může členit na rekreaci:

- Každodenní – po pracovní době nebo škole
- Krátkodobou – víkendovou
- Dlouhodobou – rekreace o dovolené

Lukrativní letní<sup>1</sup> rekreační oblasti jsou v letních měsících navštěvovány více, a to až o 20 – 25 %, z množství stálých obyvatel, kteří v oblasti žijí i mimo sezónu [1, s. 24].

Trendem, v oboru rekreace a všech jejích typech, je mimo jiné vytváření kvalitnějších a dostupnějších služeb, které doplňují samostatný charakter konkrétního rekreačního střediska. Pro střediska je v dnešní době nejpodstatnější kvalitní marketing, jelikož konkurence je v České republice na vysoké úrovni [1, s. 11]. Zlepšována by měla být i samotná střediska, ať modernizací nebo alespoň rekonstrukcí, čímž by se zvyšoval technický standard [3, s. 79].

Stále více se klade důraz na aktivní trávení dovolené, což dává za vznik a zdokonalování cyklostezek a turistických tras. Ministerstvem dopravy je vytvořena koncepční struktura cyklistických tras, které mají být propojovány mezi rekreačními destinacemi [1, s. 10]. Spolu s tím vším se hledí na bezpečnost a ochranu zdraví – normy na výstavbu dětských hřišť, povolování koupání Krajskými hygienickými stanicemi, apod. [1, s. 13].

V územním plánování se však nedá jakkoli počítat s výše uvedenými typy rekreace a ani s typem střediska, které se do konkrétní lokality nejvíce hodí. Každý podnikatelský záměr je jedinečný a vyžaduje individuální posouzení. To, co by bylo pro jedno středisko v lokalitě přínosem, může být pro druhé ztrátou. Z těchto důvodů nejsou vytvořené žádné normy a metodiky pro územní plánování v oboru rekreace [1, s. 9]. Rekreací a cestovním ruchem se kromě Ústavu územního rozvoje také stará Ministerstvo pro místní rozvoj. Do rozvoje dětských táborů je zainteresováno i Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy.

## 2.2 Struktura studie proveditelnosti

Příprava projektu, před samotným investováním, podstatně ovlivňuje úspěch projektu. Taková připravenost se skládá ze tří základních bodů, kterými dle [4] jsou identifikace projektu (vymezení projektu, určení cílů), předběžná rozhodnutí (má-li smysl se projektem zabývat, či nikoli – výběr podrobnosti studií), konkrétní definování projektu (určení všech podstatných technických, ekonomických, finančních a manažerských aspektů – realizovatelnost projektu).

Studie proveditelnosti (*feasibility study*), neboli technicko – ekonomická studie, je koncipována jako pokračování předběžné studie proveditelnosti, což znamená, že je zpracována do větších detailů [5]. Na základě variantních řešení se scénáři se rozhoduje o investici. Varianty jsou založeny na výsledku z předběžné studie proveditelnosti (*pre* –

---

<sup>1</sup> Střediska, jež jsou určena převážně pro zimní rekreaci, jsou využívána v letních měsících maximálně z 60 % [1, s. 24].

*feasibility study*). V podrobnější studii se musí nadefinovat a kriticky vyhodnotit požadavky, které jsou pro projekt zásadní, přičemž se jedná hlavně o požadavky ekonomické, finanční, komerční a technické. Výsledky těchto požadavků by měly být ve shodě s ochranou životního prostředí [6, s. 28-29].

Výsledky variantních řešení a výběr toho nejlepšího musí být opodstatněn a založen na doložitelných datech a metodikách. [6, s. 31-32]

Dokument takového typu je využíván v předinvestiční fázi pro objasnění a stanovení ohodnoceného cíle. Materiál je přijatelný jako cenný podklad pro investory ve všech sektorech podnikání a veřejné správy. Investorem se může stát jakýkoli věřitel, vlastník projektu, stát nebo státní organizace v rámci dotačních programů [5].

*„Důležitou součástí studie proveditelnosti je jak technická, tak právní a finanční analýza projektu.“ [7]*

Právě právní hledisko je často opomíjeno a přenášeno do pozdějších fází projektu, kde je jeho vynecháním způsobeno zdržení realizace projektu. Legislativní analýza je nejvíce vynechávána u menších projektů, ať už z časového nebo kapacitního hlediska, kdy zadavatel nedisponuje prostředky pro zajištění optimálního týmu odborníků, jímž je studie proveditelnosti zpracovávána [7].

Ve finální podobě studie proveditelnosti by měly být veškeré informace, data a analýzy, které s projektem souvisí z jakýchkoli příčin [4]. Jedná se o široko – oborový rozsah práce, který by měl být zpracováván týmem, který je složen z odborníků na jednotlivé řešené problematiky [6, s. 31].

Osnova studie proveditelnosti dle [5]:

1. *„Obsah*
2. *Úvodní informace*
3. *Stručné vyhodnocení projektu*
4. *Stručný popis podstaty projektu a jeho etap*
5. *Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix*
6. *Management projektu a řízení lidských zdrojů*
7. *Technické a technologické řešení projektu*
8. *Dopad projektu na životní prostředí*
9. *Zajištění investičního majetku*
10. *Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek)*
11. *Finanční plán a analýza projektu*
12. *Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu*

13. *Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)*

14. *Harmonogram projektu*

15. *Závěrečné shrnující hodnocení projektu*

16. *Přílohy“*

Jednotlivé kroky by na sebe měly navazovat, aby byl studií poskytován ucelený pohled na připravovaný projekt [5]. Dále se v těchto krocích objevují data a informace, které jsou obsahem příslušných analýz a hodnocení. Tyto analýzy je zapotřebí řešit iteračním způsobem, aby bylo nalezeno optimální řešení. [6, s. 32-33]

V odstavcích níže budou stručně popsány jednotlivé body, aby byl nastíněn postup, který bude aplikován v praktické části.

První tři body osnovy mohou být považovány za reprezentativní část studie, kterou je podporována celková ucelenost a přehlednost pro potenciální investory, věřitele, apod. [5] Většinou se jedná o náležitosti, které jsou vyžadovány určitou institucí, aby bylo dosaženo formální podoby a sjednocení dokumentu od různých žadatelů o finanční podporu projektů.

#### ***Stručný popis podstaty projektu a jeho etap.***

Pomocí vymezení hranic projektu, který má být nadále řešen, musí být definováno velké množství otázek a odpovědí, jež jsou pro daný projekt klíčové [5]. Podstata projektu může být objektivně ucelena dle základních parametrů. Mezi základní parametry, či otázky, lze řadit dle [4] a [5] především cíl projektu, smysl projektu, informace o vlastníkovu projektu, místo aplikace projektu, množství a kvalitu vstupů a výstupů z projektu a hrubá časová náročnost.

#### ***Analýzy trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix.***

Souhrn analýz cen, nákladů, případných výnosů, poptávek a nabídek vstupů a výstupů projektu [4]. Výsledkem jsou vždy data, která jsou využívána pro přesné stanovení úspěšnosti projektu a jeho hodnocení. Pro rozборы, výše zmíněných aspektů, jsou aplikovány nejrůznější metody, z nichž např. SWOT analýza, PESTLE analýza (Political, Economical, Social, Technological, Legal, Ecological), marketingový mix 4P (Product, Price, Place, Promotion), apod. Marketingem produktu může být vyjádřena konkurenceschopnost a síla projektu, jenž je podstatná před učiněním investice [5].

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

V této části studie proveditelnosti jsou probírány vzájemné podřízenosti a odpovědnosti lidí, kteří jsou jakýmkoli způsobem zainteresováni do řízení projektu [5]. Funkčnost projektu je dána dosazením správných lidí na pozice, ve kterých jsou odborníky

a mají na ní kvalifikaci [6, s. 31]. Takovou skupinu odborníků je následně nutno umět řídit, avšak tato problematika už není řešena technicko – ekonomickou studií.

Zpracovatelský tým je obvykle složen dle [6, s. 31] z ekonoma, technologa, personalisty, účetního a odborníků, jejichž oborem je oblast řešená v projektu. Náklady na vytvoření technicko – ekonomické studie se pohybují u malých a středně velkých projektů kolem 1 – 3 % z celkových investičních nákladů [6, s. 32].

### ***Technické a technologické řešení projektu.***

V kapitole technického a technologického řešení projektu je obsaženo takové množství informací, kterými je zajištěna kompletní analýza stávajícího stavu, v případě rekonstrukcí nebo plánovaných akvizicích, a současně analýza budoucího neboli plánovaného vývoje projektu.

Shrnutím těchto aspektů projektu jsou dle [5] řešeny především technologie, jejichž využitím se dosáhne cílů projektu. Dále technické parametry a výhody a nevýhody, které jsou vybranými technologickými postupy předem dány. U každé varianty technologického postupu je nutno uvažovat rozdílné materiálové, energetické, časové či finanční požadavky, které by měly být ovlivňovány i know – how projekčního týmu [4] [5].

### ***Dopad projektu na životní prostředí.***

Dopad projektu na životní prostředí je v případě stavebních projektů řešen ve studiích EIA (Environmental Impact Assessment) nebo SEA (Strategic Environmental Assessment). Tyto podrobné studie jsou zpracovávány až v průběhu povolování staveb. Při tvorbě studie proveditelnosti se uvažují potenciální dopady, všech fází projektu, na životní prostředí a jejich prospěch nebo nepospěch [5]. Výsledek je následně vyčíslen a ekonomicky zpracován do hodnocení projektu a jeho kompletní finanční náročnosti.

### ***Zajištění investičního majetku.***

Pro potřebu úspěchu projektu je třeba zajištění majetku, kterým bude nakládáno za účelem maximalizace zisku. Od hodnoty majetku se odvíjí odpisy, výše daně a další účetní položky [5], jež jsou posuzovány dle právě platných legislativních dokumentů.

Odhady investičních nákladů se mohou v jednotlivých variantách a scénářích lišit, avšak v danou dobu, doba tvorby studie, se náklady musí dle [6, s. 30] upravit o:

- „Roční tempo inflace a vývoj směnných kurzů;
- Odlišnosti lokálních podmínek, např. klimatických a seismických;
- Odlišné zákonné normy týkající se např. technického provedení stavby, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí aj.;

- *Přístupnost lokality, kde má být projekt realizován;*
- *Možné chyby vyplývající z nedostatku spolehlivých dat, předběžnosti návrhu projektu, metodologických nedostatků aj.“*

### ***Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek).***

Vymezením oběžného majetku je získán přehled o provozních nákladech projektu. Bez tohoto přehledu není možné určit, je-li projekt možné ufinancovat a tím i rozhodnout o jeho zahájení. [5]

Provozní náklady jsou dobře predikované jen tehdy, jsou-li dostupná pravdivá a maximálně konkrétní data z obdobných projektů nebo o vývoji nákladů v minulých letech [6, s. 30]. Interval spolehlivosti odhadu provozních a investičních nákladů se dle [6, s. 30] považuje  $\pm 30 - 50 \%$ .

### ***Finanční plán a analýza projektu.***

V každé fázi projektu je zapotřebí provést finanční analýzu, která je vytvářena na základě dostupných dat (náklady na služby, materiál, vybavení, technologie, pracovní kapitál, nákup nemovitostí, úroky, výnosy z prodeje, pronájmu, atd.). Souhrnem všech vyčíslených informací z předchozích bodů technicko – ekonomické studie je připraven finanční plán, jenž sleduje chování projektu v jednotlivých letech a fázích. [4]

Dle [5] je finančním plánem a analýzou projektu rozuměna takováto struktura:

*„a) Základní kalkulace a analýza bodu zvratu*

- i) Kalkulace*
- ii) Analýza bodu zvratu*

*b) Finanční plán*

- i) Plán průběhu nákladů a výnosů*
- ii) Plánované stavy majetku a zdrojů krytí*
- iii) plán průběhu cash flow (příjmu a výdajů)“*

### ***Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu.***

Za základ pro rozhodnutí o přijetí varianty projektu je považován plánovaný peněžní tok neboli *cash flow*, v němž jsou zahrnována investiční a finanční rozhodnutí. Pomocí finančních toků a meziročních zhodnocení lze rozpoznat a vyjádřit ukazatele ekonomické



efektivnosti, mezi které je především řazena rentabilita, čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento. [6, s. 68-69]

Jedná se o soubor statických a dynamických metod hodnocení. Do dynamických metod tvorby ukazatelů je zahrnuta diskontní míra, ve které se uvažuje tempo inflace, bezriziková sazba a riziková přírážka. [4] V metodách jsou uplatňovány specifické vzorce, které budou použity v praktické části této práce.

### ***Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza).***

Souhrn podnětů a vlivů, které je nutno vyjasnit a náležitě ohodnotit, aby byl zjištěn jejich dopad na projekt. I z tohoto důvodu jsou vytvářena variantní řešení, kdy je u jednotlivých variant počítáno s různými riziky a jejich dopady. [5]

Vzhledem k velkému množství rizik, vstupujících do jakéhokoli projektu, je zapotřebí nejdříve vyřešit rizika s vysokou prioritou, čímž je zredukována pracnost a časová náročnost při vytváření studie proveditelnosti. [4] Celkový soubor informací, na jehož základě jsou vytvářeny přesné postupy analýz a řízení jednotlivých rizik, je získáván dle [6, s. 152-153] následujícími postupy:

- „*Obecné systémy klasifikace rizik a kontrolní seznamy.*
- *Historické záznamy a zprávy o minulých projektech.*
- *Aktivní struktura projektu.*“

Identifikace vstupních rizik projektu je vysoce podmíněna zkušenostmi jednotlivých členů projektového týmu [6, s. 153].

### ***Harmonogram projektu.***

Každá zamýšlená varianta či scénář projektu by měl mít upřesněn svůj plánovaný časový rozsah. Harmonogram investiční, provozní a likvidační fáze. Není vždy nutné, aby všechny fáze byly detailně rozpracovány, musí však být patrné určité nejzásadnější činnosti a milníky projektu. Podrobnost časových plánů jednotlivých fází se odvíjí od požadované podrobnosti a důležitosti časového úseku. [5] a [6, s. 24-25]

Krátkým popisem jednotlivých bodů byl vytvořen teoretický obraz o podobě studie proveditelnosti. Technicko – ekonomická studie ovšem nikdy nemůže být teoreticky popsána přesně tak, aby byla přesně aplikována na konkrétní projekt, jelikož každý projekt je odlišen různými vstupy a výstupy, jež vyžadují různé podrobnosti analýz. V této práci však bude využito maximum získaných informací, aby byla představena relevantní studie proveditelnosti.

## 3 Praktická část

Předmětem praktické části této diplomové práce je posouzení rekreačního střediska, které je určeno pro pořádání letních dětských táborů neziskovou organizací. Součástí této kapitoly budou i podstatná teoretická vysvětlení, z nichž plynou některé postupy. V posouzení budou obsaženy aspekty studie proveditelnosti, jež jsou pro investici do rekonstrukce a modernizace podstatné. Důležitou součástí, i samotnou kapitolou, bude ocenění stávajícího stavu, což je zapotřebí pro rozhodnutí, zda je vůbec výhodné do projektu investovat. Vznikne tím i přehled o tržním prostředí a konkurenceschopnosti řešeného rekreačního střediska. S touto informací pak bude nakládáno i ve výpočtech ekonomických charakteristik a ekonomické efektivity jednotlivých variant a vstupních podmínek.

### 3.1 Informace o projektu

Myšlenka vybudování letního dětského tábora v Kralovicích u Plzně byla zrealizována roku 1967. Již v této sezóně se tábor stal zázemím pro děti zaměstnanců hnědouhelných dolů ze severních Čech, což znamená, že provozováním střediska je naplňována již 50 let stará myšlenka. [8]

Z počátku bylo vystavěno 50 chat s celkovou kapacitou 200 dětí, která byla postupně navyšována a roku 1976 již činila 300 dětí v 75 chatkách. S navýšením kapacity se postavila i nová sociální budova, čímž bylo technické zázemí tábora rozšířeno na pět správcovských budov. Sociální zařízení bylo roku 2006 rekonstruováno. Postupem času se rekreační středisko modernizovalo a přizpůsobovalo aktuálním požadavkům, a tak vznikly nové skladovací prostory jako přístavba budovy jídelny a sportoviště. Po roce 1989 se zpřísnily hygienické požadavky, a proto byla realizována čistička odpadních vod. Aktuálně se v areálu nachází 60 chat s kapacitou cca 200 dětí. Provozně je ale v posledních letech využívána kapacita cca 120 – 150 dětí, což je zapříčiněno především technickým stavem jednotlivých ubikací. [8] Před více jak 5 lety se provozní kapacita pohybovala kolem 400 dětí během tří čtrnáctidenních turnusů. V posledních 5 letech se kapacita postupně snížila na 300 dětí ve dvou turnusech. Rozmístění stavebních objektů je patrné ze situace letního dětského tábora, která je přílohou č. 1 této práce.

V sezóně 1995 se poprvé doba, strávená dětmi ve středisku, zkrátila na 14 denní pobyt (čtyři turnusy za prázdniny – červenec a srpen). Do té chvíle, celých 29 let, byl tábor uzpůsoben na 21 denní pobyt (tři turnusy za prázdniny – červenec a srpen). [8]

V nynější době se předpokládá investice do obnovy a rekonstrukce zázemí pro dětskou rekreaci. Vzhledem k množství stavebních objektů by se s největší pravděpodobností mělo

uvažovat o rozdělení do, minimálně dvou, etap. Je patrné, že etapy by mohli být rozděleny na rekonstrukci ubytovacích zařízení a na technické neboli správcovské budovy. Na základě rozsahu rekonstrukce a konečné výše investice se budou odvíjet způsoby a možnosti využití rekreačního střediska. Možnosti budou reflektovány v několika variantách s podrobným vyhodnocením.

Rekreační středisko, ve kterém je provozován letní dětský tábor, se nachází v majetkovém portfoliu *Odborové organizace č. 1 Doly Bilina*. Právnická osoba, vlastník, se stává zároveň investorem, za účelem zlepšení kvality poskytovaných služeb v dětském táboře v Kralovicích.

Jedná se, co do počtu členů, o největší odborovou organizaci působící v SD a. s. Stará se o zprostředkování rekreace pro zaměstnance a rodinné příslušníky ve svých rekreačních zařízeních, a pak dále o vyjednávání kolektivních smluv a čerpání ze sociálního fondu společnosti SD a. s., dodržování BOZP, sledování pracovních podmínek zaměstnanců, dohlížení na stravování a případnou zdravotní péči, v neposlední řadě také o přiblížení kulturních a sportovních akcí. [9]

### **3.1.1 Lokalita a pozemek**

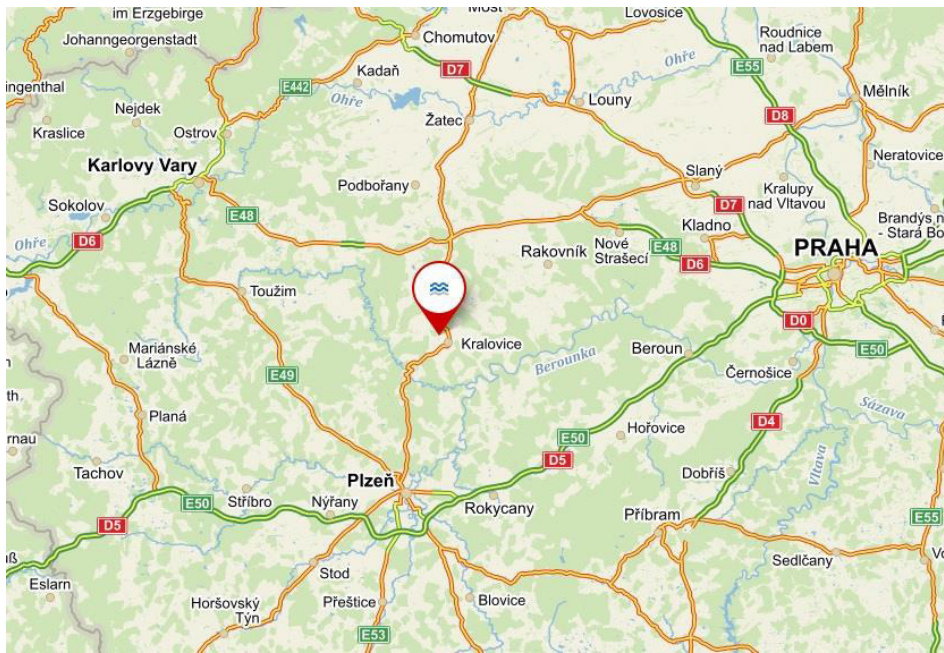
Dostupnost a umístění tvoří zásadní role úspěchu při návrhu optimálního řešení, avšak při rekonstrukci či modernizaci již nemohou být ovlivněny. Musí s nimi ale být počítáno (marketing, náklady na dopravu, potenciální obsazenost, apod.). Jedná se o dvě slova, která se sice doplňují, ale jejichž význam je pro účely projektu lehce odlišný.

*Dostupností* se rozumí doprava a časová náročnost, která je zapotřebí z místa A k dosažení místa B neboli rekreačního střediska. *Umístěním* je vyjádřena poloha v rámci státu, kraje nebo obce. Umístění je také patrné z katastrálních map, územních plánů a satelitních snímků. V katastrálních mapách a územních plánech jsou mimo jiné obsaženy informace o vlastnictví, způsobu využití pozemku, druhu pozemku a způsobu využití území s limity omezení.

#### ***Plzeňský kraj.***

Letní dětský tábor je situován v lesích v Plzeňském kraji, v okrese Plzeň – sever, v obci s rozšířenou působností Kralovice, přičemž tato působnost je městu prisuzována od roku 2003. Dle Obrázek 1 je patrná strategická poloha rekreačního střediska Kralovice v rámci třech krajů České republiky, a to Plzeňském, Karlovarském a Středočeském. Dětský tábor se nachází, lze konstatovat, téměř v těžišti pomyslného trojúhelníku, jehož vrcholy jsou umístěny ve městech Karlovy Vary, Plzeň a Praha.

Obrázek 1 Poloha LDT Kralovice



Zdroj: Vlastní úprava z [10]

Třetí, rozlohou největší, kraj [11] je rozprostřen na jihozápadě ČR, přičemž sousedními kraji jsou Jihočeský, Karlovarský, Středočeský a Ústecký. Plzeňský kraj je, s nejdelsí hranicí, lemován německým Bavorskem. Díky této poloze lze Plzeňsko považovat za ekonomicky výhodné. Nejvýznamnější spolupráce je dlouhodobě navazována právě se zahraničními partnery (např. dopravní, kulturní, výukové a informační projekty) [11]. Vstupem do Evropské unie byly vytvořeny statistické regiony NUTS II, a proto k Plzeňskému kraji byl připojen kraj Jihočeský [11]. Ačkoli se kraj svou rozlohou stává třetím největším, tak počtem obyvatel 579 129 se řadí na místo deváté [12]. V kraji se nachází nejvíce osídlená Plzeň, a pak menší obce, přičemž téměř zcela chybí střední města. Plzeňský kraj se touto skutečností dostává na hustotu zalidnění kolem 75 obyvatel na 1 km<sup>2</sup>. [11] Krajské město Plzeň je osídleno téměř třetinou obyvatel žijících v celém kraji. Nezaměstnanost 2,58 % se Plzeňsko řadí pod republikový průměr, který činí 2,9 % [11] a [12]. Propojení menších obcí dopravní infrastrukturou se nemusí řešit významnými silničními tahy, a proto i hustota silnic 1. třídy je vzhledem k jiným krajům v ČR nižší. Za nejdůležitější dopravní tepnu se tudíž stále právem považuje dálnice D5 z Prahy do Bavorska, kde se dále napojuje na německou síť dálnic. [10]

Rekreační středisko je od centra města Kralovice vzdáleno přibližně 2 km, přičemž přibližně 400 m je tvořeno lesní pojezdovou cestou, která je vlastněna městem Kralovice. Tato skutečnost pozitivně ovlivňuje prostředí, jež je určeno k rekreaci. Kralovice patří do příměstského rekreačního zázemí města Plzně [3]. V této obci je dle ČSÚ [12] zapsáno k trvalému bydlišti cca 3 500 obyvatel. I přes menší rozlohu, 40 km<sup>2</sup>, a počet obyvatel se v obci nachází 5 ubytovacích zařízení pro turisty [13]. V tomto výčtu se neobjevuje LDT

Kralovice. Městská zástavba je tvořena především rodinnými domy. V obci Kralovice je vystavěna čistička odpadních vod, fotovoltaická elektrárna a zemědělské objekty, které jsou využívány místním Středním odborným učilištěm zemědělským. Dále se v obci nachází dvě základní školy. Obec se vysoce stará o stav města. Každoroční samozřejmostí jsou rekonstrukce budov, komunikací a zařízení, čímž se zvyšuje i kvalita života obyvatel. Do rámce péče o obci a volný čas občanů se řadí časté, nejen kulturní, akce. [13] Obci jsou podporovány služby nabízené obyvatelům, jejichž dostupnost vzhledem k rekreačnímu středisku je znázorněna v následující Tabulka 1.

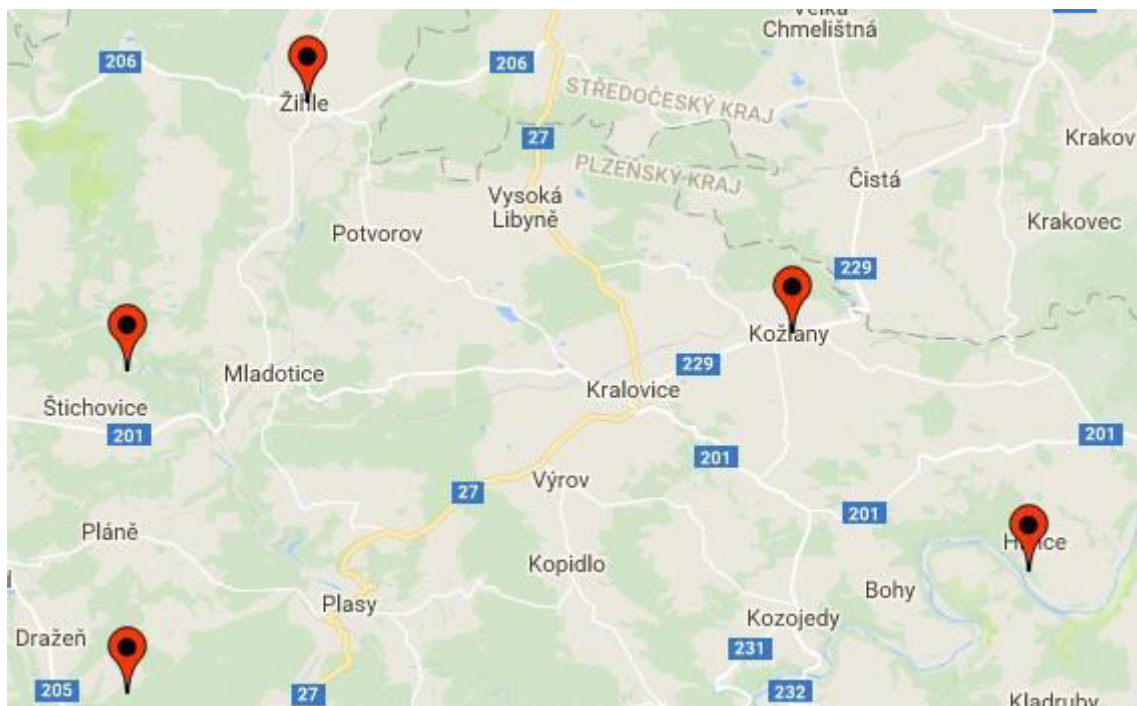
**Tabulka 1 Dostupnost LTD Kralovice**

Občanská vybavenost / specifické místo	Vzdálenost [km]
Pizeň – výletní místo	37,8
Praha	100,6
Karlovy Vary	77,0
Restaurace	2,7
Knihovna	2,7
Zastávka BUS	1,1
Nádraží	4,4
Lékárna	3,0
Obchod	2,8
Muzeum	1,4
Jiné ubytování	1,6
Kulturní památka	1,4
Koupaliště	1,7
Letní kino	2,9
Škola / Dům dětí a mládeže	2,6
Les	0,1
Rybník	0,05
Městský úřad	2,2
Zdravotní středisko	1,8
Pošta	2,8
Informační centrum	2,8
Přírodní zajímavost	2,3
Cyklistická stezka	0,4

Zdroj: Vlastní úprava z [10]

V blízkém okolí, do 20 km od LTD Kralovice, jsou provozovány další dětské tábory. Jedná se o letní tábory, které jsou každoročně nabízeny veřejnosti na webu Borovice.cz [14]. Na tomto webu jsou shromažďováni poskytovatelé dětských rekreací. LTD Kralovice zde uveden není, jelikož se v jeho nabídce objevuje pouze ubytování pro děti zaměstnanců SD a.s. Při rozšíření nabídky rekreace i mimo zázemí Odborové organizace se lze zaregistrovat, jako poskytovatel služeb. Registrací provozovatele na ověřených webech je možné získat určité výhody a aktualizované informace o podmínkách provozu letních dětských táborů a podobných druhů rekreací.

Obrázek 2 LDT v okolí Kralovic



Zdroj: Vlastní úprava z [14]

Na Obrázek 2 LDT v okolí Kralovic jsou umístěny body táborů v blízkém okolí. Rekreační střediska se nachází u obcí Lomnička u Plas, Strážiště, Žihle, Kožlany a Hlince. Velikostí jsou zmiňovaná zařízení srovnatelná, liší se však způsobem ubytování dětí (chatky, stany s podsadou, bungalovy, apod.). Uvedenými tábory je vždy nabízen specifický program a náplň – edukativní, divadelní, historická, komiksová, atd. [14]

### ***Katastr nemovitostí.***

Katastrální úřad pro území Kralovice u Rakovníka [672645] se nalézá přímo v obci Kralovice [559075]. Na celistvosti katastrálního území se podílí 11 872 parcel s celkovou výměrou 15 068 320 m<sup>2</sup> [15]. Řešený pozemek je evidován jako sportoviště a rekreační plocha, přičemž pozemků se stejným účelem využití je v katastru zaznamenáno celkem 112 s výměrou 124 110 m<sup>2</sup> [15].

Pozemkem s parcelním číslem 4088/1 je tvořena primární část rekreačního střediska. Na tomto pozemku jsou umístěny veškeré ubytovací i provozní stavby a vnitřní komunikace, která je určena hlavně pro pěší. Dětský tábor se rozléhá na ploše o výměře 31 375 m<sup>2</sup>. Tato plocha je ohraničena lesním porostem ze severu a západu. Na východní straně je vysázeno několik vyšších stromů hraničících s udržovaným polem. Jižní část střediska je lemována Voleským rybníkem, jenž se nachází ve vlastnictví města Kralovice. Nejedná se o jediný rybník v katastrálním území Kralovice u Rakovníka.



### Obrázek 3 Informace o pozemku p. č. 4088/1

Parcelní číslo:	<a href="#">4088/1</a>
Obec:	<a href="#">Kralovice [559075]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kralovice u Rakovníka [672645]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1237</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	31375
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Zdroj: Vlastní úprava z [16]

Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, jejíž využití by mělo být převážně sportovní a rekreační. Provozováním letního dětského tábora je způsob využití splněn. Krom chatek určených k rekreaci se zde nachází tenisové, fotbalové a volejbalové hřiště, přičemž tato hřiště jsou doplněna dráhou pro sprint a skok do dálky. Umístění sportoviště je zaneseno v příloze č. 1.

Jak již bylo řečeno, vlastnické právo patří Odborové organizaci pracovníků v hornictví, konkrétně Odborové organizaci č. 1 Doly Bílina. Vlastnictví je doloženo výpisem informací z katastru nemovitostí, které jsou patrné z Obrázek 4.

### Obrázek 4 Informace o vlastnictví pozemku p. č. 4088/1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Odborová organizace pracovníků v hornictví, Úpravna uhlí Ledvice, SD Chomutov a.s., 41772 Ledvice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2017 07:00:01.

Zdroj: Vlastní úprava z [16]

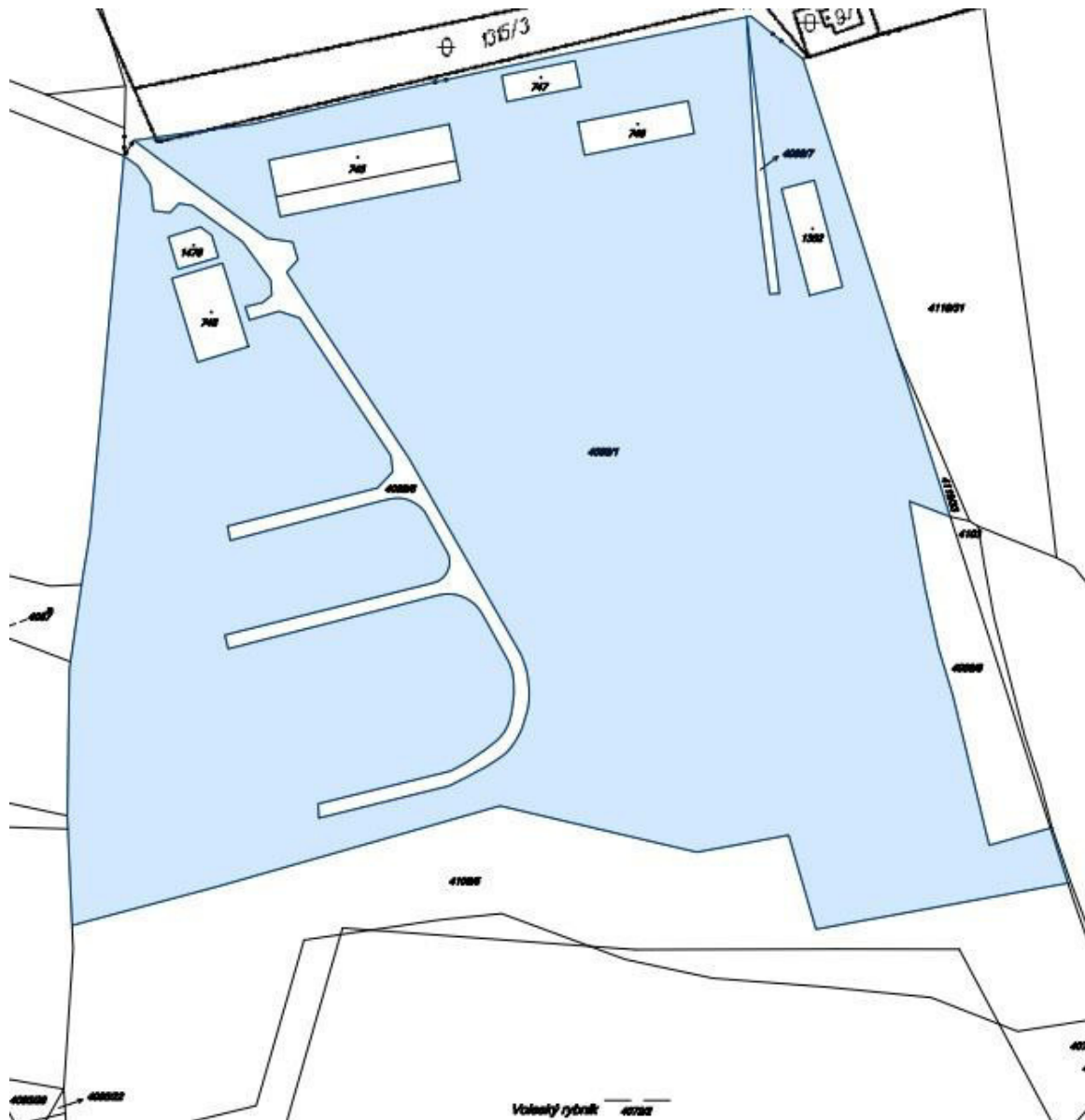
Vlastnické právo je omezeno dle výpisu z katastru nemovitostí [16] předkupním právem. Dle § 2140 občanského zákoníku [17] je předkupní právo definováno jako povinnost vlastníka nabídnout movitou nebo nemovitou věc nejprve předkupníkovi, a to za stejných podmínek jako třetí straně. To platí v případě, že je věc určena k prodeji třetí straně (koupěčtivá strana).

V § 2144, odst. 3 [17] je řečeno, že předkupní právo je předkupníkovi ponecháno, i když je koupě z jeho strany odmítnuta a obchod je realizován mezi vlastníkem a koupěčtivou stranou. Nejsou-li splněny maximální termíny pro lhůtu zaplacení kupní ceny předkupníkem (u movité věci osm dnů a u nemovité tři měsíce), pak dle § 2148, odst. 1 [17] předkupní právo zaniká.

Na svažitém pozemku do 15 %, s jižní orientací, se veškeré správcovské a sociální zařízení nachází v horní části. K těmto objektům je po vrstevnici přivedena lesní příjezdová cesta, jejíž sjízdnost je, hlavně za deštivého počasí, pomalá a špatná. Objekty jsou znázorněny pomocí katastrální mapy na Obrázek 5. Celkem se zde nachází šest objektů, jejich stavebně – technické řešení bude detailně popsáno. Rozmístění chatk po táboře a jejich očíslování je zobrazeno v příloze č. 1. Vývoj počtu chatk v průběhu let byl nastíněn v kapitole Informace o projektu.



Obrázek 5 Pozemek p. č. 4088/1



Zdroj: Vlastní úprava z [16]

Pozemky s parcelními čísly 4088/7 a 4088/8 je omezována celistvost řešeného pozemku. Tím je snižována nejen výměra, ale také hodnota nemovitosti v případě prodeje, nebo jiného podnikatelského záměru.

Způsobem využití jsou oba pozemky shodné s celým areálem – sportovní a rekreační plocha. Liší se však vlastníci parcel. Pozemek s p. č. 4088/7 je zapsán pod vlastníkem Ouřada Petr, Milíčov 29, 27034 Šípy [16], přičemž druhý pozemek, s. p. č. 4088/8, je veden pod jménem Blecha Zdeněk, Petra Bezruče 116, 33141 Kralovice [16]. Rozlohou se řešené parcely vysoce odlišují. U severnějšího pozemku s p. č. 4088/7 je zaměřena rozloha 102 m<sup>2</sup> [16] a u druhého se jedná o rozlohu 924 m<sup>2</sup> [16].

Menší z pozemků je zatížen věcným břemenem výměnku<sup>2</sup>, čímž je omezeno vlastnické právo [16]. Druhý pozemek nemá evidováno žádné omezení vlastnického práva [16]. Tento pozemek však sousedí s parcelou č. 4103, jenž náleží stejnému vlastníkovi. Jedná se o 158 m<sup>2</sup> orné půdy [16], která se nachází pod ochranou zemědělského půdního fondu, takže spadá do seznamu BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), kde je evidována pod dvěma kódy 44712 (157 m<sup>2</sup>) a 46401 (1 m<sup>2</sup>) [16]. Tím může být ovlivněn případný odkup původního pozemku pro sjednocení areálu pod jednoho vlastníka, a tím utvořený celistvý tvar rekreačního střediska v katastru nemovitostí.

Sekundárním pozemkem se areál rekreačního střediska přibližuje k Voleskému rybníku. Jako způsob využití pozemku je uvedena jiná plocha, přičemž ve skutečnosti je volnou plochou poskytována přírodní, nijak neupravena, pláž pro rekreanty, děti. Po menších úpravách by plocha o rozsahu 7 159 m<sup>2</sup> mohla být využívána efektivněji. Rybník je lemován uvažovanou pláží v délce 253 m [16]. Pozemek je v katastru nemovitostí označen parcelním číslem 4106/5.

#### Obrázek 6 Informace o pozemku p. č. 4106/5

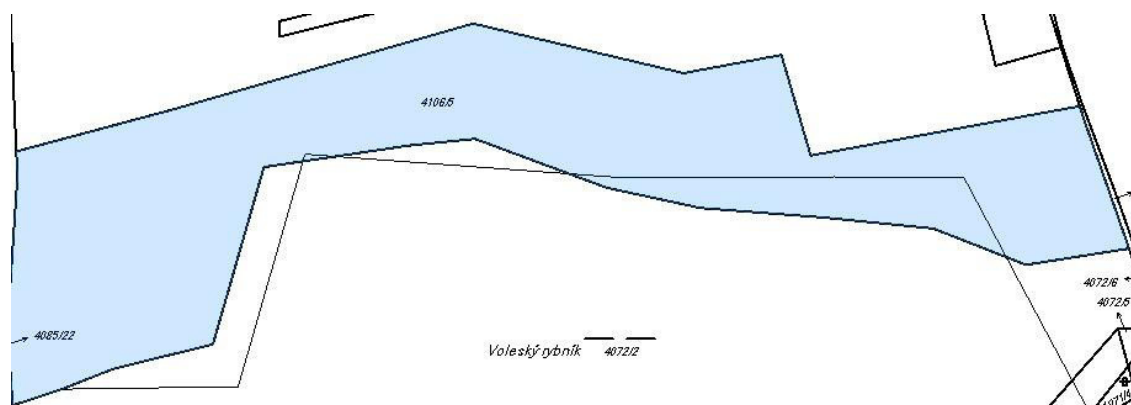
Parcelní číslo:	<a href="#">4106/5</a>
Obec:	<a href="#">Kralovice [559075]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kralovice u Rakovníka [672645]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1237</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	7159
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Zdroj: Vlastní úprava z [16]

Vlastnictví a ostatní náležitosti pozemku s parcelním číslem 4106/5 jsou totožné s primárním pozemkem s p. č. 4088/1. Nemovitost není omezena vlastnickým právem a nepodléhá evidenci v seznamu BPEJ. Pozemek je ze západní i východní strany obklopen nemovitostmi, které jsou určeny k obdělávání, jelikož se na nich nachází orná půda.

<sup>2</sup> Problematika výměnku je řešena zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník [17], a to konkrétně v § 2707 až § 2715. V tomto případě se Odborová organizace č. 1 Doly Bílina stává osobou zavázanou k výměnku a vlastník menšího pozemku výměnkářem. Osoba zavázaná k výměnku plní, většinou na základě smlouvy o výměnku, výměnkáři sjednané „*úkony, požitky nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou*“ [17]. Dle § 2710 může být naturální výměnek nahrazen peněžitým důchodem, a to na základě rozhodnutí soudu.

Obrázek 7 Pozemek p. č. 4106/5



Zdroj: Vlastní úprava z [16]

Souhrnem informací o všech pozemcích a stavbách, jež jsou uvedeny na listu vlastnictví č. 1237, se zabývá následující Tabulka 2. Stavby letního dětského tábora nejsou označeny číslem popisným nebo evidenčním. Jedná se o stavby občanského vybavení, které jsou postaveny na stavebních parcelách 745 až 1478. Veškeré nemovitosti podléhají předkupnímu právu.

Tabulka 2 Seznam nemovitostí na LV

Parcelní číslo	Stavební objekt	Druh pozemku / Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
st. 745	SO 01	Zastavěná plocha a nádvoří	559
st. 746	SO 03	Zastavěná plocha a nádvoří	197
st. 747	SO 02	Zastavěná plocha a nádvoří	106
st. 748	SO 06	Zastavěná plocha a nádvoří	245
st. 1302	SO 05	Zastavěná plocha a nádvoří	198
st. 1478	SO 07	Zastavěná plocha a nádvoří	73
4088/1	-	Sportoviště a rekreační plocha	31 375
4088/6	SO 09	Ostatní komunikace	1 196
4106/5	-	Jiná plocha	7 159
Výměra areálu LDT Kralovice (bez omezujících pozemků)			41 108
<b>CELKOVÁ VÝMĚRA AREÁLU LDT KRALOVICE</b>			<b>42 134</b>

Zdroj: Vlastní úprava z [16]

S celkovou výměrou 42 134 m<sup>2</sup> budou srovnávány obdobné nemovitosti, díky nimž bude zjištěna hodnota letního dětského tábora. Svou rozlohou a menším počtem staveb a chatků se středisko stává prostorným místem pro různé aktivity při rekreaci, čímž je zajištěna i potřebná bezpečnost.

### Územní plán.

Mezi hlavními cíli rozvoje města je, mimo jiné, zmíněna podpora rekreace a všeho s ní spojeného [18]. Plán je postupně naplňován tempem, jenž je vzhledem k finančním prostředkům města možné. LDT Kralovice se nachází v nadmořské výšce kolem 480 m n. m., přičemž vrcholky v okolí střediska dosahují přibližně 520 až 580 m n. m. [10] a [19]. I když

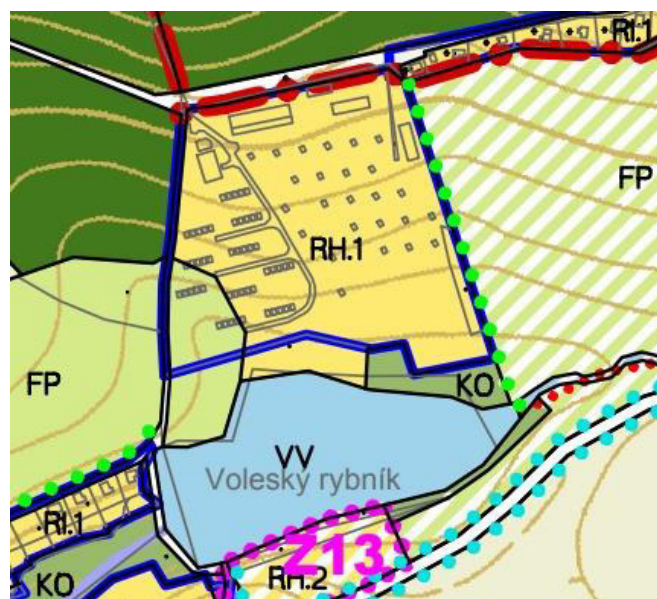
se jedná o lehce nadprůměrnou nadmořskou výšku v České republice, tak ani v územním plánu není uvažována velká míra aktivní zimní rekreace. Při pravidelné údržbě zeleně na pravém břehu Kralovického potoka je možné zřídit lyžařský svah pro děti [18], avšak stále nebylo realizováno.

Plocha řešeného střediska, která je patrná z Obrázek 8, je rozdělena na tři územní celky s různými popisy využitelnosti. Největší podíl je přiřazen ploše s označením RH. 1, čímž je územním plánem popsána *Rekreace hromadná – tábořiště, autocamping* [19]. Procentní zastavění objekty musí být minimální, není však stanovena konkrétní míra. V popisu hlavního využití se počítá s provozními objekty, ubytovacími kapacitami, parkovacími plochami a dětskými hřišti, přičemž je přípustná výstavba nekrytých hracích ploch. [18]

Dále se zde nachází plocha popsána zkratkou FP, čímž jsou označeny *Louky a pastviny* [19]. Tyto pozemky se využívají především k ekologické stabilizaci krajiny, a proto se na nich vysazují stromořadí, remízy nebo keřové pláště jiného než lesního charakteru. Na takto označených pozemkách je zakázáno oplocovat z důvodů vlastnických práv a zřizovat honitby s funkcí obory. V ojedinělých případech je možno zřídit ovocný sad nebo golfové hřiště, není-li zasahováno do reliéfu krajiny. [18]

Poslední část pozemku s rozdílným využitím je popsána jako *Ostatní krajinná zeleň*, se zkratkou KO [19]. Jedná se o dřevinné porosty plnící funkci stabilizační, protierozní a estetickou na březích vodoteče a vodních ploch. Zeleň je uvažována na pozemcích zemědělského půdního fondu. Zde se oplocení, na rozdíl od luk a pastvin, uvažovat dá, a to pouze v případě ochrany mladé výsadby zeleně. [18] Modrou hranicí kolem pozemku je naznačeno zastavěné území.

**Obrázek 8** Rekreční areál v ÚP



Zdroj: Vlastní úprava z [19]

Mezi sousední celky dle ÚP se řadí nemovitosti s následujícím využitím [18]. Severozápadní až severní strana je obklopena lesní plochou (LF). Na zbytku západní strany, společně se stranou východní, se nachází louky a pastviny (FP), přičemž dle katastru nemovitostí [16] se jedná o ornou půdu, jejíž kvalita je zapsána v seznamu BPEJ. Voleský rybník (VV) – „...plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické, hospodářské.“ [18], je dále vymezen plochami KO (Ostatní krajinná zeleň), RI. 1 (Rekreace individuální – chatové osady), RH. 2 (Rekreace hromadná – přírodní koupaliště).

Individuální rekreací jsou zamýšleny stávající chaty a zahradní domky, tudíž není přípustná výstavba nových staveb. Nová chata může být postavena pouze na místě stávající při dodržení původního půdorysu [18]. Plocha RH. 2 je určena pro krátkodobý pobyt pro koupání nebo sportovní aktivitu. Z těchto důvodů se počítá s plánem zastavění plochy Z 13 (6 700 m<sup>2</sup>). Vytvořena má být pláž s přístupovou cestou v podobě oboustranné aleje.

### 3.1.2 Stavební a materiálové řešení

V rekreačním středisku letního dětského tábora Kralovice se nachází stavby zděné a dřevěné (z trámů a desek na bázi dřeva). Používány jsou základní materiály a typy konstrukcí, přičemž v žádném z případů stavby se nejedná o atypickou konstrukci.

V areálu je realizováno deset stavebních objektů, jejichž rozložení je zobrazeno v příloze 1. Za desátý stavební objekt se považuje plocha, která je nyní využívána pro různé typy hřišť. Pro určení výše hodnoty rekonstrukce je nezbytné tuto část oddělit, aby byla popsána jako samostatný objekt. Za samostatný stavební objekt nebudou považovány chatky určené k ubytování. Na chatku bude nahlíženo jako na movitou věc, jelikož není spjata s pevným základem. Všechny chatky jsou zkonstruovány totožně, avšak rozdíl se projevuje v jejich opotřebení. Reálná situace LDT je nastíněna na Obrázek 9. Popis stavebně – technického řešení se nachází v souladu s vlastním šetření.

**Obrázek 9** Pohled na LDT



Zdroj: Vlastní z místního šetření

Základní přehled o velikosti objektů je vystižen v následující Tabulka 3, kterou jsou zobrazeny půdorysné rozměry a obestavěný prostor, se kterým bude počítáno při



rekonstrukcích konkrétních objektů. Do obestavěného prostoru nejsou započteny základy, jelikož u nich se nepředpokládá zásah při rekonstrukci. Nepředpokládá se ani obnova vodovodní přípojky, na kterou je tábor napojen.

**Tabulka 3 Rozměry objektů**

Název objektu	Půdorys [m x m]	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
Chatka	3,0 x 3,5	24,15
Hřiště	90 x 35	-
SO 01 - Jídelna	13,3 x 42,2	1796,03
SO 01a - Prostor za jídelnou	5,8 x 3,5	56,84
SO 02 - Sklad	17,2 x 6,1	314,76
SO 03 - Ubytování	25,4 x 7,8	614,17
SO 05 - Velká kulturní místnost	25,5 x 8,0	622,2
SO 06 - Sociální zařízení	19,9 x 12,3	954,60
SO 07 - Odpady	8,5 x 8,5	390,55
SO 09 - Komunikace	1196	-

Zdroj: Vlastní úprava z místního šetření

- *Chatka* – Celkově se v areálu nachází 60 chatek, přičemž 25 jich prošlo rekonstrukcí. Tato obnova byla založena na výměně dřevovláknitých desek, podlah, vybavení interiéru a dveří. Ubytovací chatka je položena na betonových tvárnících. Jsou používány dřevěné prvky, jako jsou trámy (nosná konstrukce – skelet), dřevovláknité desky (podlaha, stěny a střešní bednění) a prkna (podlaha, obložení vnějších stěn a štítu). Na střešním bednění je natažena asfaltová lepenka, jež je následně doplněna vlněnou vláknocementovou krytinou. Vstup je opatřen klasickými dveřmi s dřevěnou zárubní, přičemž proti dveřím se nachází dřevěné okno s uzamykatelnými okenicemi. Interiér chatky je řešen obložением stěn a stropu tenkými dřevovláknitými deskami, které jsou z pohledové strany lakované. Podlaha je pokryta linoleem. Chatka je postavena tak, aby měla menší terasu, přes kterou se vchází. Na terasu nejsou vedeny schůdky, nýbrž betonový blok s čistící mříží. Chatka je vybavena čtyřmi lůžky a dvěma skříněmi. Stále se v chatkách nachází původní elektroinstalace, kterou je zajištěnou pouze vnitřní světlo.

Obrázek 10 Chatka pro ubytování



Zdroj: Vlastní úprava z místního šetření

- *Hřiště* – Z větší části zatravněné plochy, jež jsou pravidelně udržovány. Spíše neudržovanými prostory jsou místa pro skok do písku a sprint. Fotbalové hřiště je opatřeno dvěma brankami a volejbalové hřiště spolu s tenisovým vždy dvěma sloupky pro uchycení sítí, které se nachází v mobiliáři tábora. I když se pozemek svažuje směrem k rybníku, tak plocha hřišť je v upravené rovině, což je vhodné pro výstavbu hřišť nových, jelikož se tím mohou snížit náklady na zemní práce. V rámci rychlejší návratnosti investice se dá předpokládat využívání nově zbudovaného komplexu i širší veřejností.
- *Osvětlení* – V areálu se nachází 21 původních, ale funkčních, lamp. Převážně se jedná o železobetonové sloupy, jejichž rozmístění je víceméně nahodilé mezi chatkami a podél vnitroareálové komunikace. Hřiště není nikterak osvětleno.
- *SO 01* – Největším objektem, hlavním centrem dění, se stává jídelna s kapacitou až 120 strávníků. Pod jídelnou se nachází malý sklípek pro skladování běžných surovin. V budově se také provozuje malá kulturní místnost, výdejna prádla a kuchyně. Objekt je založen na železobetonové desce, která vlivem svažitosti má v polovině schod o výšce cca 0,4 m. Tímto odskokem je poté dělen i interiér. Nad odskokem se nachází hřeben střechy. Obdobně jako chatky, a pak i další objekty, jsou veškeré nosné i nenosné konstrukce řešeny dřevěnými trámy a dřevovláknitými deskami. Obvodové konstrukce jsou doplněny dřevěnými okny a dveřmi. Krovem je nesena skladba deskového bednění s asfaltovou lepenkou a vlnitou vláknocementovou střešní

krytinou. Klempířské prvky se nachází ve velice špatném stavu. Vnitřní příčky jsou na stejné bázi jako obvodové konstrukce. Stěna u odskoku je doplněna okny. Dřevěná podlaha je potažena linoleem. Vybavení jídelního prostoru se dá považovat za funkční, avšak mnoho let používané. Kuchyňské zařízení se vybavilo modernějšími přístroji pro usnadnění přípravy pokrmů, nýbrž kvalitní vzduchotechnika chybí. Dříve obnoveny byly také rozvody vody a odpadů, což nelze podotknout o rozvodech elektřiny. Prostor kuchyně je obložen původní dlažbou, obklady chybí. Kompletně nové prvky se nachází na sociálním zařízení pro personál kuchyně. V prostorách za tímto objektem je připraveno místo pro oddech personálu, nyní v podobě provizorního řešení.

- *SO 02* – Dílna a sklad pro velké provozní nářadí správce a zařízení pro sporty. Objekt je založen na železobetonové desce, jež dále slouží jako podlaha. Dřevěná trémová nosná konstrukce s krovem a s obdobnou skladbou střechy jako je u *SO 01*. Totožným je i stav klempířských prvků. Dřevovláknité desky se zde nachází taktéž, avšak převažuje pouhé obložení z prken, která jsou opatřena ochranným nátěrem. Vstup je zajištěn třemi velkými vjezdovými vraty. Stále je využívána původní elektroinstalace.
- *SO 03* – V tomto objektu je ubytován správce a dále zde sídlí zdravotník a několik dalších vedoucích, včetně hlavního vedoucího tábora. Na železobetonovém základě se nachází dřevostavba z trámů a dřevovláknitých desek, doplněna dřevěnými okny a dveřmi. Střešní konstrukce totožná s *SO 01*, jídelnou. V objektu je vytvořeno několik pokojů, sociálních zařízení a skladových prostor. Sociální zařízení je zrekonstruováno (zděné příčky, nové dlažby, obklady, omítky, malby, dveře, rozvody elektřiny, rozvody vody a kanalizace). V pokojích pro ubytování se nachází dřevěná podlaha s linoleem. Elektroinstalace je původní.
- *SO 04* – V příloze č. 1 je takto označen objekt, který je využíván správcem jako skladovací prostor nářadí, materiálu a vybavení. Jedná se o tři staré stavební buňky klasických rozměrů, které jsou uloženy na betonovém podkladě. Z popsaných důvodů využívání, není nutné uvažovat výměnu. Maximálně mohou být zrealizovány nové nátěry, přičemž náklady na takto malé plochy budou zahrnuty v přírážkách u jiných objektů. Výsledek tím nebude narušen.
- *SO 05* – Velká kulturní místnost je založena na kombinované skladbě materiálů. Částečně je podsklepená (pouze skladovací prostor). V základech jsou tudíž použity zdící prvky a železobetonová deska. Úroveň společenské místnosti leží na železobetonové desce, přičemž úrovně je dosaženo pomocí betonového schodiště. Viditelné části stěn založení jsou omítnuty. Samotný objekt je na bázi nosných trámů



a dřevovláknitých desek, do kterých jsou vždy zasazeny dřevěná okna a dveře. V objektu se nenachází žádné příčky. Krov je podbitý opět dřevovláknitými deskami, čímž je tvořen strop. Stále se využívá vláknocementová vlnitá střešní krytina umístěná na asfaltovou lepenku. Na dřevěné podlaze je položeno linoleum. Vnější stěny jsou místy obloženy dřevěnými palubkami. Stav klempířských prvků se dá považovat za dezolátní. Objekt je vybaven původní elektroinstalací.

- *SO 06* – Sociální zařízení a kotelna se jako jediné nachází ve zděné, nezateplené, budově. Tato budova není podsklepená, avšak základy opět tvoří kombinace zděných prvků a železobetonu, kde vnější část je omítnuta. Vnitřní prostor je rozdělen na kotelnu, dámské a pánské sprchy a WC. Nachází se zde proto i troje schodiště a vstupy. Objekt byl částečně zrekonstruován. Předmětem rekonstrukce se staly obklady, dlažby, zařizovací předměty. Venkovní obálka objektu byla nově omítnuta a vyměnila se dřevěná okna a dveře za plastové. Střecha a krov jsou původní, tzn. asfaltová lepenka s vláknocementovou vlnitou krytinou. Renovována byla také elektroinstalace, rozvody ZTI, vnitřní omítky, malby a klempířské prvky. Jednotlivé toalety a sprchové kouty jsou odděleny zděnými příčkami, přičemž u toalet se nachází ocelové zárubně s dřevěnými dveřmi a u sprch závěsy. Zařízení je vybaveno i upravenou sprchou pro handicapované. Momentálně se na vnitřních i vnějších stěnách objevují praskliny a odpadlé kusy omítek vlivem zvýšené vlhkosti v interiéru. V kotelně se nachází 3 ocelové elektrické kotle, každý s kapacitou cca 12 m<sup>3</sup>.

**Obrázek 11 SO 06 a SO 07**



Zdroj: Vlastní z místního šetření

- *SO 07* – Bývalý seník, v dnešní době skladovací prostor a místo pro odpadové nádoby. Na železobetonové desce je ukotvena ocelová konstrukce z I – profilů. Krov je dřevěný se stále stejnou skladbou střechy. Stěny jsou obehnány dřevěnými prkny ve stylu plotu, což znamená, že je do prostoru vidět.
- *SO 08* – Čistička odpadních vod byla postavena v 90. letech minulého století kvůli zvyšujícím se požadavkům na hygienu. Jedná se o zemní pískovou čističku. Kapacita a velikost je samozřejmě dimenzována na plný provoz tábora. Rekonstrukce čističky odpadních vod se uvažovat nebude.
- *SO 09* – Vnitroareálová komunikace je vedena z horní části tábora až k rybníku. Nachází se na ní tři odbočky, které míří mezi chatky očíslovány 1 – 25. Komunikace je vymezena nízkými betonovými obrubníky. Konkrétní skladba je momentálně neznámá. Dá se ale předpokládat, že se jedná o zpevněnou cestu se zhutněným šterkem. V nynější době je komunikace zarostlá travou, která je pravidelně udržována.

Městský úřad Kralovice na svém webu [13] disponuje žádostí o pasport nemovitosti neboli ověření zjednodušené dokumentace skutečného provedení stavby. Po každé rozsáhlejší rekonstrukci by tak mělo být učiněno, aby byl správce náležitě informován a kdykoli mohl být seznámen se všemi prvky stavby. V případě řešení situací některým z dotčených orgánů se jedná o nezbytný dokument, který je zapotřebí i při žádosti o stavební povolení, jehož náležitosti jsou uvedeny vždy v aktuálním stavebním zákoně.

Popis jednotlivých objektů a jejich stavů se v dalších kapitolách využívá k vyjádření výše investice na rekonstrukce nebo pro určení stavu nemovitosti při oceňování porovnávací metodou.

## 3.2 Analýza trhu

Weby shromažďující informace o letních dětských táborech se v celkovém uváděném počtu liší. Dle webu Skaut.cz se počet táborů v ČR pohybuje kolem čísla 1042 [20]. Koordinačním střediskem pro resortní informační systémy je provozována interaktivní databáze, dle níž je v ČR 745 dětských táborů [21]. Jen v Plzeňském kraji se z toho nachází 125 areálů, což přesahuje průměrný počet táborů na kraj. Rozdílné údaje mohou být způsobeny tím, že se některé tábory nehlásí na Krajské hygienické stanice, což je dle legislativy povinností nebo tím, že stále vznikají nová rekreační střediska, která nejsou zaevidována nebo jsou přejmenována. LDT Kralovice je evidován v databázi MŠMT a Krajské hygienické stanice. Ministerstvem školství mládeže a tělovýchovy jsou prováděny

kontroly táborů během sezóny. Posledními údaji z roku 2012 je zaznamenána kontrola 661 dětských táborů [22].

Analýzou trhu byla vytvořena menší databáze provozovaných letních dětských táborů v Plzeňském kraji a v ostatních krajích ČR, mimo Prahy. Kompletní tabulka je obsahem přílohy č. 2. Rekreční střediska byla vyhledávána především na těchto webech: Letní tábory [21], Borovice.cz [14], Tábory.cz [23], Táboření.cz [24]. Z dat, která jsou předložena přílohou č. 2 k dispozici, je patrné, že většinou jsou tábory provozovány jako dvoutýdenní pobyt (turnus), a to jednou až dvakrát za sezónu. Tábory do analýzy byly vybírány zcela náhodně. Za jediné kritérium byla považována lokalita. U menších táborů je provoz uzpůsoben na jednotýdenní pobyt s využitím celé doby letních prázdnin, což znamená 7 až 8 týdnů provozu. Obsazenost se pohybuje s vysokou pravděpodobností kolem 90 – 100 %. Řešené rekreační středisko v Kralovicích se řadí mezi největší areály a dětské tábory, co se kapacity ubytovaných týče. Průměrná kapacita odpovídá 40 -70 dětem na jednom pobytu, přičemž nezáleží na délce pobytu [21]. Průměrná cena pro účastníka za jeden pobyt je stanovena na 4 495 Kč, což je v souladu s reálnou cenou v LDT Kralovice, která nyní činí 4 450 Kč [8]. Ve výpočtovém modelu bude počítáno s částkou **4 500 Kč/osoba/turnus**. V této ceně je obsažena strava, vedení odbornými pracovníky a většinou případů i doprava (na tábor a zpět). S postupem sezóny je patrná klesající tendence ceny, v rozsahu do 200 – 300 Kč. Jsou často uplatňovány i sourozenecké slevy v obdobných částkách na jedno dítě. Udržení se v přijatelné cenové relaci často vede ke snížení počtu dnů pobytu. Pobyt jsou často zkracovány i důvodu pořádání tzv. příměstských táborů. Zkrácení délky pobytu je pozorovatelné u táborů s jiným speciálním programem, než je tematická celotáborová hra. Za tábor se speciálním programem je považován dle [23] např.: adrenalinový tábor (airsoft, paintball, military), kuchařský, muzikálový, kreativní, graffiti & street art, koňský, fotbalový, cyklistický nebo počítačový dětský tábor.

Využití kapacit se vždy musí odvíjet od počtu vedoucích pracovníků. Kapacitně větších táborů je obecně méně, a proto i vyhledání takovýchto areálů není jednoduché. Žádným z webových portálů není umožněno vyhledávání na základě kapacity. Avšak i velkými tábory jsou dosahovány obsazenosti kolem 90 %. Vysoké procento obsazenosti je letních táborů dáno především velkým zájmem rodičů [3], aby si jejich potomci našli kamarády, naučili se novým věcem, poznali nová místa a zažili nezapomenutelné zážitky. Tento fakt je podložen i různými podporami ze stran MŠMT [22], zaměstnavatelů a samotnými organizacemi, jimiž jsou tábory provozovány. Ministerstvo disponuje dotačními programy a zaměstnavatel finanční podporou, kdy doplatí určitou výši ceny. Provozovateli jsou především neziskové organizace, takže cena za poukaz je tvořena pouze na základě provozních nákladů s minimálním ziskem. Organizace právně působí jako zapsané spolky.

Mnoho táborů je uvedeno s jedním turnusem, což může být zapříčiněno faktem, že mnoho rekreačních středisek je pronajímáno cestovním kancelářím a neziskovým organizacím, které zprostředkovávají pobyty pro děti. Menší množství organizací pak zotavovací areály přímo vlastní, přičemž záleží pouze na jejich rozhodnutí, zda středisko využijí pro svou potřebu nebo nabídnou své prostory jiným za úplaty a specifických podmínek.

V LDT Kralovice byl provozován 3. a 4. turnus naposledy v roce 2006, což bylo dáno především technickým stavem a téměř nulové nabídky pro širší veřejnost. Nabídka u většiny nalezených táborů není tvořena s jednoduchým přístupem, což platí i pro řešený projekt. Webové stránky jsou často nepřehledné a informace náročně dohledatelné. Zjednodušením by se přispělo k vyšší efektivnosti.

Při analýze trhu je brán ohled i na porodnost, jelikož se jedná o predikci počtu potenciálních zákazníků. Tábor je vytvářen pro děti ve věku 6 – 15 let, což pro nadcházející sezónu 2018 znamená sledování porodnosti v letech 2003 – 2012. Pro následující roky se vždy posouvá i interval sledovaných roků. Z počátku 21. století se porodnost pohybovala kolem 94 000 dětí za rok. Od roku 2003 se porodnost zvyšovala až na 118 346 v roce 2009. Do roku 2012 však počet narozených klesal meziročně o tisíce dětí až na 108 576 dětí. Drží-li se porodnost nad 100 000 hranicí, tak je pravděpodobné, že zájem o tábory se bude držet na vysoké úrovni. [12]

Predispozice pro pořádání cyklistických táborů je dána především množstvím cyklostezek. V Plzeňském kraji se nachází 3 179 km cyklotras, čímž se dostává na třetí místo v rámci České republiky [25]. Podporou se zabývá Ministerstvo dopravy, jímž je vytvářena Národní strategie rozvoje cyklistické dopravy, která je doplněna a realizována pomocí Státního fondu dopravní infrastruktury, ze kterého jsou čerpány příspěvky na opravy a výstavbu nových cyklostezek.

Ubytovací zařízení jsou ve většině případů totožná, jelikož byla vystavěna ve stejném období. Jsou však často nějakým způsobem rekonstruovaná. Jedná se tedy o chatky na bázi dřeva nebo stany s dřevěnou podsadou. Tyto stany jsou méně nákladné na provoz a údržbu. Zázemí (jídlna, ošetrovna, sociální zařízení, apod.) se liší pouze v případech, kdy jsou všechny budovy zděné. Ve čtvrtině případů je v areálech k dispozici bazén.

Webovým portálem Borovice.cz [14] je uváděno „*Osmero dobrého tábora*“:

- 1. Kvalifikované vedení,
- 2. Zajímavý program,
- 3. Bezpečnost,
- 4. Vhodné prostory,

- 5. Zdravotní zabezpečení,
- 6. Lehce přístupné informace,
- 7. Rozvoj osobnosti rekreaanta,
- 8. Důvěryhodný pořadatel.

Většina aspektů tohoto seznamu je splněna, avšak nedostatky se projevují u bodů Zajímavý program a Lehce přístupných informací.

Z důvodů ocenění a modelování pronájmu areálu byl udělán průzkum prodávaných a pronajímaných areálů. Dle webu Borovice.cz [14], kterým jsou shromažďovány informace o táborech, je nabízeno 111 rekreačních středisek k pronájmu. Avšak jen u několika je uvedena cena. Často se cena uvádí pouze na konkrétní poptávku. Webů, jimiž jsou pronájmy a prodeje zprostředkovávány, je velké množství. Vybírány však byly pouze velké realitní weby [26], [27], [28] nebo stránky věnující se táborům z vícera stran a hledisek [14] a [24]. Pronajímány jsou areály různých typů: stanové s podsadou, teepee, chatky, chatky s kuchyňkami. Následující Tabulka 4 je představena skupina objektů vhodných k pronájmu obdobně jako řešený projekt LDT Kralovice. Rekreační střediska jsou brána z celé ČR. U všech položek je totožná cena bez energií a také vlastní stravování, tudíž musí být zajištěno nájemníkem. Průměrná výše nájmu na osobu a turnus činí 513 Kč. Pro následný výpočet peněžního toku se ovšem bude uvažovat 800 Kč/osoba/turnus z důvodu rozsáhlého areálu a realizované rekonstrukce.

**Tabulka 4 Pronájem**

	Lokalita (okres)	Kapacita	Nájemné	Typ ubytování	Nájemné za turnus (bez energie)
1.	Zblovice (Znojmo)	116	3 500 Kč/den + energie	chatky	49 000 Kč
2.	Mutyněves (Jindřichův Hradec)	66	2 000 Kč/den + energie	stany s podsadou	28 000 Kč
3.	Čermná ve Slezsku (Opava)	72	30 000 Kč/14 dnů + energie	stany s podsadou	30 000 Kč
4.	Rakousy (Semily)	48	2 500 Kč/den + energie	chatky	35 000 Kč
5.	Mnichov (Domažlice)	100	7 000 Kč/den + energie	chatky	98 000 Kč
6.	Horáždovice (Klatovy)	80	1 250 Kč/den + energie	stany s podsadou	17 500 Kč
7.	Skuteč (Chrudim)	88	35 000 Kč/14 dnů + energie	chatky + stany s podsadou	35 000 Kč

Zdroj: Vlastní úprava z [14; 24; 26; 27; 28]

Nemovitosti určené k prodeji jsou uvedeny v příloze č. 3, jelikož jsou zahrnuty ihned do výpočtů pro účely ocenění v následující kapitole. Průběh prodeje byl zaznamenáván dvakrát, a to 1. 4. 2017 a následně 1. 10. 2017. Sledován byl stav před hlavní sezónou a po sezóně. Rekreačních středisek je velké množství, avšak porovnatelných již méně. Prve bylo nalezeno 10 rekreačních areálů, přičemž stejného typu byly pouze 3 nemovitosti. Ve druhém z termínů bylo nalezeno 16 nemovitostí a z toho pouze 7 obdobného typu. Tři obdobné nemovitosti se však od prvního termínu neprodaly, a proto figurují i ve druhém termínu.

Z těchto sedmi nemovitostí bylo přímo oceněno pouze 5 areálů, jelikož u dvou byla uvedena poznámka s podrobnými informacemi u realitní kanceláře. Jedna nemovitost se prodala, zatímco u zbylých se maximálně snížila cena o několik set tisíc. Vlivem nabídky se počet nemovitostí pro ocenění zastavil na počtu pět. Je patrný vývoj cen při dlouhodobém nerealizovaném obchodu a také zvyšujícím se počtu nemovitostí po sezóně, kdy majitelé často přichází na to, že provoz dětských táborů není vysoce zisková činnost s rychlou návratností. I z tohoto důvodu není touto prací uvažována varianta rekonstrukce LDT Kralovice a následný prodej, jelikož by se jednalo o nevýhodné chování investora.

Situace na trhu je v souladu s nabídkou a poptávkou, kdy poptávka lehce převyšuje nabídku, což je patrné z obsazenosti jednotlivých letních táborů. Na druhou stranu se nejedná o ziskovou podnikatelskou činnost, jelikož prvotním účelem je vždy výchova a poskytování relevantních a zábavných služeb pro děti, čímž je zaručen odpočinek, pohybová aktivita a proces poznání. V dnešní moderní době plné technologií si děti odpočinou a na chvíli si odvyknou od jejich používání a věnují se společenským hrám a aktivitám.

### **3.3 Ocenění LDT Kralovice**

Hodnota nemovitosti se odráží v závěrečných úsudcích, jak má být do budoucna s nemovitostí nakládáno. K výsledku ocenění rekreačního střediska, letního dětského tábora v Kralovicích, bude přihlíženo v analýzách některých dílčích částí studie proveditelnosti. Výslednou hodnotu z ocenění lze považovat za vstupní parametr ve výpočtech efektivnosti investice. Za základní hodnotu ocenění bude považována hodnota tržní, jež bude spočtena pomocí porovnávacího a výnosového způsobu, ve kterých je zohledněn princip nabídky a poptávky [29, s. 42]. Administrativní hodnota pozemku je zjištěna dle právě platného oceňovacího předpisu a je stanovena z důvodu informativního, tzn. k odbornému posouzení reálného stavu nemovitosti.

#### **3.3.1 Porovnávací způsob**

Komparativní metoda je aplikována tehdy, jsou-li známy obchody s obdobnými nemovitostmi k datu ocenění, tzn. přítomnost. Pomocí obdobných nemovitostí je vytvořena datová základna. [30, s. 22]

Hledaná hodnota je dle [29, s. 23] „*v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí*“, tzn., že čím více se liší cena, stav, využití nebo druh nemovitosti, tím více je výsledná hodnota ovlivňována, čímž se stává méně spolehlivou. Brán v potaz musí být i okolní vliv (pozitivní i negativní), jež na nemovitosti v dané lokalitě působí.

Nemovitost může být oceněna dvěma způsoby, které jsou založeny na principu porovnávací metody [30, s. 23]:

- *Přímý způsob* – porovnáním vlastností a cen jednotlivých nemovitostí v datové základně je vytvořena standartní nemovitost, neboli oceňovaná nemovitost, se specifickými vlastnostmi a hodnotou.

- *Nepřímý způsob* – z obsáhlejší datové základny porovnávaných nemovitostí je vytvořena standartní nemovitost, tzv. *báze* neboli *etalon*. Díky této standartní nemovitosti mohou být oceňovány, do doby aktualizace, obdobné nemovitosti.

Výsledná hodnota se stává objektivní dle [29, s. 23], jsou-li splněny následující body:

- „Srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovitosti (rozsah, kvalita, užitek),
- Aktuálnost porovnávaných cen,
- Dostatečný počet realizovaných obchodů,
- Stejně podmínky (účastníci, segment trhu, oblast)“

Ocenění porovnávací metodou je založeno na přímém způsobu. Nemovitosti, jejichž parametry byly porovnávány, jsou uvedeny v příloze č. 3 společně s korekčními koeficienty, jejichž stanovení je předmětem Tabulka 5. Koeficienty byly stanovovány na základě odhadu ceny nebo investice do vytvoření obdobného stavu posuzované nemovitosti. K porovnání bylo nalezeno 5 nemovitostí obdobného typu na realitních webech [26], [27], [28].

**Tabulka 5 Korekční koeficienty**

Dostupnost v rámci ČR					
Poloha u města		1,0			
Poloha u krajského města		0,98			
Poloha poblíž silnic II. třídy		1,02 - 1,04			
Poloha v lesích		1,06 - 1,08			
Stav nemovitosti			Rozsah rekonstrukce		
Velmi dobrý	0,9	Kompletní	0,8		
Dobry	0,95	Částečná	0,9		
Přiměřený stáří	1,0	Malá	1,0		
Špatný	1,05	Žádná	1,1		
Velmi špatný	1,1	-			
Konstrukce objektů			Vlastnictví		
Převážně dřevěná	1,0	Různí vlastníci	1,0		
Zděná	0,9	Osobní	0,8		
Dřevěná + zděná	0,95	SVJ	0,95		
Dřevěná	1,05	Akciová společnost	0,9		
Přírodní aspekty			Občanská vybavenost		
Rybník + les	1,0	Město	1,0		
Les	0,98	Vesnice	1,05		
-		Samota	1,1		
Výhody					
Bazén		Restaurace		Sportoviště	
ANO	1,0	ANO	1,0	ANO	1,0 – 0,9
NE	0,9	NE	0,8	NE	1,01 – 1,2

Zdroj: Vlastní úprava

Pomocí těchto kategorií a korekčních koeficientů je stanovena výsledná hodnota. Dalšími podstatnými sledovanými parametry, na jejich základě se posuzuje hodnota, jsou:

- Plocha areálu → Cena za 1 m<sup>2</sup> plochy areálu,
- Kapacita → Cena na 1 jednotku ubytovací kapacity,
- Užiténá plocha zázemí → Cena za 1 m<sup>2</sup> užiténé plochy zázemí.

Ceny nemovitostí jsou vždy uvedeny bez provizí a daně z přidané hodnoty. Celkové ceny za nemovitost jsou vždy vyděleny příslušným sledovaným parametrem, čímž jsou získány jednotkové ceny 1), 2) a 3).

**Tabulka 6 Výsledky porovnávací metody**

Popis	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4	Nemovitost 5
Cena nemovitosti	7 400 000 Kč	13 500 000 Kč	1 490 000 Kč	18 500 000 Kč	6 100 000 Kč
1) Cena za 1m <sup>2</sup> plochy areálu	1 769 Kč	1 038 Kč	256 Kč	168 Kč	1 848 Kč
2) Cena na 1 jednotku ubytovací kapacity	180 488 Kč	114 407 Kč	23 281 Kč	73 705 Kč	164 865 Kč
3) Cena za 1m <sup>2</sup> užiténé plochy zázemí	7 048 Kč	18 646 Kč	3 725 Kč	6 038 Kč	15 762 Kč
Srovnávací hodnota 1)	40 080 326 Kč	19 191 798 Kč	14 328 214 Kč	3 366 164 Kč	51 216 371 Kč
Srovnávací hodnota 2)	14 561 215 Kč	7 527 237 Kč	4 645 845 Kč	5 251 856 Kč	16 262 211 Kč
Srovnávací hodnota 3)	5 223 362 Kč	11 270 339 Kč	6 828 772 Kč	3 952 353 Kč	14 283 292 Kč
Výsledná hodnota LDT 1)	25 636 574 Kč				
Výsledná hodnota LDT 2)	9 649 673 Kč				
Výsledná hodnota LDT 3)	8 311 624 Kč				

Zdroj: Vlastní úprava

Příslušné srovnávací hodnoty vždy vychází z přenásobení ceny nemovitosti, korekčních koeficientů a příslušného sledovaného parametru. Výsledná hodnota z porovnávací metody je získána z průměru všech srovnávacích hodnot v daném řádku. Jak již bylo řečeno, tak kompletní tabulka je obsažena v příloze č. 3.

Vzhledem k rozdílným cenám při sledování různých parametrů se přistoupilo k váženému průměru, aby byla vytvořena jedna hodnota jako výsledek z porovnávací metody. Váhy, společně s výslednou porovnávací hodnotou, jsou součástí následující Tabulka 7. Stanovení vah je založeno na porovnatelnosti a podobnosti hodnot v jednotlivých řádcích.

**Tabulka 7 Porovnávací hodnota nemovitosti**

Dílčí výsledky	Váha
Výsledná hodnota LDT 1)	25 636 574 Kč
Výsledná hodnota LDT 2)	9 649 673 Kč
Výsledná hodnota LDT 3)	8 311 624 Kč
<b>HODNOTA NEMOVITOSTI</b>	<b>10 579 338 Kč</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Hodnota z porovnávací metody, 10 579 338 Kč, bude součástí stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti.



### 3.3.2 Výnosový způsob

Je-li využívána výnosová metoda jako způsob pro zjištění hodnoty nemovitosti, pak je na nemovitost nahlíženo jako na podnikatelský záměr, kterým jsou v budoucnu generovány výnosy [30, s. 21]. Současná hodnota nemovitosti je určena kapitalizací těchto výnosů neboli diskontováním [29, s. 42] a [30, s. 21]. V této metodě je uvažována časová hodnota peněz, čímž se tento způsob ocenění stává dynamickým. Je zohledněn stav trhu, rizika, stavebně – technický stav a další ovlivňující podmínky (ekonomické, funkční, právní, atd.). [29, s. 42]

Metodou jsou popisovány různé typy výnosů a k nim patřící způsoby jejich výpočtu, viz Tabulka 8 Typy výnosů. Jednotlivé výnosy budou spočteny při ocenění LDT Kralovice.

Tabulka 8 Typy výnosů

<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>
- výpadek nájemného a ztráty
<b>= Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>
- provozní náklady
<b>= Čistý provozní výnos (V)</b>
- splátky půjčky
<b>= Čistý provozní výnos po odpočtu splátky</b>

Zdroj: Vlastní úprava dle [29, s. 43]

U výnosového způsobu se předpokládá, že s rostoucí pronajímatelnou plochou a kvalitou nemovitosti, roste také užitek a výnosy, přičemž za limitní hranice růstu se považuje velikost pozemku, poptávky a opotřebení nemovitosti v budoucnu [29, s. 42].

V první řadě je stanoven potenciální hrubý výnos při uvažování provozu po celou sezónu, tzn. minimálně 6 turnusů (12 týdnů). Při ceně 4 500 Kč/osobu/turnus a předpokládané kapacitě 150 lůžek, je PHV rovno **4 050 000 Kč/rok**. Výpadek výnosů je reprezentován snížením doby provozu rekreačního střediska z 6 na 4 turnusy, což znamená vynásobení potenciálního hrubého výnosu koeficientem využitelnosti ve výši **0,667**, čímž je dosaženo částky **2 700 000 Kč/rok**. Aby bylo dosaženo čistého provozního výnosu, musejí být dále odečteny provozní náklady. Skladba nákladů je zobrazena v Tabulka 9, přičemž jsou spočteny náklady na 1 turnus při plné délce sezóny. Fixní náklady, jež nejsou závislé na počtu turnusů, jsou vždy rozpočítávány mezi konkrétní počet turnusů za sezónu. Rozdíly jsou však pouze v řádu tisíců korun. Jedná se především o položky energií, které jsou stanovovány na základě průměrné spotřeby a ceny energií v místě provozu, opravy, revize zařízení, správa nemovitosti a pojištění nemovitosti. Náklady jsou určeny na základě skutečných nákladů anebo v některých případech odvozených dle zdrojů.

**Tabulka 9 Provozní náklady**

Popis	[Kč/turnus]	[Kč/sezóna] (sezóna = 6 turnusů)
Náklady na personál	152 000 Kč	912 000 Kč
Energie - elektro	44 500 Kč	267 000 Kč
Energie - voda	19 264 Kč	115 581 Kč
Dlouhodobé opravy	20 000 Kč	120 000 Kč
Drobné opravy	10 000 Kč	60 000 Kč
Úklid (praní lůžkovin)	2 625 Kč	15 750 Kč
Úklid objektů	2 123 Kč	12 740 Kč
Revize zařízení	1 667 Kč	10 000 Kč
Správce tábora (mimosezónu)	15 000 Kč	90 000 Kč
Odvoz odpadu	3 333 Kč	20 000 Kč
Pojištění nemovitosti	2 000 Kč	12 000 Kč
Doprava	85 000 Kč	510 000 Kč
Stravné	166 600 Kč	999 600 Kč
Pojištění rekreatů	11 250 Kč	67 500 Kč
Spotřební zboží (odměny, prémie, apod.)	10 000 Kč	60 000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>545 362 Kč</b>	<b>3 272 171 Kč</b>

Zdroj: Vlastní úprava dle [14; 31; 32; 33]

Po odečtení ročních provozních nákladů při 4 turnusech je výsledkem čistý provozní výnos (V), jenž je představen částkou **388 265 Kč**. Aby mohla být stanovena výnosová hodnota nemovitosti, tak je zapotřebí určení kapitalizační míry. Výnosová hodnota je spočtena pomocí kapitalizační míry jako věčná renta, čímž se předpokládá trvale ustálený provoz letního dětského tábora. Postup určení této míry je obsahem následující Tabulka 10.

**Tabulka 10 Stanovení kapitalizační míry**

Popis	Vlastní provoz
Bezriziková investice	0,50 %
Riziková prémie	
Uzavření LDT hygienickou stanicí	0,25 %
Nízká obsazenost	1,25 %
Riziko zničení nemovitosti	2,00 %
Uzavření přístupové cesty	1,25 %
<b>Kapitalizační míra</b>	<b>5,25 %</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Kapitalizační míra se spočte jako součet bezrizikové investice a rizikové prémie. Bezrizikovou investicí se rozumí například státní dluhopisy s patřičným výnosem. Rizikovou prémie jsou již zohledněna rizika, kterými je ovlivněn případný prodej. Ohodnocení zmíněných rizik bylo nastaveno odhadem. Výnosová hodnota se následně stanoví jako podíl čistého provozního výnosu a kapitalizační míry. Souhrn výše popsáního postupu výpočtu hodnoty nemovitosti pomocí výnosové metody se nachází v následující Tabulka 11.

**Tabulka 11 Výnosová hodnota nemovitosti**

Popis	Hodnota
Potenciální hrubý výnos (PHV)	4 050 000 Kč
Efektivní hrubý výnos (EHV)	2 700 000 Kč
Čistý provozní výnos (V)	388 265 Kč
Kapitalizační míra	5,25 %
<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA</b>	<b>7 395 517 Kč</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Hodnota z porovnávací metody, 7 395 517 Kč, bude součástí stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti.

### 3.3.3 Administrativní způsob ocenění pozemku

Stanovení administrativní hodnoty movitých a nemovitých věcí je založeno na postupech uvedených v následujících legislativních dokumentech. Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů [34] a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. [35]. Administrativní metodou jsou oceňovány věci, jež jsou předmětem daně z převodu nemovitostí, daně darovací, odměny notáře a správce dědictví nebo např. převodu majetku státu na jiné fyzické či právnické osoby [29, s. 78]. Od 1. 1. 2018 vchází v platnost novela oceňovací vyhlášky.

Administrativně oceněn je pouze pozemek, jelikož při uvažování hodnoty budov plynoucí z nákladového způsobu by byl výsledek, vzhledem k tržní hodnotě, zkreslen vlivem opotřebení. Podrobné zkoumání administrativní hodnoty není však předmětem této práce.

Vzhledem k velikosti a využití pozemku, na kterém je nyní situován letní dětský tábor, je hodnota pozemku určena administrativním způsobem. Na nynějším trhu se neobjevuje dostatečné množství obdobných, a především, nezastavěných pozemků, které by bylo možné porovnat a ocenit porovnávací metodou. Toto ocenění bude akceptováno pouze jako informativní podklad.

Stanovení administrativní hodnoty pozemku je založeno na určení základní ceny stavebního pozemku (ZC). Kralovice nejsou zmíněny v tabulkových hodnotách jednotkových základních cen, a proto musí být základní cena pro Plzeň – sever ( $ZC_v$ ) přepočtena pomocí koeficientů a následujícího vzorce [35], jehož vstupní hodnoty jsou zobrazeny v Tabulka 12:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6, \quad (1)$$

**Tabulka 12 Stanovení základní ceny (ZC)**

Popis		Hodnota
<b>ZC<sub>v</sub> – Plzeň - sever</b>		1000 Kč/m <sup>2</sup>
<b>O<sub>1</sub> - velikost obce</b>		0,8
II. Obec s 2001 - 5000 obyvateli		
<b>O<sub>2</sub> - Hospodářsko-správní význam obce</b>		0,6
IV. Ostatní obce		
<b>O<sub>3</sub> - Poloha obce</b>		1,03
II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	Rokycany	
<b>O<sub>4</sub> - Technická infrastruktura obce</b>		1,0
I. V obci je - Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
<b>O<sub>5</sub> - Dopravní obslužnost obce</b>		0,95
II. V obci je - Železniční zastávka a autobusová zastávka		
<b>O<sub>6</sub> - Občanská vybavenost obce</b>		1,0
I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
<b>ZC – ZÁKLADNÍ CENA</b>		<b>470 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: Vlastní úprava z [35]

S hodnotou 470 Kč/m<sup>2</sup> se následně počítá při stanovení administrativních hodnot jednotlivých druhů pozemků. Vyhláškou jsou stanoveny postupy, vzorce, intervaly hodnot pro výpočet proměnných i podrobné charakteristiky jednotlivých hodnot. Z tohoto důvodu v této práci nebudou obsaženy podrobné tabulky se zvolenými hodnotami jednotlivých proměnných. Jsou však popsány proměnné a vzorce, dle kterých je administrativní hodnota spočtena [35]:

- I<sub>T</sub> – index trhu, který se určí dle § 4, odst. 1, příloha č. 3 = **1,03**
- I<sub>P</sub> – index polohy pozemku, který se určí dle § 4, odst. 1, přílohy č. 3, tabulky č. 3, sloupce i = **0,6695**
- I<sub>O</sub> – index omezujících vlivů pozemku, který se určí dle § 4, odst. 1, přílohy č. 3, tabulky č. 2 = **1,00**
- I – index cenového porovnání, který se určí dle § 4, odst. 3, přílohy č. 3, tabulky č. 5 = **0,12**

Má-li některý pozemek ve výpisu z katastru nemovitostí poznámku o věcném břemenu výměnku, tak se dle § 16b, odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [34] ocení jednotnou výší 10 000 Kč.

**Tabulka 13 Administrativní hodnota pozemku**

Typ pozemku	Výměra	Vzorec	ZCU (cena za m <sup>2</sup> )	Administrativní hodnota
Zastavěná plocha a nádvoří	1378 m <sup>2</sup>	$ZCU = ZC \cdot I_T \cdot I_P \cdot I_O$	324 Kč	446 313 Kč
Ostatní komunikace	1196 m <sup>2</sup>	$ZCU = ZC \cdot I$	56 Kč	67 408 Kč
Jiná plocha	7159 m <sup>2</sup>	$ZCU = ZC \cdot I_T \cdot I_P \cdot 0,5$	162 Kč	1 159 344 Kč
Sportoviště a rekreační plocha	31375 m <sup>2</sup>	$ZCU = ZC \cdot I_T \cdot I_P \cdot 0,5$	162 Kč	5 080 935 Kč
Omezující pozemky (102 + 924)	1026 m <sup>2</sup>	$ZCU = ZC \cdot I_T \cdot I_P \cdot 0,5$	162 Kč	166 153 Kč
Věcné břemeno výměnku	-	-	-	- 10 000 Kč
<b>Celková administrativní hodnota pozemku</b>				<b>6 910 152 Kč</b>

Zdroj: Vlastní úprava z [16; 35]

Věcným břemenem výměnku je však hodnota pozemku snižována, a proto se v tabulce nachází se záporným znaménkem. Odečtení se odvíjí od § 49 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [34]. Celkově administrativní hodnota pozemku, na kterém je umístěn celý areál, vychází na 6 910 152 Kč. S touto hodnotou může být srovnána hodnota tržní celého areálu. Jedná se o doplňkový údaj celé studie proveditelnosti.

### 3.3.4 Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota nemovitosti vychází z kombinace výsledků z porovnávací a výnosové metody. Jednotlivým hodnotám jsou přiřazeny procentní váhy, kterými je vyjádřena relevantnost konkrétní hodnoty. Porovnávací metoda je v tomto případě ohodnocena 90 %, jelikož letní dětské tábory jsou provozovány neziskovými organizacemi, takže při reálné predikci vstupních údajů vychází hodnota nemovitosti výrazněji nižší. Porovnávací metodou je lépe zohledněna momentální situace na trhu s nemovitostmi, čímž je vyjádřen i určitý potenciál areálu.

**Tabulka 14 Tržní hodnota nemovitosti**

Oceňeno dle:	Hodnota	Váha
Porovnávací metody	10 579 338 Kč	90%
Výnosové metody	7 395 517 Kč	10%
<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	10 260 956 Kč	
Zaokrouhlení	+ 44 Kč	
<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>10 261 000 Kč</b>	

Zdroj: Vlastní úprava

Jedná se o tržní hodnotu, nikoli cenu, jelikož nebyl realizován skutečný obchod. Výsledná hodnota 10 261 000 Kč je o cca 3,3 mil. Kč vyšší, než administrativní hodnota pozemku, což může poukazovat na hodnotu budov a jejich opotřebení. Tento údaj, tržní hodnota, bude využita pro nulovou vstupní podmínku (VP0), kterou není předpokládána žádná rekonstrukce, ale přímý prodej.

## 3.4 Studie proveditelnosti LDT Kralovice

Na základě teoretické struktury studie proveditelnosti již byly zmíněny kapitoly s popisem projektu, lokality, stavebně – technického stavu, analýzou trhu a také byla napsána dodatková kapitola s oceněním nemovitosti, kterou byl vytvořen pohled na projekt z dalšího úhlu pohledu. Aby se studie dala považovat za kompletní, tak budou následovat kapitoly zabývající se legislativou, definováním variantního řešení, stanovením výše investic jednotlivých variant, finanční analýzou, analýzou rizik, životním prostředím, časovým plánem a lidskými zdroji. Zahrnuty budou veškeré podstatné aspekty ovlivňující nějakým způsobem řešený projekt letního dětského tábora v Kralovicích.

### 3.4.1 Legislativa

Provozování táborů neboli pohybových aktivit [22] či zotavovacích akcí [36], je podmíněno zákony a vyhláškami, jež jsou vydávány na území České republiky a v nařízeních Evropského parlamentu [37]. Změna legislativních podmínek je vždy závislá na obsazení vlády. Legislativních dokumentů, které omezují činnost, dění a služby při provozu zotavovacích akcí je mnoho, a proto je zde nastíněn pouze výčet dokumentů, které jsou s pořádáním zotavovacích akcí velmi úzce spjaty [37]:

- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů [36] – od 1. 1. 2018 přichází v platnost novela,
- Vyhláška MZ ČR č. 106/2001 Sb., o hygienických požadavcích na zotavovací akce pro děti, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 148/2004 Sb., vyhláška č. 320/2010 Sb. a vyhláška č. 422/2013 Sb. [38],
- Vyhláška MZ ČR č.137/2004 Sb., o požadavcích na stravovací služby a zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných,
- Vyhláška MZ ČR č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody,
- Vyhláška MZ ČR č.135/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch.

Dále dle webu Borovice.cz [14], který je doporučen Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy jako užitečný odkaz, by měly být respektovány i další legislativní dokumenty, například:

- Zákon č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí,
- Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů a Zákon č. 84/1990 Sb., o právu shromažďovacím
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění platných předpisů
- Deklarace práv dítěte, a další.

Jedná-li se o zotavovací akce, které jsou majiteli primárně provozovány pouze za účelem zisku a komerční formou, tak v tom případě MŠMT neposkytne podporu, dotace a bohužel ani kontrolu provozování konkrétního rekreačního střediska. Jsou podporována převážně střediska, která spadají pod nestátní neziskové organizace. MŠMT jsou vytvářeny dotační programy na roky 2017 – 2020 [22]. Možnost dotace pro řešený projekt bude objasněna v praktické části.

Zotavovací akce, jak jsou dětské tábory nazvány, jsou podrobně popsány společně s jejich správným průběhem a provozováním v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů [36]. Jedná se o část první, hlavu druhou a díl druhý, který je pojmenován: „*Podmínky pro výchovu, vzdělávání a zotavení dětí a mladistvých, podmínky vnitřního prostředí stavby a hygienické požadavky na venkovní hrací plochy pro hry dětí.*“ [36]. Dále prováděcí vyhláškou č. 106/2001 Sb. o hygienických požadavcích na zotavovací akce pro děti [38].

O zotavovací akci, se dle zákona č. 258/2000 Sb., § 8, odstavec 1 [36], jedná tehdy, jsou-li splněny tyto tři podmínky: „*organizovaný pobyt 30 a více dětí ve věku do 15 let na dobu delší než 5 dnů*“. Zúčastňují-li se rekreace i mladiství, stále lze považovat akci za zotavovací, a to ve smyslu ustanovení § 43 zákona č. 359/1999 Sb. o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů [37]. Pořádající osoba je povinna dodržovat hygienické předpisy, které jsou dány prováděcím předpisem, a to především v případech zásobování vodou (protokol o jakosti pitné vody), odstraňování odpadků a splaškových vod. K provozu musí být také splněny hygienické požadavky z prováděcí vyhlášky 106/2001 Sb. [38]. Mezi tyto požadavky jsou ve vyhlášce [38] řazeny: „*prostorové a funkční členění staveb a zařízení, jejich vybavení a osvětlení, ubytování, úklid, stravování a režim dne.*“

Provoz, a každý z turnusů zotavovací akce, může být zahájen pouze po ohlášení takové akce na příslušný orgán ochrany veřejného zdraví, a to měsíc dopředu [36, s. § 9]. Náležitosti ohlášení jsou následující:

- „*termín a místo jejího konání,*
- *počet dětí zúčastněných na zotavovací akci,*
- *způsob jejího zabezpečení pitnou vodou a*
- *způsob zajištění stravování účastníků zotavovací akce.*“ [36]

Účast dítěte na zotavovací akci je podmíněna zdravotní způsobilostí (preventivní prohlídka a očkování), žádnými projevy akutních onemocnění (např. horečky) nebo stykem s fyzickou osobou s infekčním onemocněním dva týdny před odjezdem [36, s. § 9].

Fyzické osoby, které musí být přítomny při rekreaci dětí, musí být zdravotně a kvalifikačně způsobilé a proškolené [36]. Délku praxe, způsob a rozsah školení je opět stanoven v prováděcí vyhlášce [38]. Všechny fyzické osoby, včetně zdravotníka, musí být proškoleny o „*hygienických požadavcích na tyto akce a o předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění a jiných poškození zdraví včetně základů první pomoci.*“ [36].

Rekreační středisko, ve kterém se zotavovací akce pořádá, by mělo být lokalizováno v území s kvalitnějším životním prostředím. Kvalitnějším životním prostředím se rozumí nízké znečištění ovzduší nebo nepřekračování hygienického limitu hluku pro chráněný volný prostor. Středisko musí být dosažitelné po příjezdové cestě, aby byla umožněna doprava dětí a mládeže, zásobování potravin a dalšího spotřebního zboží či případná evakuace z důvodu přírodních podmínek. Toto vše platí pro dětské tábory ve stavebách i stanech [38].

Jednou ze staveb rekreačního střediska musí být ošetrovna, kde se nachází izolace pro infekčně nakažené a alespoň 1 lůžko na 30 dětí. Ošetrovna je oddělena od všedního dění ve středisku a je vybavena lékárníčkou se všemi podstatnými lékařskými pomůckami a léky, které nesmí být přístupné nepovolaným osobám [39].

Z hygienických důvodů musí být ubytovanému přiřazen k dispozici úložný a odkládací prostor, přičemž podlahová plocha musí činit minimálně 2,5 m<sup>2</sup>/1 dítě. Tyto prostory by měli být čisté a zaizolované vůči průniku vlhkosti [38].

U sociálních zařízení se uvažuje jedno umyvadlo s tekoucí vodou na pět dětí nebo „*jeden výtokový kohout s odvodem použité vody mimo místo osobní očisty*“ [38]. Podobné pravidlo musí být zajištěno i u sprchování, kde připadá jedna sprchová hlavice na třicet dětí, přičemž dodržení dalších podmínek je nevyhnutelné. Jedná se o užívání sociálního zařízení odděleně dle pohlaví a zajištění sprchování v teplé vodě alespoň jedenkrát za týden. Počet toalet se obvykle zřizuje v poměru 1 toaleta/15 dětí s možností mytí rukou v blízkosti. Při



uvažování zimních zotavovacích akcí je dalším aspektem dodržení příjemného mikroklimatu v budově [38].

Vyhláška [38] se dále zabývá ubytováním, vybavením a úklidem, konkrétně § 4 uvádí, že ubytování účastníků je podmíněno oddělením vedoucích, zdravotníka a dětí, přičemž děti dále opět dle pohlaví. Výjimku tvoří bydlení obou pohlaví pospolu se souhlasem zákonných zástupců. V patrových postelích, kde horní lůžko je opatřeno zábranou proti pádu, smějí spát až děti od 7 let věku. Lůžkoviny jsou měněny dle potřeby, avšak nejméně jednou pro každého nově ubytovaného a na jeden turnus. Středisko by mělo být udržováno v čistotě a pořádku po celou dobu trvání zotavovací akce ve všech turnusech. Aby byl areál společně s ubytovacím zařízením uklizen, mohou být přes den zapojeny i děti pod dohledem vedoucích zotavovací akce. Tato skutečnost se v žádném případě nesmí vztahovat na sociální zařízení.

S odpady je povoleno nakládat pouze v souladu se zákonem č. 125/1997 Sb., o odpadech, ve znění zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 352/1999 Sb., zákona č. 37/2000 Sb. a zákona č. 132/2000 Sb.

Není-li zotavovací středisko zásobeno vodou z vodovodního řadu, musí být pitná voda dovážena v uzavřených nádobách [38]. Voda z řadu nemusí být podrobena rozboru příslušné hygienické stanice, je-li využívána pravidelně. Při pouhém sezónním odběru je uskutečněn krácený rozbor, většinou před spuštěním provozu. Pravidelné rozborů se dělají u nestálých zdrojů vody, například studen [40].

Podmínky pro stravování jsou dány především vyhláškou č. 106/2001 Sb. [38] a pak vyhláškou č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných [41].

*„Prostory pro stravování, s výjimkou ohniště, musí být vždy zastřešené a zabezpečené před nepříznivými zevními vlivy; musí zahrnovat alespoň prostory pro přípravu pokrmů, konzumaci pokrmů, mytí nádobí a skladování potravin.“* [38]. Prostory musejí být udržované v čistotě a hlavně oddělené, nástroje pravidelně desinfikovány a zboží skladováno v takových podmínkách, které odpovídají typu a době trvanlivosti [38] a [41].

Samotná strava je pro vývoj dětí a mládeže velice důležitá, a proto její sestavení a kvalitní vyvážení podléhá podmínkám ve vyhlášce č. 106/2001 Sb. [38]: *„Denně musí být pro děti na zotavovací akci zajištěna snídaně, přesnídávka, oběd, svačina a večeře. Při výdeji stravy lze sloučit výdej snídaně s přesnídávkou a oběda se svačinou. Součástí snídaně musí být teplý nápoj. Jedno z hlavních jídel musí být teplé. Strava podávaná dětem musí odpovídat jejich věku a fyzické zátěži. Na sestavování jídelního lístku se podílí zdravotník.“*

Plánování denních aktivit na zotavovací akci podléhá určitým pravidlům, jelikož fyzická a psychická zdatnost dětí je nižší a měla by být respektována. Jsou stanoveny

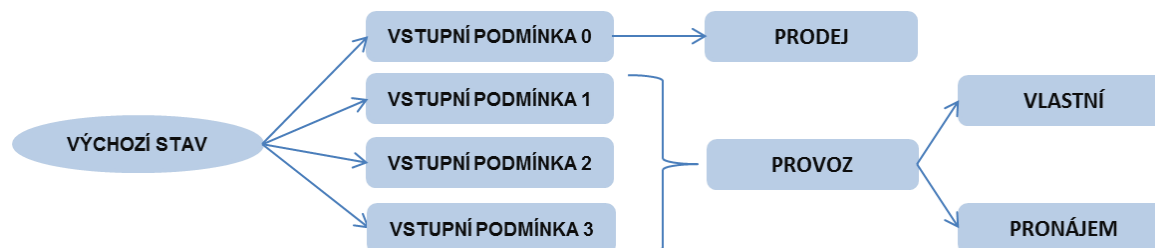
minimální doby spánku a maximální stupně zátěže dle věkové kategorie, schopností a zdravotní způsobilosti. Děti musí být stále pod dozorem táborových vedoucích [38].

Zjištěné parametry a legislativní podmínky se projeví při posouzení a optimalizaci řešeného projektu v praktické části. Bude brán důkladný zřetel na všechny zjištěné aspekty pro provoz kvalitního letního dětského tábora, zotavovací akce.

### 3.4.2 Definování postupu výpočtového modelu

Zohledněním variantních řešení projektu je předkládána možnost volby a příprav k reálnému jednání v budoucnu. Zvolený postup je charakterizován různými vstupními podmínkami, jimiž je zohledněna výše počáteční investice. Stanovení rozsahu rekonstrukcí, modernizací či případných demolic je založeno na místním šetření a osobní prohlídce LDT Kralovice. Vstupní podmínka je následně aplikována do příslušné varianty, jejíž výsledek je ovlivněn příslušným scénářem. Výsledky, plynoucí z modelu, se stávají podkladem pro porovnání a nalezení nejvhodnějšího scénáře pro rozhodnutí jakéhokoli investora. V odstavcích níže jsou podrobně popsány všechny vstupní podmínky, varianty a scénáře. Zjednodušená podoba modelu je popsána pomocí Obrázek 12, kde výchozí stav byl popsán v kapitole Stavební a materiálové řešení.

Obrázek 12 Schéma modelu



Zdroj: Vlastní úprava

#### ***Vstupní podmínky.***

Rozdíl mezi jednotlivými vstupními podmínkami (VP) se nachází v různém rozsahu rekonstrukcí a modernizací, přičemž náklady na pasport jsou určeny pro každou vstupní podmínku ve stejné výši. Popis změn se řídí dle situace zakreslené v příloze 1.

- *VPO* – Do letního dětského tábora se neinvestuje. Současný stav je zachován.
- *VPI* – Rozsah zásahů do objektů rekreačního střediska bude dán především úplným zrušením chat č. 11 – 25, jelikož v současné době nejsou obyvatelné z technických důvodů. V minulosti byly některé chatky zrekonstruovány, a proto zbytek chat (20) bude opraven obdobným způsobem, aby bylo dosaženo jednotného formátu. Hlavní

objekty, sloužící jako zázemí tábora, budou renovovány v základním rozsahu. Jedná se o dřevěné konstrukce, stěny a střešní konstrukce, stavebních objektů SO 01, SO 02, SO 03 a SO 05. Obnova střešních skladeb bude zhotovena na všech objektech v areálu, což znamená i u každé chatky. Výplně svislých konstrukcí budou patřičně ošetřeny, přičemž budou vyměněny všechny vstupní dveře do hlavních objektů. Téměř ve všech objektech, kromě sociálního zařízení, budou pořízeny nové nášlapné povrchy podlah a opravovány jejich konstrukce na nejpotřebnějších místech. Tato rekonstrukce zahrnuje především povrchy ve společných místnostech a dlažbu v kuchyni. Dlažba v kuchyni bude doplněna keramickým obkladem. Ve všech objektech bude kompletně modernizována elektroinstalace. Dále budou opravovány rozvody vody a kanalizace v objektech SO 01 a SO 03, kde se také vymění poničené zařizovací předměty. Stávající kuchyně bude dovybavena novým vzduchotechnickým zařízením a zázemím pro personál. Je počítáno s obnovou vnitřního i vnějšího vybavení ve standardním provedení. Povrch komunikace bude dlážděný a původní betonové lampy budou vyměněny za ocelové parkové stožáry. Sportovní hřiště budou vybavena novým zařízením pro fotbal, volejbal a basketbal. Areál bude doplněn velkým dětským hřištěm. Sadové úpravy budou realizovány pouze na přilehlé pláži.

- *VP2* – V pořadí třetí vstupní podmínkou je uvažováno zrušení chatek č. 11 – 25 + č. 51 – 60. Chatky, které ještě nejsou zrekonstruovány, budou opraveny, aby se opět docílilo stejného základu. Obdobně jako v minulé vstupní podmínce budou renovovány dřevěné konstrukce a střešní skladby všech objektů. Po zmíněné renovaci budou všechny objekty, včetně chatek, kompletně zatepleny. Bude přistoupeno ke kompletní výměně oken a vstupních dveří do hlavních objektů. Zmodernizovány budou vnitřní podlahy (společné prostory, kuchyně), instalace (elektro, voda, kanalizace), zařízení (vzduchotechnika) a zařizovací předměty. Zařízení kuchyně bude doplněno několika dalšími prvky pro jednodušší přípravu jídel. Objekt SO 07, kde se nyní nachází místo pro odpady, bude upraven, aby odpovídal patřičnému skladování odpadů. Ve výstavbě bude nejen zázemí pro personál kuchyně, ale také přístřešek pro táborníky u ohniště. Bude počítáno s kompletní výměnou mobiliáře. Vystavěno bude jedno víceúčelové hřiště a zbylá plocha, která je určena pro hřiště, bude upravena tak, aby byla zajištěna bezpečnost. Větší dětské hřiště, než uvažuje *VP1*, bude doplněno hřištěm pro pétanque a herní plochou pro stolní tenis. Původní počet lamp (21) bude navýšen o 9 nových kusů. Kryt vnitroareálové komunikace bude z poloviny dlážděn a z druhé vyasfaltován. Sadové úpravy se budou uvažovat opět na pláži v plném rozsahu a ve zbytku areálu v rozsahu částečném.
- *VP3* – Ve čtvrtém případě budou zrušeny chatky č. 1 – 25. U momentálně zrekonstruovaných chat budou zrealizovány nové střechy a kompletní zateplení.

Chatky, které opraveny nejsou, budou odstraněny a pořízené nové, které se následně kompletně zateplí. Pro nové chatky budou připraveny i nové podkladní betonové patky. Objekt SO 06 bude opatřen novou skladbou střešní konstrukce a kompletním zateplením. Dále bude provedena výměna všech zařizovacích předmětů a rozvodů vody a kanalizace v objektu sociálního zařízení. Modernizována bude elektroinstalace v chatkách. Objekty SO 01, SO 02, SO 03 a SO 05 jsou demontovány až na betonový základ, jenž se nachází vždy na úrovni 1. NP. Půdorys je zachován, avšak pro výstavbu nových konstrukcí jsou požity převážně zděné prvky. Předpokládá se tedy kompletní přestavba a modernizace. Bude kompletně přestavěn objekt SO 07. Kompletně bude zrekonstruován interiér objektu SO 06 včetně obkladů a dlažeb. Přístřešek jako zázemí pro personál bude v této podmínce doplněn větším přístřeškem pro táborníky u ohniště. Mobiliář rekreačního střediska bude obnoven ve standardní míře a investici. Vytvořen bude komplex hřišť obsahující multifunkční hřiště, hřiště pro pétanque, herní plochu pro stolní tenis a velké dětské hřiště. Specializované atletické sektory budou doplněním celého komplexu. Skladba komunikace bude realizována kompletně jako zpevněná asfaltová. Původní počet betonových lamp je navýšen na konečný stav 35 ocelových lamp. Bude realizována opět úprava celé pláže a sadová úprava větší plochy areálu.

### ***Varianty.***

Uvažovány jsou 3 varianty, které vždy nějakým způsobem vychází z nadefinovaných vstupních podmínek. Výstup je naznačen i Obrázek 12, jenž je umístěn výše.

- *Varianta 1 (PRODEJ)* – Předpokládán je prodej areálu letního dětského tábora Kralovice. Vzhledem k tomu, že se jedná o prodej nemovitosti, tak je tato varianta spojena s nultou vstupní podmínkou, kdy se současný stav zachovává, protože prodej nemovitosti po rekonstrukci by nevytvořil žádné zhodnocení nebo návratnost investice v požadované míře.
- *Varianta 2 (VLASTNÍ PROVOZ)* – Ke každé vstupní podmínce 1 – 3 je vypočtena situace, kdy vlastníkem nemovitosti jsou pořádány dětské tábory, školy v přírodě nebo například různé sportovní soustředění. Chod areálu je zabezpečen najatým odborným personálem. O nemovitost se stará, vlastníkem jmenovaný, správce.
- *Varianta 3 (PRONÁJEM)* – Ze vstupních podmínek 1 – 3 se také vychází pro variantu pronájmu celého areálu za úplat. Jedná se o stav, kdy se o bezpečný provoz stará opět správce nemovitosti, který je dosazen vlastníkem. Rozdíl se nachází ovšem v samotném provozu. Na základě analýzy trhu se o veškerý odborný personál musí postarat nájemník. Vlastníkem jsou pouze poskytnuty prostory a zařízení.

Nájemníkem může být opět uspořádán dětský tábor, sportovní soustředění nebo jakákoli jiná akce, díky které je nájemníkem vytvářen zisk.

### **Scénáře.**

První varianta prodeje není zatížena žádným scénářem, kterým by byl sledován průběh a hladkost realizovaného obchodu. Než by byla nemovitost prodána, tak by se vytvářely náklady plynoucí z udržování nemovitosti v nabízeném stavu. Vzhledem k nejasnosti času je touto prací pouze poukázáno na možnost vzniku nákladů. Není s tím však počítáno.

Varianty 2 a 3 jsou doplněny scénáři s dvěma proměnnými parametry, a to *Kapacita chatky* a *Doba provozu*, která je stanovena počtem turnusů (14 denní pobyt jedné skupiny rekreatantů). Například *Doba provozu* = 2, pak je areál v provozu 28 dní, což je zaokrouhleno na jeden měsíc. Kapacita chatky je omezena dolní hranicí 2 ubytovaných rekreatantů a horní hranicí 4 ubytovaných rekreatantů. Pomocí scénářů je sledován vliv všech kombinací proměnných na výsledný ekonomický ukazatel, a to čistou současnou hodnotu. Zpracováním všech kombinací proměnných je vytvořena analýza citlivosti projektu na daný parametr.

Doba provozu se uvažuje v minimální délce 2 turnusů, přičemž maximální délka se v této studii připouští v délce 6 turnusů.

Předem nadefinované vstupní podmínky, varianty a scénáře jsou modelovány v tabulkovém procesoru. Jednotlivé postupy výpočtů a metod s příslušnými výsledky jsou podrobně popsány v dalších kapitolách této diplomové práce.

### **3.4.3 Investice**

Na základě popsaných vstupních podmínek jsou vytvořeny oceněné soupisy stavebních prací a činností pro každou podmínku zvlášť. Kompletní skladba je součástí přílohy č. 4, přičemž výsledné sumy jsou znázorněny v Tabulka 15. Vzhledem k faktu, že většina cenových ukazatelů byla nalezena pouze pro novostavbu, tak byla přidána 10% korekční složka. Jedná se totiž většinou o rekonstrukce nebo demontáže, což může způsobit neočekávaný nárůst nákladů v budoucnu. Toto riziko je právě korekční položkou, rezervou, redukováno. Dále je korekční položkou eliminován rozdíl v cenovém ukazateli, kterým je předznamenán průměr cen rozsahu oprav, a také náklady na marketing, jenž se může být pojat mnoha různými způsoby. Veškeré uvedené ceny jsou bez DPH.

**Tabulka 15 Výše investic**

Popis	VP 1	VP 2	VP3
<b>SUMA NÁKLADŮ</b>	18 466 338 Kč	25 359 078 Kč	32 376 692 Kč
<b>Korekce (+10 %)</b>	1 846 634 Kč	2 535 908 Kč	3 237 669 Kč
<b>INVESTIČNÍ NÁKLADY (VSTUPNÍ PODMÍNKY)</b>	<b>20 312 972 Kč</b>	<b>27 894 986 Kč</b>	<b>35 614 361 Kč</b>

Zdroj: Příloha č. 4

Jednotkové ceny pro účely ocenění byly vytvářeny především z cenových ukazatelů, které jsou uvedeny na webu Českých stavebních standardů [42]. Ceny infrastruktury, převážně osvětlení, byly převzaty z webu Územního plánování [43]. Dále se jedná o ceny z webů určených pro demolice [44], opravy střech [45], okna [46] a dveře [47]. Aby byla struktura jednotkových cen, co nejpřesnější, tak byly použity ceny pro sportovní [48] a dětská hřiště [49]. Odhadnuty byly náklady na pasport [50], sadové úpravy [51] a vybavení [52]. Zbylé jednotkové cenové ukazatele byly určeny odborným odhadem nebo dle skutečných cen.

Výměry jednotlivých položek jsou určeny na základě místního šetření a odborného uvážení. Skutečný rozsah stavebních prací se od této studie proveditelnosti může lišit, což je vysoce pravděpodobné i u cen. Skutečnost bude založena na požadované kvalitě, výběru zhotovitele, typu kontraktu a hospodářském vývoji cen ve stavebnictví. Za spolehlivost odhadu výše nákladů může být považován interval  $\pm 30 \%$  [6, s. 30].

Ve výpočtovém modelu je zohledněna výše investice přímo u vstupu. Může být korigována dle potřeby, což bude předvedeno na jednom příkladu ve vyhodnocení. Možným rozhodnutím se totiž může stát nerealizování určitých položek, jež jsou obsahem ocenění vstupní podmínky, což se projeví ve výsledcích.

### 3.4.4 Finanční analýza

Finanční analýzou jsou sledovány prostředky, kterými jsou investiční náklady, provozní náklady a náklady na poskytnutý kapitál.

Organizacím, kterými jsou pořádány mimoškolní dětské aktivity, mohou být poskytnuty finanční prostředky z dotačních programů MŠMT [22]. V roce 2017 byl mnoha organizacemi čerpán program 133 710 – *Rozvoj materiálně technické základny mimoškolních aktivit dětí a mládeže* [22], což by pro financování projektu LDT Kralovice bylo nejprínosnější. Výše investičních nákladů by mohla být snížena nejen subvencemi ze strany státu nebo Evropské unie, ale také ze strany Severočeských Dolů a. s., čímž by byli zlepšeny i výsledky parametrů ekonomické efektivity. Podstatou podpory pomocí dotačních programů jsou i programy neinvestiční výpomoci [22].

Pro výpočet je stanovena skladba investičních nákladů na vlastní a cizí kapitál. Zvolená skladba je prezentována 40 % vlastního kapitálu a 60 % cizího kapitálu. Parametry dlouhodobého investičního úvěru se vlivem povahy projektu, typu investora a hmotného zajištění nemovitostí budou v různých bankovních ústavech lišit. Počítáno je tedy s fiktivním úvěrem [53] s těmito parametry: Doba splácení 15 let, úrok 3,5 % p. a., výše úvěru v závislosti na zvolené vstupní podmínce. Vytvořen je platební kalendář, jehož hodnoty jsou jedny ze vstupů výpočtu peněžního toku. Podoba platebního kalendáře v Tabulka 16 je jako příklad znázorněna pro první vstupní podmínku, kde se celková investice stanovila na 20 312 972 Kč.

**Tabulka 16 Platební kalendář - VP1**

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0	-	-	-	12 187 783 Kč
1	1 045 540 Kč	416 546 Kč	628 994 Kč	11 558 789 Kč
2	1 045 540 Kč	394 175 Kč	651 365 Kč	10 907 424 Kč
3	1 045 540 Kč	371 007 Kč	674 533 Kč	10 232 891 Kč
4	1 045 540 Kč	347 016 Kč	698 524 Kč	9 534 368 Kč
5	1 045 540 Kč	322 172 Kč	723 368 Kč	8 811 000 Kč
6	1 045 540 Kč	296 444 Kč	749 096 Kč	8 061 904 Kč
7	1 045 540 Kč	269 801 Kč	775 739 Kč	7 286 165 Kč
8	1 045 540 Kč	242 210 Kč	803 330 Kč	6 482 835 Kč
9	1 045 540 Kč	213 638 Kč	831 902 Kč	5 650 933 Kč
10	1 045 540 Kč	184 050 Kč	861 490 Kč	4 789 443 Kč
11	1 045 540 Kč	153 410 Kč	892 130 Kč	3 897 313 Kč
12	1 045 540 Kč	121 679 Kč	923 861 Kč	2 973 452 Kč
13	1 045 540 Kč	88 820 Kč	956 720 Kč	2 016 733 Kč
14	1 045 540 Kč	54 793 Kč	990 747 Kč	1 025 985 Kč
15	1 045 540 Kč	19 555 Kč	1 025 985 Kč	0 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Anuitní splátky jsou uvažovány jako měsíční a následně přeneseny do tabulky jako roční, čímž je zajištěna přehlednost průběhu splácení investičního úvěru. Pro každou z variant je zpracováno cash flow, jehož vstupní hodnoty se u vlastního provozu a pronájmu liší. Jedná se především o skladbu nákladů, kterými je investor a provozovatel zatížen. Struktura a postup výpočtu ovšem zůstává neměnný.

**Tabulka 17 Struktura výpočtu CF**

Řádek	Provoz areálu LDT Kralovice	Řádek	Pronájem areálu LDT Kralovice
0	Investice	0	Investice
1	VÝNOSY PROVOZNÍ CELKEM	1	VÝNOSY PROVOZNÍ CELKEM
2	Pojištění nemovitosti	2	Pojištění nemovitosti
3	Pojištění rekreatantů	3	Drobné opravy
4	Personál	4	Revize zařízení
5	Úklid - <i>praní lůžkovin</i>	5	Odvoz odpadu
6	Úklid - <i>úklid objektů</i>	6	Správa areálu
7	Drobné opravy	7	Energie - <i>voda</i>
8	Revize zařízení	8	Energie - <i>elektrina</i>
9	Odvoz odpadu	9	NÁKLADY PROVOZNÍ CELKEM
10	Doprava	10	HV PROVOZNÍ
11	Stravné	11	VÝNOSY FINANČNÍ CELKEM
12	Spotřební zboží	12	Úroky z úvěru
13	Správa areálu	13	NÁKLADY FINANČNÍ CELKEM
14	Energie - <i>voda</i>	14	HV FINANČNÍ
15	Energie - <i>elektrina</i>	15	HRUBÝ HV (zisk před zdaněním)
16	NÁKLADY PROVOZNÍ CELKEM	16	Daň z příjmu
17	HV PROVOZNÍ	17	ČISTÝ HV (zisk po zdanění)
18	VÝNOSY FINANČNÍ CELKEM	18	Dlouhodobé opravy
19	Úroky z úvěru	19	Anuita
20	NÁKLADY FINANČNÍ CELKEM	20	Úmor
21	HV FINANČNÍ		<b>Cash Flow areálu LDT Kralovice</b>
22	HRUBÝ HV (zisk před zdaněním)	21	Příjmy (ř. 1)
23	Daň z příjmu	22	Výdaje (ř. 9+12+16+18)
24	ČISTÝ HV (zisk po zdanění)	23	Cash Flow (CF) pro efektivnost
25	Dlouhodobé opravy	24	Kumulované Cash Flow (KCF)
26	Anuita	25	Diskontované Cash Flow (DCF)
27	Úmor	26	Kumulované diskontované CF (KCDF)
	<b>Cash Flow areálu LDT Kralovice</b>		
28	Příjmy (ř. 1)		
29	Výdaje (ř. 16+19+23+25)	27	Cash Flow (CF) finanční (ř. 28-16-19-23-25-27)
30	Cash Flow (CF) pro efektivnost		
31	Kumulované Cash Flow (KCF)		
32	Diskontované Cash Flow (DCF)		
33	Kumulované diskontované CF (KCDF)		
34	Cash Flow (CF) finanční (ř. 28-16-19-23-25-27)		

Zdroj: Vlastní úprava

Většinou řádků ve struktuře výpočtu jsou zohledňovány náklady provozu areálu ať samotným vlastníkem nemovitosti, tak i nájemníkem. Za průběh nákladů je považován časový údaj v jednotkách u jednotlivých položek nákladů. Jediné dlouhodobé opravy jsou uvažovány v časovém horizontu jednou za 6 let ve výši 120 000 Kč.



**Tabulka 18 Náklady vlastníka nemovitosti**

Vlastní provoz areálu		
Pojištění nemovitosti	12 000	Kč/rok
Pojištění rekreatantů	11 250	Kč/turnus
Personál	152 000	Kč/turnus
ÚKLID		
- <i>praní lůžkovin</i>	2 625	Kč/turnus
- <i>úklid objektů</i>	12 740	Kč/rok
Drobné opravy	60 000	Kč/rok
Revize zařízení	10 000	Kč/rok
Odvoz odpadu	20 000	Kč/rok
Doprava	85 000	Kč/turnus
Stravné	166 600	Kč/turnus
Spotřební zboží	10 000	Kč/turnus
Správa areálu	90 000	Kč/rok
ENERGIE		
- <i>voda</i>	115 581	Kč/rok
- <i>elektrina</i>	267 000	Kč/rok
Pronájem areálu		
Pojištění nemovitosti	12 000	Kč/rok
Drobné opravy	60 000	Kč/rok
Odvoz odpadu	20 000	Kč/rok
Správa areálu	90 000	Kč/rok
Revize zařízení	10 000	Kč/rok
ENERGIE		
- <i>voda</i>	115 581	Kč/rok
- <i>elektrina</i>	267 000	Kč/rok

Zdroj: Vlastní úprava dle [14; 31; 32; 33]

Náklady jsou stanoveny buď na základě nynějších skutečných nákladů, nebo odvozením a propočtem nákladů z jednotlivých zdrojů, přičemž investor je osvobozen od daně z nemovitosti dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Oproti nákladům jsou postaveny výnosy, kdy do výpočtu jsou zahrnuty hodnoty **4 500 Kč/osoba/turnus** při vlastním provozu (skutečná cena) a **800 Kč/osoba/turnus** při pronájmu. Cena za pronájem byla stanovena na základě průzkumu trhu, přičemž bylo dbáno na kontrolu pokrytí celé výše definovaných nákladů a respektování zvýšení hodnoty nemovitosti pomocí rekonstrukce a velikostí areálu. Průběh výnosů je předpokládán konstantní po celou dobu, na kterou je cash flow stanoveno. Do výnosu však vstupují proměnné (obsazenost, kapacita jedné chatky a doba provozu areálu), v nichž jsou zahrnuta rizika ovlivňující výši celkovou výši.

Vychází-li hrubý hospodářský výsledek kladný, tak je připočítávána 19% daň z příjmu. V případě záporného hospodářského výsledku je daň z příjmu nulová. S touto daní je počítáno také při stanovování diskontní sazby, kterou je ovlivňováno diskontní a kumulované diskontní cash flow. Diskontní sazba je považována za vyjádření nákladů použitého kapitálu a je označena jako WACC (Weighted Average Cost od Capital) neboli vážený průměr nákladů kapitálu [6, s. 117]. V modelu je vyjádřena vzorcem [6, s. 117]:

$$WACC = \frac{VK}{K} * n_v + \frac{CK}{K} * (1 - s_{dp}) * n_c , \quad (2)$$

kde VK – vlastní kapitál; CK – cizí kapitál; K – celkový kapitál;  $n_v$  – náklady vlastního kapitálu;  $n_c$  – náklady cizího kapitálu;  $s_{dp}$  – sazba daně z příjmů.

Celková výše kapitálu, a s tím i poměr mezi cizím a vlastním kapitálem, je dán vždy konkrétní vstupní podmínkou. Jak již bylo napsáno, náklad cizího kapitálu neboli úvěru, je ve výši 3,5 %. Náklad vlastního kapitálu se mění pouze ve variantách vlastního provozu a pronájmu. Způsob nalezení nákladů kapitálu je uveden v následující Tabulka 19.

**Tabulka 19 Náklad vlastního kapitálu**

Popis	Vlastní provoz	Pronájem
Bezriziková investice	0,50 %	0,50 %
Riziková prémie		
Uzavření LDT hygienickou stanicí	0,25 %	0,25 %
Nízká obsazenost	1,25 %	0 %
Riziko zničení nemovitosti	2,00 %	4,00 %
Uzavření přístupové cesty	1,25 %	1,25 %
<b>Náklad vlastního kapitálu (požadovaná výnosnost)</b>	<b>5,25 %</b>	<b>6,00 %</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Ve výpočtech a závěrečném vyhodnocení výpočtového modelu bude vždy napsána konkrétní výše uvažované diskontní sazby neboli WACC.

Souhrnem podstatných finančních aspektů je dosaženo dostatečného popisu pro pochopení problematiky, přičemž se jedná o podklad, na jehož základě lze řídit náklady projektu. Vlivy popsanych finančních podmínek na výsledek projektu a jeho průběh budou vyjádřeny v kapitole 3.5.2.

### 3.4.5 Analýza rizik

Pojem riziko může být definováno několika způsoby, avšak zmíněny budou tři, kterými se lze přiblížit k řešenému tématu. Dle [54, s. 90] se jedná o tyto:

- „*Nebezpečí chybného rozhodnutí.*
- *Pravděpodobnost či možnost vzniku ztráty, obecně nezdaru.*
- *Neurčitost spojená s vývojem hodnoty aktiva.*“

Analýza rizik je chápána jako počátek procesu, kterým jsou ve výsledku rizika snižována a především řízena [54, s. 94]. Většinou se dělí na dvě fáze, kde pomocí první se rizika identifikují, přičemž mohou mít negativní i pozitivní dopad, a pomocí druhé se stanoví jejich významnost [55, s. 23]. Je-li dokončena analýza rizik, může se přejít plynule do řízení rizik, kde se určí, jak bude s rizikem nakládáno. Za základní nástroje pro snižování rizika se

považují retence, kdy se riziko podstoupí, redukce, kdy jsou snižovány dopady na subjekt např. pomocí pojištění nebo diverzifikací. Dále se jedná o transfer, kdy je riziko přesunuto na jiný subjekt pomocí např. factoringu nebo leasingu. V poslední řadě se subjekt snaží rizikové situaci stoprocentně vyhnout. [54, s. 130-135] Společně s řízením rizik by měl být veden cost management, jelikož čím více se subjekt snaží snižovat riziko, tím více rostou náklady na tuto eliminaci [54, s. 132]

Pro analýzu v této práci je zvolena matice rizik, jejímž cílem se stává semikvantitativní hodnocení rizik, čímž je stanovena významnost zvolených rizikových situací. Pojem semikvantitativní znamená, že významnost rizik a jejich pravděpodobnost výskytu jsou popsány slovně i číselně, čímž je umožněno rizika seřadit [55, s. 39].

Aby se seřazení rizik stalo efektivním, byla převzata metoda mocinné stupnice ohodnocení intenzity negativních dopadů, slovní vyjádření a barevně zvýrazněné hranice z [55, s. 40-41]. Barevnými hranicemi jsou vymezeny tři skupiny, kterými jsou nejméně významná, středně významná a nejvýznamnější rizika.

**Tabulka 20** Obecná matice hodnocení rizik

Pravděpodobnost negativního dopadu	Ohodnocení pravděpodobnosti	Ohodnocení intenzity negativních dopadů				
		1	2	4	8	16
Téměř jistá	5	5	10	20	40	80
Velmi pravděpodobná	4	4	8	16	32	64
Pravděpodobná	3	3	6	12	24	48
Spíše nepravděpodobná	2	2	4	8	16	32
Téměř vyloučená	1	1	2	4	8	16

Zdroj: Vlastní úprava dle [55, s. 40-41]

Součinem pravděpodobnosti a intenzity negativního dopadu je výsledkem číselné ohodnocení konkrétního rizika, které je do příslušného políčka zaznamenáno. Seznam identifikovaných rizik, jimiž by mohl být provoz letního dětského tábora negativně ovlivněn, je zobrazen v následující Tabulka 21.

**Tabulka 21** Seznam rizik

Označení	Popis
R1	Uzavření příjezdové cesty, která je ve vlastnictví Lesů ČR
R2	Uzavření LDT Kralovice krajskou hygienickou stanicí
R3	Ztráta zájmu o rekreaci
R4	Slabá sezóna z důvodu počasí
R5	Nedostatek kvalifikovaného personálu z důvodu nízké nezaměstnanosti
R6	Smrtelné zranění rekreaanta
R7	Ztráta zájmu investora o provoz a udržování
R8	Výskyt infekční nemoci v době rekreace
R9	Evakuace rekreaantů z důvodu přírodních vlivů
R10	Nemožnost využití rybníku ke koupání
R11	Poškození areálu v případě pronájmu druhé osobě
R12	Vliv na užívání z důvodu členění areálu na různé vlastníky

Zdroj: Vlastní úprava

Vybráno bylo dvanáct základních rizik. Tato rizika jsou pomocí svého označení zapsána do matice rizik. Jedná se o zcela subjektivní posouzení rizik z hlediska velikosti pravděpodobnosti a intenzity negativního dopadu. Vždy záleží na zkušenostech hodnotitele a jeho zainteresovanosti v projektu.

**Tabulka 22 Matice hodnocení rizik**

Pravděpodobnost negativního dopadu	Ohodnocení pravděpodobnosti	Ohodnocení intenzity negativních dopadů				
		1	2	4	8	16
Téměř jistá	5					
Velmi pravděpodobná	4	R8		R11		R12
Pravděpodobná	3	R10	R9	R4	R2	
Spíše nepravděpodobná	2			R5	R1	R6
Téměř vyloučená	1		R7	R3		

Zdroj: Vlastní úprava dle [55, s. 40-41]

Vzhledem k umístění se dá uvažovat prioritní řešení nejvýznamnějších rizikových situací. Na tyto situace by měl být brán zřetel, přičemž jednání o způsobu odbourání rizika by měla probíhat včas, tzn. minimálně 2 – 3 měsíce před samotným provozem. Touto prací jsou nastíněna návrhová řešení výše zmíněných rizik. Pro lepší přehlednost jsou i návrhová řešení ohraničena různou barevností, aby bylo jasné, do jaké skupiny riziko spadá.

**Tabulka 23 Významnost rizik**

Riziko	Významnost	Návrh řešení
R12	64	Odkup pozemků
R6	32	Dostatek kvalifikovaného personálu
R2	24	Sledovat a dodržovat zákon
R1	16	Odkup pozemku
R11	16	Pojištění
R4	12	Transfer – pronájem střediska
R5	8	Včasná poptávka po personálu
R9	6	Pravidelné hlášení o pořádání LDT Krajské hygienické stanici
R3	4	Zlepšit marketing a nabízené služby
R8	4	Vyžadování prohlídky dítěte od lékaře těsně před odjezdem
R10	3	Dohoda s vlastníkem (město Kralovice)
R7	2	Udržovat provoz v kladných číslech

Zdroj: Vlastní úprava

Semikvantitativní analýza rizik je doplněna jednofaktorovou analýzou citlivosti, která vstupuje do výpočtového modelu, kterým jsou zohledněny různé investiční vstupní podmínky a scénáře. Vícefaktorová analýza citlivosti by byla vhodná spíše u výrobního projektu nebo v bankovním sektoru.

Jednofaktorovou analýzou jsou zjišťovány, pomocí jednotlivých změn v proměnných, vlivy na zvolená finanční kritéria projektu, což znamená, že jsou stanoveny scénáře. Sledováním finančních kritérií lze následně konstatovat, na jakou proměnnou je projekt

nejvíce citlivý, neboli jaká proměnná se stává nejvíce rizikovou, a je nutno ji mít pod kontrolou. [55, s. 29]

Výpočtovým modelem varianty 2, vlastního provozu, a varianty 3, pronájem areálu, jsou zohledněny nadefinované scénáře, ve kterých se nachází tyto proměnné – kapacita jedné chatky a doba provozu dětského tábora. Pro analýzu citlivosti je používána funkce z tabulkového procesoru, Tabulka dat. Jsou tím znázorněny výsledné čisté současné hodnoty (NPV) v závislosti na dvou proměnných. Přesně tak, jak je použitými scénáři nadefinováno. Obecně je v modelu používaný typ dle Tabulka 24, v níž na základě podmíněného formátování jsou zvoleny barevné hranice.

**Tabulka 24** Obecná analýza citlivosti

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-10 824 365 Kč	-11 803 081 Kč	-12 781 798 Kč	-13 760 514 Kč	-14 739 231 Kč
3	-4 403 758 Kč	-2 523 527 Kč	-704 705 Kč	1 114 116 Kč	2 932 938 Kč
4	880 816 Kč	5 311 219 Kč	9 741 622 Kč	14 172 025 Kč	18 602 429 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Tímto jsou zohledněny provozní aspekty, jež mají měřitelný finanční dopad na projekt. Finanční stránka projektu bude zcela evidentně ovlivněna i již definovanými kvalitativními riziky. Avšak jejich ocenění a určení doby vstupu do výpočtu by bylo subjektivním odhadem jedince. Tato rizika musí být podrobena podrobnějšímu zkoumání a hledání způsobu jak se jich efektivně vyvarovat.

### 3.4.6 Další aspekty

Studií proveditelnosti jsou obvykle řešeny i oblasti životního prostředí, management projektu a řízení lidských zdrojů a časová náročnost, neboli stanovení harmonogramu. Vzhledem k podstatě a rozsahu projektu se tyto dílčí body studie podrobně nerozebírají. Diplomovou prací jsou však okrajově zmíněny právě v této podkapitole.

Respektování životního prostředí se nestává předmětem pouze stavebního povolení v případě rozsáhlých změn. Podstatnou roli má udržitelnost provozu, která je podporována určitými prvky. Jedná se o novou zemní pískovou čističku odpadních vod, kvalitní odpadové hospodářství, pravidelnou údržbu zeleně a používání kvalitních materiálů při rekonstrukcích. Musí být dbáno na neznečišťování rybníka, ovzduší a okolních lesů při táborových aktivitách. Veškeré jednání provozovatele, případně osob v nájmu, musí být v souladu především se zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí a dalších legislativních dokumentů, které se ochranou životního prostředí zabývají.

Řízení projektu je od vzniku LDT Kralovice řešeno odpovědnou osobou, jejíž jednání je vždy odsouhlaseno a schvalováno výborem odborové organizace č. 1. Lidské zdroje jsou zajišťovány vždy před sezónou. Doporučením je hledání personálu v lokalitě areálu. Nejen že se mohou snižovat náklady na ubytování a dopravu, ale také je využita znalost prostředí, která je v případě vedoucích a pracovníků s dětmi vhodná pro různé výlety po okolí. Pomocnými pracovníky vedoucích oddílů se mohou stávat studenti vysokých škol s patřičným zaměřením, přičemž lze považovat tuto výpomoc za uznání praxe. Co se týče zajištění řízení výstavby, měl by být sjednán kontrakt s odbornou stavební firmou.

Harmonogram výstavby je vytvořen v souladu s finančními možnostmi investora, termíny provozu tábora a plánované délky prací stavební firmy. Není možné stanovení stavebních prací na dobu provozu z důvodu zajištění bezpečnosti účastníků rekreace. Je-li stavební proces rozdělen, vlivem provozu, na etapy, tak je zapotřebí včas informovat potenciální zákazníky o nových možnostech užívání, které mohou být díky rekonstrukci poskytovány. Může tím být zajištěna vyšší obsazenost nebo stanovení vyšší ceny za účastníka.

Tímto byly zmíněny a popsány okrajové oblasti projektu, jenž při reálném uvažování musí být důkladně promyšleny a zajištěny. Tato práce se zabývá pouze základním přehledem v těchto problematikách.

## **3.5 Vyhodnocení studie**

Zhodnocením všeho podstatného bude získán ucelený přehled o projektu LDT Kralovice. V přehledu budou zmíněny výsledky z ekonomických výpočtů a jednotlivé důležité aspekty, kterými může být realizace projektu ovlivňována. Jedná se o shrnutí všech kapitol a podkapitol této diplomové práce.

### **3.5.1 Nástroje ekonomické efektivity**

Výpočtový model uvažující varianty a scénáře je vyhodnocován na základě ekonomických ukazatelů čisté současné hodnoty, vnitřního výnosového procenta, indexu rentability a doby návratnosti. Popsány jsou jednotlivé kroky a úvahy o výsledcích. Porovnávány jsou výsledky z metod respektující časovou hodnotu peněz pomocí diskontní sazby, v níž jsou zahrnuty rizika, inflace a případné náklady ušlých příležitostí [6, s. 73].

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

Pomocí *Net Present Value* je vyjádřena výnosnost realizovaného projektu. Výnos projektu by měl být zajištěn, pokud je součet současné investice a sumy budoucích finančních

toků vyšší než 0. Je-li výsledek roven nule, pak je zajištěn alespoň výnos z předem definovaných úroků. [56, s. 13] Výpočet je prováděn dle vzorce [6, s. 75]:

$$NPV = -I + \sum_{n=1}^k \frac{CF_n}{(1+i)^n}, \quad (3)$$

kde NPV – čistá současná hodnota; I – počáteční investice; CF – peněžní tok v roce n; i – diskontní míra.

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

Porovnáním zvolené diskontní sazby a *Internal Rate of Return* je možné konstatovat a určit výnosnost, jež je projektem vytvářena během jeho života. Vychází-li IRR větší, než je zvolená diskontní míra, pak může být projekt považován za přijatelný. V jiných případech je tomu naopak. Vnitřní výnosové procento je spočitatelné z rovnice (3), kdy za NPV je dosazena 0 a hledá se *i*. [6, s. 80]. Vzorec ve zjednodušené formě vypadá následovně [56, s. 55]:

$$0 = -I + \sum_{n=1}^k \frac{CF_n}{(1+IRR)^n}, \quad (4)$$

kde I – počáteční investice; CF – peněžní tok v roce n; IRR – vnitřní výnosové procento.

### **Index rentability (PI).**

Doplňkovým ukazatelem *Profitability Index* je předkládán relativní popis stavu investice. Kdy je řečeno, jak je zhodnocena investiční 1 Kč. Analogicky dle čisté současné hodnoty platí, že je-li index rentability větší než 0, pak je projekt pro podnik přijatelný. V případě použití současné hodnoty kumulovaných diskontovaných příjmů, pak mělo být do rovnosti dáváno číslo jedna. [6, s. 79] Výpočet se provádí následovně [6, s. 79]:

$$PI = \frac{NPV}{I}, \quad (5)$$

kde PI – index rentability; NPV – čistá současná hodnota; I – počáteční investice.

### ***Doba návratnosti.***

Za poslední měřítko efektivnosti, při vyhodnocování investic, bude považována prostá i diskontovaná doba návratnosti. Při první zmíněné době se neuvažuje vliv diskontní míry, přičemž právě diskontní mírou je období navrácení investičních nákladů nejvíce ovlivňováno. V případě diskontované doby návratnosti jde o období, kdy je hodnota čisté současné hodnoty rovna nule. Obecně pro obě doby návratnosti platí, že se jedná o období, kdy záporný kumulovaný peněžní tok se stává kladným, přičemž nezáleží na tom, je-li diskontovaný nebo nikoli. [6, s. 70,79] Výše uvedené vzorce jsou používané v tabulkovém procesoru, přičemž v následující podkapitole se pouze prezentují výsledky, těmito způsoby dosažené.

### 3.5.2 Vyhodnocení variant

Modelem jsou zohledněny především parametry z kapitol *Investice* a *Finanční analýza*. Počítá se zde s různou výší investičních nákladů, čímž je sledován i průběh splácení různě vysokých úvěrů, které disponují jinak stejnými podmínkami. Investiční náklady se ztotožňují s nadefinovanými vstupními podmínkami. Jedním z vlivů ovlivňujících výsledek je obsazenost, která je stanovena, na základě analýzy trhu, na 95 %. Dále se do výpočtů promítají dvě proměnné, a to Kapacita jedné chatky a Doba provozu, která je vyjádřena v počtech 14 denních turnusů za sezónu. Kapacitou jedné chatky je u jednotlivých vstupních podmínek ovlivněna i celková kapacita tábora, jelikož se liší počet chatek v areálu. Model je stanoven na 30 let, což je doba, ve které je posuzována čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability. Tato doba je zobrazena i v grafech kumulovaného diskontovaného cash flow. Výsledné čisté současné hodnoty jsou, pomocí analýzy citlivosti, uvedeny v příslušných tabulkách. Vnitřní výnosové procento a index rentability jsou vždy popsány pro nejlepší scénář (kapacita: 4; doba provozu: 6).

#### Vstupní podmínka VP1.

Prvotní vstupní podmínkou jsou zahrnuty, do respektované struktury výpočtu cash flow, investiční náklady ve výši 20 312 972 Kč. Tato částka se dělí na vlastní a cizí kapitál v předem definovaném poměru. Jedná se o 8 125 189 Kč vlastního kapitálu a 12 187 783 Kč kapitálu cizího, na který je poskytnut úvěr. Dále jsou uvedeny vstupy:

- Počet chatek: 45 (max. kapacita 180 dětí)
- Roční anuita: 1 045 540 Kč
- WACC (vlastní provoz): 3,80 %
- WACC (pronájem): 4,10 %
- Cena (vlastní provoz): 4 500 Kč/osoba/turnus
- Cena (pronájem): 800 Kč/osoba/turnus

Výstupy z modelu pro scénář (kapacita: 4; doba provozu: 6):

- ✓ IRR (vlastní provoz): 3,59 %
- ✓ IRR (pronájem): - 2,53 %
- ✓ Index rentability (vlastní provoz): - 0,02
- ✓ Index rentability (pronájem): - 0,63

Na základě teoretických poznatků je možné určit výhodnost dané investice. Ani v jedné variantě (vlastní provoz, pronájem) není hodnotami IRR překročena zvolená diskontní sazba WACC, což nasvědčuje tomu, že investice je nevýhodná. Pouze u vlastního provozu se vnitřní výnosové procento přibližuje k diskontní sazbě, a to o cca 0,2 %. Určení nevýhodnosti



je však podpořeno i záporným indexem rentability, kterým je řečeno, že na každé investované koruně se ztrácí. Ve sledovaném období není investice nijak navrácena.

Nejpodstatnějším ekonomickým ukazatelem pro zhodnocení investice se v tomto případě stává čistá současná hodnota, jelikož jsou na ní závislé ostatní ukazatele. Vliv na NPV je sledován citlivostní analýzou, kdy se mění kapacita jedné chatky a doba provozu. Zobrazení se nachází v Tabulka 25 a Tabulka 26. Barevným odlišením je možné sledování vývoje NPV při jednotlivých kombinacích u vlastního provozu i pronájmu.

I když je v celkovém pohledu investice nevýhodná, může být konstatováno, že nejhodnější je vytvoření 4 – lůžkových chatek po dobu 6 turnusů. U vlastního provozu není zajištěn plynulý přechod hodnot, barevných škál, jelikož náklady na provoz tábora s prodlužující se sezónou rostou rychlejším tempem, než výnosy ze zvětšování kapacity. Výnosy narůstají nejpomalejším tempem u kapacity dvou dětí na chatku, a proto je otočeno pořadí červených čísel v tomto řádku. Rozdíl mezi výdaji a příjmy se v tomto řádku postupně pohybuje od cca 400 tis. Kč/rok v prvním sloupci, až po cca 750 tis. Kč/rok v posledním sloupci. Již od řádku s kapacitou 3, se rozdíl mezi příjmy a výdaji přesouvá, v průběhu sledovaného období 30 let, do kladných čísel, přičemž se nejedná o dostatečnou změnu, aby bylo ovlivněno záporné NPV. Samozřejmě se zvyšujícím se počtem turnusů za sezónu. Citlivost je patrná při určování celkové kapacity.

**Tabulka 25 VP1 - vlastní provoz**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-30 102 992 Kč	-31 535 397 Kč	-32 967 803 Kč	-34 400 209 Kč	-35 832 615 Kč
3	-23 455 936 Kč	-21 653 861 Kč	-19 935 963 Kč	-18 266 865 Kč	-16 661 649 Kč
4	-17 431 203 Kč	-13 174 429 Kč	-8 950 563 Kč	-4 726 697 Kč	-502 830 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Na druhou stranu, u varianty pronájmu se hodnoty NPV mění postupně s délkou sezóny a zvyšováním kapacity, což je způsobeno úměrnou změnou příjmů a výdajů, avšak v nejhodnější scénáři se od vlastního provozu liší až o 25 násobek. Podobnost těchto variant se nachází u kapacity 3 lidí na chatku a 3 – 4 turnusů za sezónu. Pronájem je patrně vhodnější při krátké sezóně a menším počtem účastníků. Počet účastníků neboli obsazenost není podstatným aspektem pro vlastníka, jelikož nájemníkem musí být zaplacená celková kapacita tábora. Způsob zajištění 100% obsazenosti se vlastníka absolutně netýká.

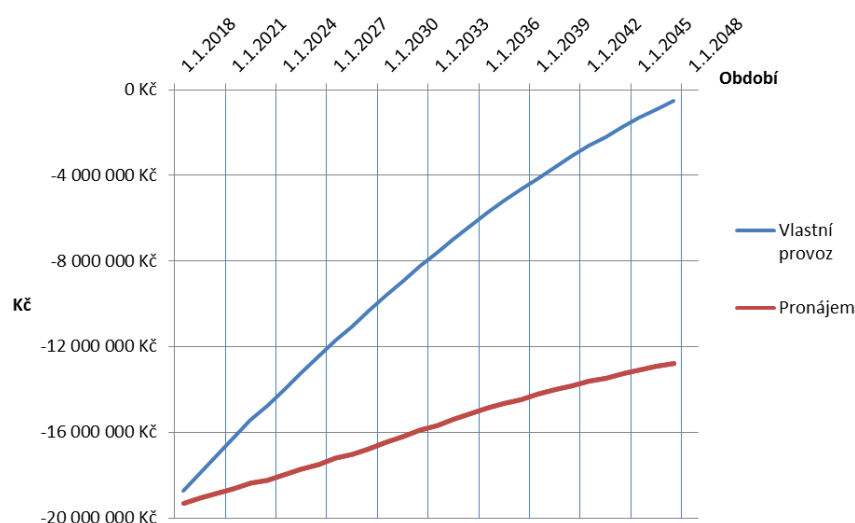
**Tabulka 26 VP1 - pronájem**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-23 876 592 Kč	-22 536 381 Kč	-21 289 154 Kč	-20 063 403 Kč	-18 862 193 Kč
3	-22 646 693 Kč	-20 834 842 Kč	-19 071 030 Kč	-17 370 150 Kč	-15 753 502 Kč
4	-21 506 639 Kč	-19 175 543 Kč	-16 952 518 Kč	-14 852 985 Kč	-12 764 846 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Zhodnocené výsledky jsou předmětem následujícího Graf 1. Zobrazen je opět nejvýhodnější scénář po sledovanou dobu 30 let. Jelikož se jedná o graf kumulovaného diskontovaného cash flow, tak je možné odečíst přibližnou hodnotu NPV v jednotlivých letech. Vlastní provoz disponuje vyšší směrnicí, a proto by i rychleji dosáhla hranice diskontované návratnosti investice. Rozdíl mezi kumulovanými toky vlastního provozu a pronájmu je značný. Z důvodu množství scénářů byl vybrán pouze jeden reprezentativní, jelikož v této práci není prostor pro detailní popis všech možností. Z výsledků v tabulkách jsou však patrné stavy otočených průběhů jednotlivých variant, jelikož ani hodnoty NPV nejsou u vlastního provozu vždy výhodnější.

**Graf 1 Kumulované diskontované CF - VP1**



Zdroj: Vlastní úprava

Finanční cash flow, spočtené dle postupu ve struktuře, je v případě vlastního provozu po celé sledované období kladné, což neplatí pro variantu pronájmu, jelikož vlivem úvěru se prvních 15 let nachází v záporných hodnotách. U méně výhodných scénářů lze pozorovat prodlužování doby se záporným finančním cash flow.

### Vstupní podmínka VP2.

Střední výše investice, jež je představována druhou vstupní podmínkou, je reprezentována částkou 27 894 986 Kč. Při rozdělení investice v poměru 40:60, vlastní kapitál k cizímu kapitálu, je dosaženo hodnot 11 157 994 Kč a 16 736 992 Kč. Na cizí kapitál je poskytnut úvěr opět na 15 let s úrokovou sazbou 3,5 % p. a. Dalšími vstupy jsou:

- Počet chatků: 35 (max. kapacita 160 dětí)
- Roční anuita: 1 435 798 Kč
- WACC (vlastní provoz): 3,80 %
- WACC (pronájem): 4,10 %
- Cena (vlastní provoz): 4 500 Kč/osoba/turnus
- Cena (pronájem): 800 Kč/osoba/turnus

Výstupy z modelu pro scénář (kapacita: 4; doba provozu: 6):

- ✓ IRR (vlastní provoz): - 5,96 %
- ✓ IRR (pronájem): - 6,28 %
- ✓ Index rentability (vlastní provoz): - 0,83
- ✓ Index rentability (pronájem): - 0,85

Poměr vlastního a cizího kapitálu zůstává neměnný, a proto se hodnoty WACC také nezměnily. Avšak vlivem nižšího počtu chat a vyšší investované částky se výsledné hodnoty IRR, jak vlastního provozu, tak pronájmu, podstatně vzdalují od požadovaného výnosu. Ukazatelem indexu rentability je rozhodnutí o nevýhodnosti silně podporováno, jelikož se v obou případech blíží mínus jedné.

Nejvýhodnější hodnota NPV, dle zvolených scénářů, se od původní investice liší pouze o cca 4 mil. Kč. Porovnáním vývoje výdajů a příjmů při různých délkách sezóny společně s růstem příjmů při plnění kapacit je opět dosaženo nepřímé úměry. Z tohoto důvodu se NPV v prvním řádku snižuje, namísto toho, aby bylo navyšováno a směřovalo k nule a dále do kladných hodnot. Větší rozdíly jsou brány v potaz u hodnot ve sloupcích, než v řádcích. Citlivější je projekt tedy na poskytovanou kapacitu areálu LDT Kralovice.

**Tabulka 27 VP2 - vlastní provoz**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-41 424 273 Kč	-44 333 802 Kč	-47 243 332 Kč	-50 152 861 Kč	-53 062 391 Kč
3	-36 254 341 Kč	-36 578 904 Kč	-36 903 467 Kč	-37 228 031 Kč	-37 552 594 Kč
4	-31 087 218 Kč	-29 001 259 Kč	-26 957 673 Kč	-24 966 830 Kč	-23 041 534 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Citlivost u pronájmu je spíše dána dobou provozu, než kapacitou, ale změny nejsou tak patrné jako u vlastního provozu. Minimální rozdíl v čistých současných hodnotách se nachází ve scénářích s kapacitou 4 lidí na chatku. V těchto případech nehraje roli způsob využití letního dětského tábora. Mohlo by být dosaženo i lepších hodnot NPV, kdyby byl díky rozsáhlejší rekonstrukci provozován areál déle, např. 8 turnusů. Lepšími hodnotami by však stále nebylo dosaženo kladných čísel. Vlivem přímé úměry vývoje výdajů a příjmů, co se týče kapacity i doby provozu, je následující tabulka barevně odlišena od nejhoršího scénáře vlevo nahoře po nejlepší pravou dolů.

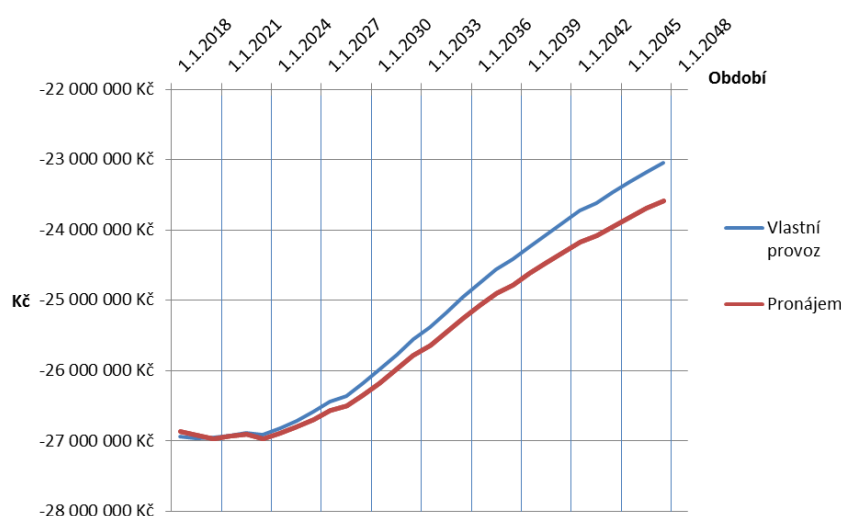
**Tabulka 28 VP2 - pronájem**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-32 753 212 Kč	-31 678 474 Kč	-30 628 697 Kč	-29 633 211 Kč	-28 646 932 Kč
3	-31 796 624 Kč	-30 294 415 Kč	-28 862 859 Kč	-27 452 189 Kč	-26 065 750 Kč
4	-30 849 117 Kč	-28 970 822 Kč	-27 128 144 Kč	-25 328 502 Kč	-23 583 187 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Podobnost nejvýhodnějších scénářů je zachycena i v Graf 2. Způsobeno je to tím, že vlivem snížení počtu chatků, se rozdíl mezi příjmy a výdaji významně neodlišuje. Viditelné odskoky jsou tvořeny zahrnutím dlouhodobých oprav do výpočtu. Počáteční stagnace vývoje kumulovaného diskontovaného cash flow je zapříčiněna nulovou daní z příjmu, z důvodu záporného hospodářského výsledku, a dále velice nízkými ročními peněžními toky. Nízké peněžní toky v prvních obdobích se odvíjejí od splátek úvěru. Podobnost je podložena i jen mírně se lišícími směrnici těchto toků. U nejrozdílnějších typů scénářů, při srovnání vlastního provozu a pronájmu, se otáčí průběh jednotlivých variant, jelikož v těchto případech bude vždy křivka pronájmu mít větší směrnici.

**Graf 2 Kumulované diskontované CF - VP2**



Zdroj: Vlastní úprava

Nyní se finanční cash flow nachází, během prvních 15 let, v záporných hodnotách. Zbylá období jsou kladná. Opět je to způsobeno vyšší úvěru a nízkými příjmy. Obdobná situace je platná i u varianty pronájmu. Při sledování jiného než nejlepšího scénáře u obou variant, se stává finanční cash flow záporným na celém sledovaném období.

### Vstupní podmínka VP3.

V případě třetí podmínky vstupuje do modelu investice ve výši 35 614 361 Kč. Ta je pokryta úvěrem ve výši 21 368 617 Kč. Zbylá částka, 14 245 744 Kč, je tvořena vlastním kapitálem. Stejně jako v předchozích podmínkách, tak i zde jsou zohledněny následující vstupy:

- Počet chatků: 35 (max. kapacita 160 dětí)
- Roční anuita: 1 833 126 Kč
- WACC (vlastní provoz): 3,80 %
- WACC (pronájem): 4,10 %
- Cena (vlastní provoz): 4 500 Kč/osoba/turnus
- Cena (pronájem): 800 Kč/osoba/turnus

Výstupy z modelu pro scénář (kapacita: 4; doba provozu: 6):

- ✓ IRR (vlastní provoz): - 7,22 %
- ✓ IRR (pronájem): - 7,52%
- ✓ Index rentability (vlastní provoz): - 0,88
- ✓ Index rentability (pronájem): - 0,90

Výsledné hodnoty IRR a indexu rentability se mezi variantami příliš neliší, avšak odlišnost od minimálních požadovaných hodnot je vysoce nepřijatelná. Ani v jednom z případů scénářů nelze konstatovat, že by se jednalo o výhodnou variantu, která by měla být přijata. Změna požadované výnosnosti a skutečné se pohybuje kolem cca 11,5 %. Index rentability se blíží k -1, což znamená, že investice je pokryta z cca 10 % za období 30 let.

Hodnotami NPV v následující tabulce vlastního provozu, je myšlenka pouze podporována, jelikož pokrytí do 10 % investice platí pouze v případech scénářů s kapacitou rovnou čtyřem a době provozu 4, 5 a 6. Všemi zbylými kombinacemi investice není pokryta vůbec a v nejhorších případech je ztráta navýšena o polovinu až tři čtvrtiny původní investice. Tempo růstu nákladů a výnosů se od minulých vstupních podmínek nemění, avšak vlivem enormních investičních nákladů se tato vstupní podmínka stává neudržitelnou. Při vlastním provozu je projekt vysoce citlivý na jakoukoli změnu v proměnných, avšak stále větší rozdíly jsou patrné při přetváření kapacity.

**Tabulka 29 VP3 - vlastní provoz**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-49 942 890 Kč	-52 852 419 Kč	-55 761 949 Kč	-58 671 478 Kč	-61 581 007 Kč
3	-44 772 958 Kč	-45 097 521 Kč	-45 422 084 Kč	-45 746 647 Kč	-46 071 211 Kč
4	-39 605 835 Kč	-37 515 798 Kč	-35 457 060 Kč	-33 435 689 Kč	-31 458 401 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Citlivost na změny v proměnných se u pronájmu projevuje s menší mírou. Avšak i u tohoto pronájmu platí, že vyšší citlivost je vnímána u změny doby provozu neboli délky sezóny. Hodnoty čisté současné hodnoty se víceméně ztotožňují pouze v případech scénářů v řádku s kapacitou 4. Podoba není tak vysoká jako u předešlých vstupních podmínek, ale vzhledem k rozsahu NPV v tabulkách, se dá rozdíl v řádu několika set tisíc považovat za porovnatelný. Pokrytí investice v časovém horizontu 30 let, je i v případě pronájmu, možné zmínit pouze 10%, a to u těch samých kombinací proměnných.

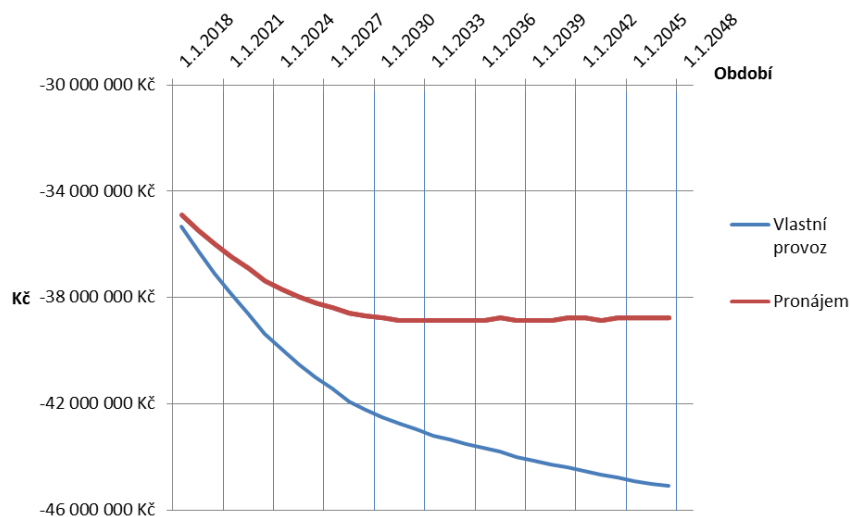
**Tabulka 30 VP3 - pronájem**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-41 234 121 Kč	-40 159 383 Kč	-39 109 606 Kč	-38 112 328 Kč	-37 121 930 Kč
3	-40 277 533 Kč	-38 774 552 Kč	-37 339 415 Kč	-35 919 136 Kč	-34 516 362 Kč
4	-39 330 026 Kč	-37 448 157 Kč	-35 592 517 Kč	-33 767 300 Kč	-31 978 754 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Jak již bylo zmíněno v předchozích vstupních podmínkách a popisech grafů kumulovaného diskontovaného cash flow, tak je na následujícím grafu zobrazen obrácený průběh peněžních toků. Jedná se o scénář s kapacitou 3 a dobou provozu 3. Kvůli vysoké vypůjčené částce se během prvních let sledovaného období kumulované diskontované cash flow stále propadá. Postupným splácením se však lze dostat do vyšších čísel neboli lepších výsledků NPV u nejhodnějších scénářů, kdežto u zbylých kombinací se pokles nachází v určité tendenci.

**Graf 3 Kumulované diskontované CF - VP3**



Zdroj: Vlastní úprava

Kompletní investovaná částka maximálně překračuje míru udržitelnosti finančního zdraví investora, což je naznačeno i spočteným finančním cash flow v jednotlivých letech. Při pozorování všech scénářů u obou variant se tento peněžní tok nachází v záporných hodnotách.

### Vstupní podmínka VP1a – optimalizované řešení.

Vzhledem k negativním výsledkům, které byly jednotlivými vstupními podmínkami a scénáři zjištěny, tak byla vytvořena optimalizovaná verze (VP1a) první vstupní podmínky (VP1). V tomto optimalizovaném řešení byl postupně sledován vliv výše investice, cen účastníka za pobyt a scénářů. Tato skutečnost je řešena z důvodu možného rozhodnutí investora, že se nebude zabývat rekonstrukcí v kompletní skladbě, která byla předložena výše.

Prvním krokem bylo navýšení ceny za osobu/turnus ze 4 500 Kč na 5 000 Kč, a to z důvodu možnosti navýšení od původní analýzy trhu. Tím je zohledněna rekonstrukce a pobyt rekreatantů v novějších zařízeních. Pozměňována byla i cena za pronájem, avšak tento vliv byl nepatrný, a proto se dále počítalo s původní cenou 800 Kč za osobu/turnus. Jelikož byla navýšena cena u vlastního provozu, tak se v důsledku snížila obsazenost z 95 % na 90 %. Parametry úvěru a nákladů na provoz zůstaly zachovány. Původní investice 20 312 972 Kč

byla postupně snižována po 5 %, než bylo dosaženo minimálně 3 kladných hodnot NPV mezi scénáři, a to u obou variant dohromady.

První kladné NPV se objevilo ihned po zvýšení ceny za osobu u vlastního provozu. Snižováním investice o 10 % je patrná změna, ze záporného na kladné číslo, u dvou hodnot NPV. Požadovaný stav je zachycen při poklesu investice o 35 %. Tabulky a grafy v této části se tudíž zabývají investičními náklady ve výši **13 203 432 Kč**. Z toho činí cizí kapitál opět 60 %, tudíž 7 922 059 Kč. Následují vstupy:

- Počet chatků: 45 (max. kapacita 160 dětí)
- Roční anuita: 679 601 Kč
- WACC (vlastní provoz): 3,80 %
- WACC (pronájem): 4,10 %
- Cena (vlastní provoz): 5 000 Kč/osoba/turnus
- Cena (pronájem): 800 Kč/osoba/turnus

Výstupy z modelu pro scénář (kapacita: 4; doba provozu: 6):

- ✓ IRR (vlastní provoz): 10,17 %
- ✓ IRR (pronájem): 0,36 %
- ✓ Index rentability (vlastní provoz): 0,81
- ✓ Index rentability (pronájem): - 0,39

Aby bylo dosaženo alespoň 4 kladných hodnot NPV u některých ze scénářů, tak by počáteční investice ve VP1 musela být snížena o 55 %, což by představovalo 9 140 837 Kč vysokou částku.

Výpočtový model je nastaven tak, aby byl výhodný a přijatelný, což je potvrzeno díky výsledkům IRR a indexu rentability. Jedná se o jednu z mezních hranic pro přijatelné varianty, přičemž v této práci je nastíněna pouze tato modifikovaná varianta. U vlastního provozu zůstává citlivost neměnná, tudíž především u proměnné kapacity. Kladné hodnoty NPV se objevují u scénářů v řádku s kapacitou rovnou čtyřem. Nyní se projevuje i ekonomický ukazatel prostá a diskontovaná doba návratnosti. Pro scénář (4x4) je prostá návratnost 18 let a diskontovaná 27 let. Tyto doby se postupně snižují až u posledního scénáře (4x6) jsou rovny 11 a 13 roků, což je výrazný posun od podmínek s nulovou návratností.

**Tabulka 31 VP1a - vlastní provoz**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-21 521 912 Kč	-22 586 600 Kč	-23 651 287 Kč	-24 715 974 Kč	-25 780 661 Kč
3	-14 536 242 Kč	-12 329 858 Kč	-10 275 362 Kč	-8 296 775 Kč	-6 318 188 Kč
4	-8 550 569 Kč	-3 730 998 Kč	1 088 572 Kč	5 908 143 Kč	10 727 714 Kč

Zdroj: Vlastní provoz



Ani jedna z návratností se nestává předmětem při uvažovaném pronájmu, jelikož zde se nenachází ani jedna kladná hodnota NPV. Citlivost dat je především na dobu provozu neboli délku sezóny. Za nejpodobnější stav může být považován scénář (3x2), kdy se hodnoty u vlastního pronájmu a pronájmu liší pouze o 299 538 Kč.

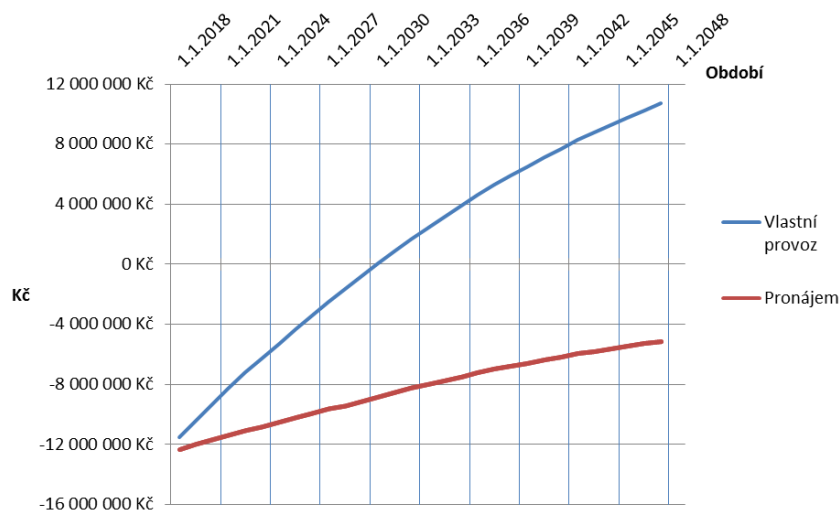
**Tabulka 32 VP1a - pronájem**

Kapacita	Doba provozu				
	2	3	4	5	6
2	-16 065 679 Kč	-14 725 468 Kč	-13 484 965 Kč	-12 280 465 Kč	-11 124 896 Kč
3	-14 835 780 Kč	-13 036 256 Kč	-11 323 170 Kč	-9 719 094 Kč	-8 129 065 Kč
4	-13 700 111 Kč	-11 422 954 Kč	-9 316 686 Kč	-7 228 548 Kč	-5 140 409 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Názorný Graf 4 pro nejvhodnější scénář bude platný, při takto zvolených podmínkách, ve většině případů scénářů, jelikož v 10 z 15 kombinací proměnných jsou hodnoty NPV u vlastního provozu vyšší, než u varianty pronájmu. Zlepšující se tendence s časem roste, čímž poukázáno i na fakt, že úvěr má minimální dopad na průběh projektu, jsou-li zvoleny pro realizaci správné scénáře. Při špatném rozhodnutí má dopad úvěru existenční následky na finanční zdraví investora. V tomto konkrétním zobrazeném kumulovaném diskontovaném peněžním toku má vlastní provoz větší směrnicí, čímž je dosahováno lepších výsledků rychleji. Samozřejmě v případech kladné čisté současné hodnoty.

**Graf 4 Kumulované diskontované CF - VP1a**



Zdroj: Vlastní úprava

V případě kladných scénářů se finanční cash flow nachází po celou sledovanou dobu v kladných číslech, zatímco při postupu k negativním scénářům se postupně kladné finanční toky mění na záporné.

Použity byly nadefinované podmínky, varianty a scénáře. Výpočtovým modelem lze však sledovat různé změny a zásahy do výpočtu. Nastíněny proto byly pouze rámcové



a základní případy, aby byl patrný i rozdíl mezi jednotlivými výsledky. Není vyloučené, že se potenciální investor za určitých podmínek na trhu rozhodne jinak, než je touto prací zamýšleno. V této kapitole je však vytvořen pohled na ekonomickou a finanční situaci z globálního hlediska.

### 3.5.3 Shrnutí výsledků studie

Studii proveditelnosti je rozebírán velký rozsah dat a informací z různých oborů, a proto je zapotřebí shrnutí nejpodstatnějších bodů, které vyvstanou po menším brainstormingu.

Rekreace je obecně podporovaným segmentem v České republice, což znamená, že má svá pravidla a omezení. Nejpodstatnějším krokem je respektování legislativy, jelikož se jedná, v případě letních dětských táborů, o výchovu dětí a mládeže, na což je brán velký důraz. Nesplnění hygienických požadavků se neprojeví pouze u provozovatele, ale především na mládeži. Základní legislativou se stává zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a dále vyhláška ministerstva zdravotnictví ČR č. 106/2001 Sb., o hygienických požadavcích na zotavovací akce pro děti, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 148/2004 Sb., vyhláška č. 320/2010 Sb. a vyhláška č. 422/2013 Sb. Řešený areál LDT Kralovice se nachází v takovém stavu, který je v souladu s legislativou!

Lze konstatovat, že se jedná o veřejně prospěšnou činnost, jelikož provoz se nedá považovat za významně ziskovou činnost. Kromě povinné školní docházky je, v ČR ve velké míře, poskytována alternativa podpůrného vzdělávání i o prázdninách v rámci dětských táborů, kterých se na tuzemském trhu nachází kolem jednoho tisíce. Nabídka může být tedy považována za téměř vyrovnanou poptávce.

Areál dětského tábora v Kralovicích se stává, vzhledem k dlouhé době úspěšného provozu, velice oblíbeným střediskem, jak pro děti, tak pro personál. Středisko se nachází ve výhodné lokalitě Plzeňského kraje s kvalitní dostupností a občanskou vybaveností. Za další výhodu je považována stabilní obsazenost a zájem o takový typ táborů. Největší kolize, která musí být brána v potaz, je členění pozemku mezi 3 vlastníky, a proto musí být uzpůsoben i postup při realizaci jakýchkoli kroků. Odkup pozemků je považován za nejlepší řešení. Dalšími nevýhodami, při srovnání s jinými areály, se stává technický stav objektů a prezentace tábora veřejnosti. Doporučením by mohlo být zviditelnění pomocí reklamy. Vzhledem ke stáří je rekonstrukce nevyhnutelná, čímž se přispěje ke zkvalitnění služeb. Při rozsáhlejších rekonstrukcích se dá uvažovat i jiné využití, než pouze letní dětský tábor.

Studii jsou vytvořeny 4 vstupní podmínky (VP), kterými je zaznamenáván určitý progres postupu prací. Jednotlivé oceněné skladby prací se následně posuzují ve variantách,

kteří jsou ovlivněny totožně nadefinovanými scénáři. Následující tabulkou s vyhodnocením je respektována struktura výpočtu z Obrázek 12 Schéma modelu.

**Tabulka 33 Vyhodnocení**

Popis	Investice	Varianta	Scénář	NPV
VP0 - bez rekonstrukce	0 Kč	Prodej	-	10 261 000 Kč
VP1 - základní rekonstrukce	20 312 972 Kč	VI. Provoz	Kapacita, Doba provozu	-502 830 Kč
		Pronájem		-12 764 846 Kč
VP2 - rozsáhlá rekonstrukce	27 894 986 Kč	VI. Provoz	Kapacita, Doba provozu	-23 041 534 Kč
		Pronájem		-23 583 187 Kč
VP3 - obměna a přestavba	35 614 361 Kč	VI. Provoz	Kapacita, Doba provozu	-31 458 401 Kč
		Pronájem		-31 978 754 Kč
VP1a - optimalizace	13 203 432 Kč	VI. Provoz	Kapacita, Doba provozu	10 727 714 Kč
		Pronájem		-5 140 409 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Nulovou vstupní podmínkou je stanovena varianta, ve které se nepředpokládá žádný zásah, ale pouze přímý prodej za hodnotu, která je výsledkem ocenění nemovitosti. U této podmínky se neuvažují zbylé varianty, protože technický stav je pro provoz nutno zlepšit. Vstupními podmínkami 1 až 1a jsou respektovány vstupní údaje struktury cash flow po dobu 30 let. Investicí do VP1a byly optimalizovány investiční náklady v míře, kterou bude dosaženo kladného NPV alespoň ve třech scénářích. Všechny scénáře jsou posuzovány z hlediska dvou proměnných, a to Kapacity jedné chatky a Doby provozu neboli počtu turnusů za sezónu. Na tyto dva aspekty byla použita analýza citlivosti, kdy ve všech případech varianty vlastního provozu se stává citlivější proměnnou Kapacita, kdežto u varianty pronájmu je tomu naopak. Analýza citlivosti byla doplněna semikvalitativní analýzou rizik. Ocenění rizik by mělo být vždy součástí plánů konkrétních kroků, tudíž v této práci byla rizika pouze nastíněna a ohodnocena bodově dle důležitosti. Výsledky se nachází v souladu s konstatováním, že se jedná o nevýnosný způsob podnikání! Doba návratnosti investice se nevyskytuje vůbec nebo až po 10. roce vlastního provozu, a to ještě při optimalizované výši investice. Nejvhodnější variantou budoucího chování investora se stává **vlastní provoz s optimalizovanou vstupní investicí**. Případně varianta prodeje areálu, a tím ukončení činnosti provozovatele letního dětského tábora.

Dalo by se předpokládat prodloužení provozu během roku s rostoucí investicí do modernizace. V tu chvíli by se však začaly projevovat potíže s obsazeností, jelikož mládež nemá volno. Další fáze této studie by se mohla zabývat analýzou frekvence, času a potřeb pro pořádání škol v přírodě, či případných sportovních soustředění.

V případě varianty pronájmu musí být v nájemní smlouvě obsažen odstavec o vypořádání škod, jež byly způsobeny užíváním nemovitosti nájemníkem, a následném finančním vypořádání. Právní aspekty musí být řešeny nejen v souladu s legislativou ČR, ale také v rámci smluv s dotčenými orgány a dalšími stranami, se kterými jsou uzavírány různé typy kontraktů. V případě rekonstrukcí a instalací zařízení se jedná o zajištění servisních

smluv a podpoře záruk na stavební konstrukce a práce. Shrnutí výsledků studie je podpořeno vytvořenou SWOT analýzou, kde jsou jednotlivé informace odkázány na konkrétní kapitoly v této práci.

**Tabulka 34 SWOT analýza**

	<b>Silné stránky</b>	<b>Slabé stránky</b>
<b>Vnitřní faktory</b>	- dostupná a výhodná poloha v rámci regionu i města (3.1.1)	- není v dostatečné míře nabízen na tuzemském trhu (3.2)
	- možnost rozšíření uživatelů hracích ploch (3.1.2)	- ubytování pouze v chatkách - chybí kvalitní ucelené zázemí (3.1.2)
	- vysoká kapacita ubytovacích zařízení (3.1)	- nedostatky v seznamu "Osmero dobrého tábora" (3.2)
	- dlouholetá tradice (3.1)	- nutná rekonstrukce objektů v areálu LDT (3.4.2)
	- možnost pořádání zaměřených táborů (sportovní, cyklistický atd.) (3.2)	- efektivní sledování finančních toků provozu LDT (3.4.4)
	- ve vlastnictví stabilní organizace (3.1)	- členění pozemku na různé vlastníky (3.1.1)
	- oproštění od moderních technologií (3.2)	- sezónní využití areálu LDT (3.1)
	<b>Příležitosti</b>	<b>Hrozby</b>
<b>Vnější faktory</b>	- pravidelná míra obsazenosti dětských táborů v jednotlivých letech (3.2)	- nesplnění hygienických podmínek dle legislativy (3.4.1)
	- prezentování na kulturních akcích města Kralovice a využití občanské vybavenosti (3.1.1)	- konkurence - vysoký počet LDT v České republice a Plzeňském kraji (3.2)
	- nabídka areálu obdobným bavorským organizacím ve spolupráci s Plzeňským krajem (3.1.1)	- regulace ceny za účastníka rozsáhlou nabídkou (3.2)
	- dotační program Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy (3.4.4)	- povětrnostní vliv - polohou u lesa narůstá nebezpečí polomů a škod (3.4.1)
	- využití programů státní podpory (neinvestiční) na léta 2017 - 2020 pro práci s dětmi a mládeží (3.4.1)	- změna koncepcí a strategií národní politiky po roce 2020 (2.1)
	- pronájem areálu organizacím pořádající rekreace, sportovní soustředění, apod. (3.2)	- zvyšující se požadavky na odborné pracovníky (3.4.1)
	- plánovaná výstavba pláže na druhém břehu Voleského rybníka (3.1.1)	- uzavření příjezdové cesty k areálu LDT (3.1.1)
- stálý zájem rodičů i dětí o účast rekreace v přírodě (3.2)	- příchod hospodářské krize, kolísání výnosů (2.1 a 3.2)	
		- změna vlády a s ní spojená změna právních předpisů (3.4.1)

Zdroj: Vlastní úprava z místního šetření

Informace z této práce jsou rozděleny do čtyř sektorů. Projekt je každým z nich ovlivňován jiným způsobem. Způsobem, na který musí být brán zřetel v případě jednání o budoucím chodu či stavu projektu. Data jsou vybrána namátkou z různých kapitol. Výsledky jednotlivých analýz jsou platné jak pro variantu vlastního provozu, tak pro variantu pronájmu. Respektováním aspektů této studie proveditelnosti může být případným investorem dosaženo požadovaných výsledků v kratším čase a s nižšími náklady.

## 4 Závěr

Cílem mé práce bylo vyhodnocení variant prodeje, vlastního provozu a pronájmu při různých vysokých investicích do rekonstrukce areálu letního dětského tábora v Kralovicích za podpory dílčích analýz.

Téma této práce bylo doplněno teoretickým základem z oblasti rekreace a z oblasti samotné studie proveditelnosti, kdy byly popsány a definovány základní body osnovy studie, která je používána v praxi. Přizpůsobené praktické řešení bylo doplňováno teoretickými informacemi, na jejichž základě bylo dále postupováno. Informace o projektu, lokalitě, stavebním řešení a analýze trhu byly použity nejen pro studii, ale také jako podklad pro ocenění stávajícího stavu nemovitosti porovnávací a výnosovou metodou. Dodržovala se logická posloupnost realizovaných bodů studie, takže byly vytvořeny nejdříve analýzy, popisy očekávaných stavů a definování variant, a následně se vytvářel výpočtový model, který zahrnoval podstatné informace. Výsledky byly ke konci komplexně shrnuty a vyhodnoceny.

Vytvořeny byly 3 různé rozsahy rekonstrukcí v hodnotách - 20 312 972 Kč, 27 894 986 Kč a 35 614 361 Kč. Každý rozsah byl posuzován ve variantách vlastního provozu a pronájmu. Při aplikaci scénářů, respektujících kapacitu lůžek a dobu provozu, ani jedna z variant nedocílila, za sledované období cash flow (30 let), kladné čisté současné hodnoty (NPV). Další ekonomické ukazatele vychází tedy také záporně. Při porovnání s tržní hodnotou nemovitosti, 10 261 000 Kč, nemůže být doporučen vlastní provoz ani pronájem za podmínek vyšších investičních nákladů z důvodu nízké výnosnosti, která je dána trhem. Při snížení investiční nákladů z 20 312 972 Kč na 13 203 432 Kč, vychází poprvé hodnota NPV u vlastního provozu kladně = 10 727 414 Kč.

Nejvhodnější variantou budoucího chování investora se tedy stává **vlastní provoz s optimalizovanou vstupní investicí**. Případně varianta prodeje areálu, a tím ukončení činnosti provozovatele dětského tábora. Citlivost výsledku na změnu kapacity je vysoká, a proto by u vlastního provozu neměla být 4 lůžková kapacita snížena. Ač se nejedná o vysoce výnosný podnikatelský záměr, tak užitek pro děti a mládež je obrovský, a proto jsou tábory provozovány neziskovými organizacemi s různými podporovateli.

Vytvořená struktura práce a její výsledky, mohou být použity u mnoha dalších investičních záměrů rekonstrukce rekreačních středisek obdobného typu. Ač se jedná o studii na LDT Kralovice, není vyloučeno uplatnění ve smyslu podnikatelského záměru u jiného střediska. Dle mého názoru si po přečtení této práce jakýkoli investor může udělat obrázek o tom, co znamená vlastnit a provozovat obdobný areál, případně jakou má hodnotu.

## Seznam obrázků

Obrázek 1 Poloha LDT Kralovice.....	20
Obrázek 2 LDT v okolí Kralovic .....	22
Obrázek 3 Informace o pozemku p. č. 4088/1 .....	23
Obrázek 4 Informace o vlastnictví pozemku p. č. 4088/1 .....	23
Obrázek 5 Pozemek p. č. 4088/1 .....	25
Obrázek 6 Informace o pozemku p. č. 4106/5 .....	26
Obrázek 7 Pozemek p. č. 4106/5 .....	27
Obrázek 8 Rekreační areál v ÚP .....	28
Obrázek 9 Pohled na LDT.....	29
Obrázek 10 Chatka pro ubytování.....	31
Obrázek 11 SO 06 a SO 07 .....	33
Obrázek 12 Schéma modelu.....	50

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Dostupnost LTD Kralovice .....	21
Tabulka 2 Seznam nemovitostí na LV .....	27
Tabulka 3 Rozměry objektů .....	30
Tabulka 4 Pronájem .....	37
Tabulka 5 Korekční koeficienty .....	39
Tabulka 6 Výsledky porovnávací metody.....	40
Tabulka 7 Porovnávací hodnota nemovitosti .....	40
Tabulka 8 Typy výnosů.....	41
Tabulka 9 Provozní náklady.....	42
Tabulka 10 Stanovení kapitalizační míry .....	42
Tabulka 11 Výnosová hodnota nemovitosti.....	43
Tabulka 12 Stanovení základní ceny (ZC).....	44
Tabulka 13 Administrativní hodnota pozemku .....	45
Tabulka 14 Tržní hodnota nemovitosti .....	45
Tabulka 15 Výše investic .....	54
Tabulka 16 Platební kalendář - VP1 .....	55
Tabulka 17 Struktura výpočtu CF .....	56
Tabulka 18 Náklady vlastníka nemovitosti.....	57
Tabulka 19 Náklad vlastního kapitálu.....	58

Tabulka 20 Obecná matice hodnocení rizik .....	59
Tabulka 21 Seznam rizik .....	59
Tabulka 22 Matice hodnocení rizik .....	60
Tabulka 23 Významnost rizik .....	60
Tabulka 24 Obecná analýza citlivosti .....	61
Tabulka 25 VP1 - vlastní provoz.....	65
Tabulka 26 VP1 - pronájem .....	65
Tabulka 27 VP2 - vlastní provoz.....	67
Tabulka 28 VP2 - pronájem .....	67
Tabulka 29 VP3 - vlastní provoz.....	69
Tabulka 30 VP3 - pronájem .....	69
Tabulka 31 VP1a - vlastní provoz.....	71
Tabulka 32 VP1a - pronájem .....	72
Tabulka 33 Vyhodnocení .....	74
Tabulka 34 SWOT analýza .....	75

## Seznam grafů

Graf 1 Kumulované diskontované CF - VP1 .....	66
Graf 2 Kumulované diskontované CF - VP2 .....	68
Graf 3 Kumulované diskontované CF - VP3 .....	70
Graf 4 Kumulované diskontované CF - VP1a .....	72

## Seznam příloh

1. Plán LDT Kralovice
2. Analýza trhu – provozované LDT
3. Ocenění nemovitosti – porovnávací tabulka
4. Stanovení vstupních investic

# Seznam zkratek

LDT – letní dětský tábor

ROH – revoluční odborové hnutí

EIA – environmental Impact Assessment

SEA – strategic environmental assessment

SD a. s. – Severočeské doly a. s.

BOZP – bezpečnost a ochrana zdraví při práci

ČR – Česká republika

NUTS – nomenklatura územních statistických jednotek

ČSÚ – Český statistický úřad

p. č. – parcelní číslo

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

LV – list vlastnictví

SO – stavební objekt

KN – katastr nemovitostí

ÚP – územní plán

RH – rekreace hromadná

FP – louky a pastviny

KO – ostatní krajinná zeleň

LF – lesní plocha

RI – rekreace individuální

ZTI – zdravotně technické instalace

MŠMT – ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

MZ – ministerstvo zdravotnictví

SVJ – společenství vlastníků jednotek

PHV – potenciální hrubý výnos

EHV – efektivní hrubý výnos

V – čistý provozní výnos

ZC – základní cena

ZC<sub>v</sub> – základní cena pro Plzeň – sever

ZCU – základní cena upravená

VP – vstupní podmínka

DPH – daň z přidané hodnoty

HV – hospodářský výsledek

CF – cash flow = peněžní tok

KCF – kumulované cash flow

DCF – diskontované cash flow

KDCF – kumulované diskontované cash flow

WACC – weighted average cost of capital = vážený průměr nákladů kapitálu

R<sub>x</sub> – riziko číslo x

NPV – čistá současná hodnota

IRR – vnitřní výnosové procento

PI – index rentability

p. a. – per annum

Kč – korun českých



## Bibliografie

- [1] *Principy a pravidla územního plánování: Kapitola C. Funkční složky: C.6 Rekreace* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2011, 2006-2017(6) [cit. 2017-06-24]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C6-2011.pdf>
- [2] Stavební slovník. *Stavební komunita* [online]. Bratislava, 2012 [cit. 2017-06-24]. Dostupné z: <http://stavebnikomunita.cz/page/stavebni-slovník-r>
- [3] *Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR: Období 2014 - 2020* [online]. 2013, 3(3) [cit. 2017-06-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/dac4627c-c5d4-4344-8d38-f8de43cec24d/Koncepce-statni-politiky-cestovniho-ruchu-v-CR-na-obdobi-2014-2020.pdf?ext=.pdf>
- [4] PREPARED JOINTLY BY THE UNITED NATIONS INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION AND THE INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION, . *Manual for evaluation of industrial projects*. Vienna: United Nations Industrial Development Organization, 1986. ISBN 92-110-6111-3.
- [5] SIEBER, Patrik. *Studie proveditelnosti (metodická příručka)*. Verze 1.4. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004. Dostupné také z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti>
- [6] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
- [7] *Metodika vypracování studie proveditelnosti*. Aktualizace 2012. Ministerstvo financí, 2008. Dostupné také z: [http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/PPP\\_Metodika\\_2013-05-03\\_Metodika-vypracovani-studie-proveditelnosti-PPP--2013.pdf](http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/PPP_Metodika_2013-05-03_Metodika-vypracovani-studie-proveditelnosti-PPP--2013.pdf)
- [8] *LDT Kralovice* [online]. Ledvice: Stojčenko, 2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z: <http://www.ldt-kralovice.cz/cs/>
- [9] *SD Odborová organizace č. 1 - skryvka* [online]. Ledvice: Fišer, 2017 [cit. 2017-10-15]. Dostupné z: <http://www.sd-oo1-ps.cz/wp/>

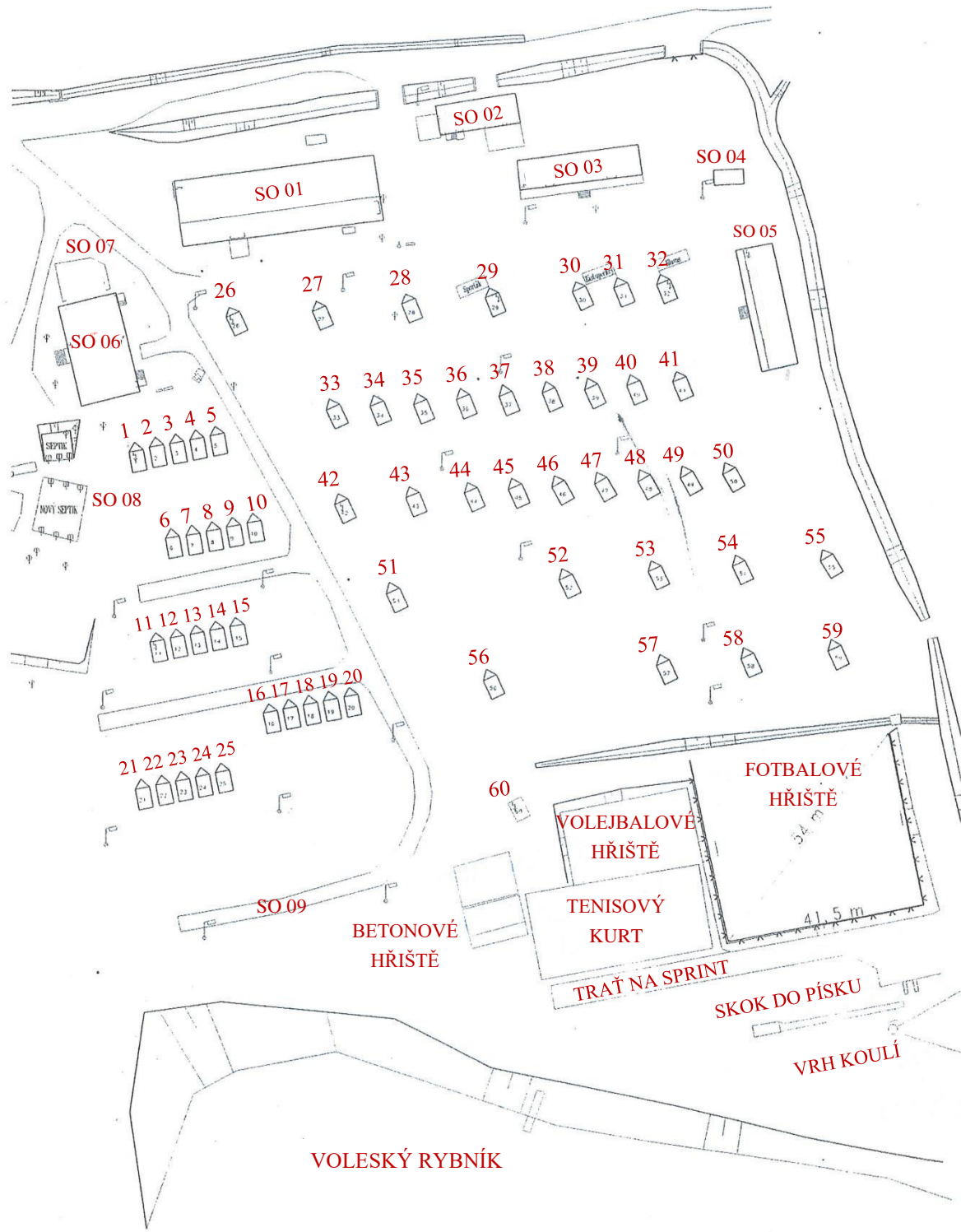
- [10] *Mapy.cz* [online]. Praha: © Seznam.cz, a.s., 2017 [cit. 2017-06-18]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=13.5891552&y=50.0041269&z=9&source=base&id=2027323&q=Vodn%C3%AD%20plocha%20Volesk%C3%BD%20rybn%C3%ADk>
- [11] *Plzeňský kraj* [online]. Plzeň: Krajský úřad Plzeňského kraje, b.r. [cit. 2017-10-21]. Dostupné z: <http://www.plzensky-kraj.cz/cs>
- [12] *Český statistický úřad* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-10-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>
- [13] *Město Kralovice* [online]. Webhouse, 2012 [cit. 2017-10-22]. Dostupné z: <http://www.kralovice.cz/>
- [14] *Dětské tábory, ubytování, školy v přírodě, cestování skupin: Borovice.cz* [online]. Rain.cz, 1998 [cit. 2017-06-25]. Dostupné z: <http://www.borovice.cz/>
- [15] *ČÚZK: Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-10-24]. Dostupné z: [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZZK\\_ID:672645](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:672645)
- [16] *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017 [cit. 2017-06-19]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [17] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012.
- [18] *Územní plán Kralovice: Část I. - Obsah*. Architektonické studio Hysek, 2008.
- [19] *Územní plán Kralovice: Hlavní výkres* [1:10 000]. Architektonické studio Hysek, 2008.
- [20] Fakta a čísla. *Skaut.cz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <https://www.skaut.cz/skauting/o-skautingu/fakta-cisla>
- [21] *Letní tábory* [online]. Praha: Koordinační středisko pro rezortní informační systémy KSRZIS, 2015 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://www.taboryinfo.cz/index.html#>
- [22] Letní tábory, MŠMT ČR. *MŠMT ČR: Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy* [online]. c2013-2017 [cit. 2017-06-25]. Dostupné z: <http://www.msmt.cz/mladez/letni-tabory-2>
- [23] *Tábory.cz: Dětské tábory 2018* [online]. Praha: CK Topinka s.r.o., 2017 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://www.tabory.cz/>

- [24] *Katalog dětských táborů: TÁBOŘENÍ.cz* [online]. 2011 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://www.taboreni.cz/tabor/>
- [25] *Národní strategie rozvoje cyklistické dopravy: Cyklodoprava.cz* [online]. Praha: Ministerstvo dopravy, 2008 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <https://www.cyklodoprava.cz/>
- [26] *M&M reality: Oblíbená realitní kancelář* [online]. 2016 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/>
- [27] *Reality.iDNES.cz: Reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. 2017 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>
- [28] *Reality.Bazos.cz: byty na prodej, domy, pozemky, nemovitosti* [online]. 2017 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <https://reality.bazos.cz/>
- [29] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [30] ING. KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí* [online]. První. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012 [cit. 2017-10-01]. ISBN 978-80-214-4567-3. Dostupné z: [https://www.vutbr.cz/www\\_base/priloha.php?dpid=61871](https://www.vutbr.cz/www_base/priloha.php?dpid=61871)
- [31] Ceník praní. *Prádelna MAKI* [online]. ©2011-2013 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.maki.cz/ceniky/cenik-prani-nad-30-kg/>
- [32] *Srovnávač.cz: online srovnání pojištění* [online]. 2017 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <https://www.srovnovac.cz/>
- [33] Úklidová firma CLARA: Ceník. *Úklidová firma CLARA: specialista na úklidové práce a služby* [online]. 2006 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.uklidova-firma.cz/cenik/>
- [34] ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 1997.
- [35] ČESKO. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů*. 2013.
- [36] ČESKO. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů. In: *Sbírka zákonů*. 2000.

- [37] Přehled legislativy pro pořádání letních táborů. *Poradna ČRDM: Česká rada dětí a mládeže* [online]. 2016 [cit. 2017-06-25]. Dostupné z: [http://poradna.crdm.cz/letni-tabory/prehled-legislativy-pro-poradani-letnich-taboru-306#\\_ftnref12](http://poradna.crdm.cz/letni-tabory/prehled-legislativy-pro-poradani-letnich-taboru-306#_ftnref12)
- [38] ČESKO. Vyhláška Ministerstva zdravotnictví č. 106/2001 Sb., o hygienických požadavcích na zotavovací akce pro děti, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 2001.
- [39] Hygiena - YMCA. *YMCA v České republice* [online]. 2008 [cit. 2017-06-25]. Dostupné z: <http://www.ymca.cz/programy/tabory/tabory-ymca---servis/hygiena/>
- [40] ČESKO. Vyhláška Ministerstva zdravotnictví č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody. In: *Sbírka zákonů*. 2004.
- [41] ČESKO. Vyhláška Ministerstva zdravotnictví č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných. In: *Sbírka zákonů*. 2004.
- [42] *České stavební standardy: portál společnosti RTS o stavebních standardech* [online]. 2005 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?ID=1>
- [43] Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury. *Ústav územního rozvoje* [online]. 2017 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=899>
- [44] Bourací práce ceník. *Bourací práce, demolice staveb, demolice domu, demolice* [online]. 2009 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.bouraci-prace.net/bouraci-prace-cenik.php>
- [45] Střechy ceník, ceník pokrývačských prací. *DNT STAV s.r.o.* [online]. 2012 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.dntstav.cz/strechy-cenik/>
- [46] Ceník SULKO. *SULKO - spolehlivá okna více než 20 let* [online]. b.r. [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.sulko.cz/cenik-oken-fixnich-rozmeru/>
- [47] *SEPOS: Dveře a zárubně: výroba a prodej* [online]. 2017 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <https://www.sepos.cz/>
- [48] *Sport cité +* [online]. 1998-2013 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.sportovnihriste.cz/>

- [49] *SPORT CLUB s.r.o.: Dětská hřiště, vybavení tělocvičen, venkovní sportoviště* [online]. 2017 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.sportclub.cz/>
- [50] *Pasport staveb: Štěpán Eliáš - projektový ateliér* [online]. 2017 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://eliasdesigner.com/pasport-staveb/>
- [51] *Ceny zahradních úprav. Architektonická kancelář Křivka* [online]. ©2010-2017 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <https://www.nasdum.cz/ceny-ve-stavebnictvi/ceny-zahradnich-uprav>
- [52] *Nábytek a bytové vybavení pro domácnosti, kanceláře a obchody - IKEA* [online]. 2018 [cit. 2017-12-29]. Dostupné z: <http://www.ikea.com/cz/cs/>
- [53] *Investiční úvěr. Raiffeisenbank: Banka inspirovaná klienty* [online]. 2017 [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/firmy/financovani/financovani-investic/investicni-uver>
- [54] SMEJKAL, Vladimír a Karel RAIS. *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*. 3., rozš. a aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978.80-247-3051-6.
- [55] FOTR, Jiří a Jiří HNILICA. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5104-7.
- [56] MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití* [online]. 1. vyd. Praha: Grada, 2006 [cit. 2017-12-15]. Finanční řízení. ISBN 80-247-1557-0.

# Příloha č. 1 Plán LDT Kralovice



DĚTSKÝ TÁBOR KRALOVICE

**Příloha č. 2 Analýza trhu – provozované LDT**

	Poř. č.	Lokalita (okres)	Cena poukazu	Kapacita turnusu	Počet turnusů	Obsazenost v roce 2017	Typ ubytování	Typ tábora	Doprava
Plzeňský kraj	1.	Kralovice	4 450 Kč	112	2	100%	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	2.	Hnačov (Klatovy)	4 900 Kč	110	4	100%	chatky	celotáborová hra	vlastní
	3.	Cheznovice (Rokycany)	4 470 Kč	140	4	100%	chatky	celotáborová hra	vlastní
	4.	Bonětice (Tachov)	4 390 Kč	220	2	91%	chatky	celotáborová hra + jízda na koních	zahrnuta
	5.	Šimanov (Klatovy)	4 500 Kč	140	1	100%	chatky + stany	celotáborová hra	zahrnuta
	6.	Strážiště (Plzeň - sever)	4 800 Kč	180	3	-	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	7.	Kožlany (Plzeň - sever)	5 300 Kč	64	1	100%	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	8.	Svojšín (Tachov)	4 390 Kč	100	1	100%	chatky	celotáborová hra	vlastní
	9.	Lomnička u Plas (Plzeň - sever)	2 300 Kč	30	0,5	100%	stany s podsadou	celotáborová hra	vlastní
	10.	Střela pod Strážištěm (Plzeň - sever)	4 200 Kč	-	1	100%	chatky	celotáborová hra	vlastní
	11.	Úhlavka u Stříbra (Tachov)	3 500 Kč	-	1	-	stany s podsadou	celotáborová hra	zahrnuta
	12.	Újezd u Domažlic (Domažlice)	3 000 Kč	66	1	100%	chatky + stany s podsadou	celotáborová hra	vlastní
	13.	Plasy (Plzeň - sever)	4 490 Kč	-	2	100%	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	14.	Velečín (Plzeň - sever)	3 000 Kč	40	3	100%	stany s podsadou	celotáborová hra	zahrnuta
	15.	Klenčí pod Čerchovem (Domažlice)	4 980 Kč	60	3	-	malé a velké stany	celotáborová hra	zahrnuta
Česká republika (bez Plzeňského kraje)	16.	Stráž n./N. (Jindřichův Hradec)	5 000 Kč	80	3	100%	chatky	celotáborová hra	vlastní
	17.	Mireč (Strakonice)	6 450 Kč	120	2	100%	chatky + bungalovy	celotáborová hra + zájmové kurzy (tanec, táboření, sebeobrana, atd.)	vlastní
	18.	Svratouch (Chrudim)	4 990 Kč	105	1	-	budova + vytápěné chaty	celotáborová hra	vlastní
	19.	Ledeč n./S. (Havlíčkův Brod)	4 800 Kč	-	1	-	budova + stany s podsadou	celotáborová hra	zahrnuta
	20.	Mladějov (Jičín)	3 990 Kč	55	1	100%	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	21.	Lubeneč (Louny)	5 500 Kč	130	1	-	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	22.	Velká Kraš (Jeseník)	3 390 Kč	120	3,5	83%	chatky	celotáborová hra + cyklistika	zahrnuta
	23.	Sedliště (Benešov)	4 580 Kč	105	4	100%	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	24.	Kryštofovy Hamry (Chomutov)	3 300 Kč	60	1	100%	stany s podsadou	celotáborová hra	zahrnuta
	25.	Trhová Kamenice (Chrudim)	4 750 Kč	240	2	100%	budova + chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	26.		6 100 Kč		2			celotáborová hra + jízda na koních	zahrnuta
	27.		4 950 Kč		2			celotáborová hra + aerobik	zahrnuta
	28.		5 250 Kč		1			celotáborová hra + výtvarné aktivity	zahrnuta
	29.		5 950 Kč		1			celotáborová hra + military	zahrnuta
	30.	Vlastějovice (Kutná Hora)	4 500 Kč	110	1	100%	chatky	celotáborová hra + aktivity spojené se záchrannými sbory	zahrnuta
	31.	Rakousy (Semily)	4 490 Kč	100	1	100%	chatky + stany s podsadou	celotáborová hra	zahrnuta
	32.	Blatná (Strakonice)	6 745 Kč	240	1	100%	chatky	celotáborová hra	zahrnuta
	33.	Grimovy Dolý (Rychnov n./K.)	1 400 Kč	80	2	100%	stany s podsadou	celotáborová hra	vlastní
	34.	Velké Skaliny (Český Krumlov)	4 720 Kč	-	4	-	vytápěné chatky	celotáborová hra	vlastní
	35.	Cvikov (Česká Lípa)	3 800 Kč	75	1	100%	chatky + ubytovna	celotáborová hra	vlastní

**Příloha č. 3 Ocenění nemovitosti – porovnávací tabulka**

	Oceňovaná nemovitost		Nemovitost 1		Nemovitost 2		Nemovitost 3		Nemovitost 4		Nemovitost 5	
	Popis	K <sub>p</sub>	Popis	K <sub>p</sub>	Popis	K <sub>p</sub>	Popis	K <sub>p</sub>	Popis	K <sub>p</sub>	Popis	K <sub>p</sub>
<b>Nabídková cena (bez provize, DPH)</b>	-		7 400 000 Kč		13 500 000 Kč		1 490 000 Kč		18 500 000 Kč		6 100 000 Kč	
<b>Dostupnost v rámci ČR</b>	Kralovice (Plzeň - sever)	1,00	Horní Lomná (Frýdek - Místek)	1,08	Osvětimany (Uherské Hradiště)	1,02	Šluknov (Děčín)	1,06	Nadějkov (Tábor)	1,04	Jenišov (Karlovy Vary)	1,00
<b>Přírodní aspekty</b>	Rybník + les	1,00	Les	0,98	Les	0,98	Les	0,98	Rybník + les	1,00	Rybník + les	1,00
<b>Stav nemovitosti</b>	Přiměřený stáří	1,00	Dobrý	0,95	Velmi dobrý	0,90	Špatný	1,05	Velmi dobrý	0,90	Dobrý	0,95
<b>Konstrukce objektů</b>	Převážně dřevěná	1,00	Dřevěná + zděná	0,95	Zděná	0,90	Dřevěná	1,05	Zděná	0,90	Dřevěná + zděná	0,95
<b>Chatky dřevěné (4lůžkové)</b>	ANO	1,00	Vícelůžkové	0,95	ANO	1,00	ANO	1,00	ANO + pokoje v budově	0,89	ANO + pokoje v budově	0,92
<b>Celková plocha areálu</b>	<b>42134</b>	1,00	<b>4184</b>	10,07	<b>13000</b>	3,24	<b>5829</b>	7,23	<b>110000</b>	0,38	<b>3300</b>	12,77
<b>Kapacita</b>	<b>150</b>	1,00	<b>41</b>	3,66	<b>118</b>	1,27	<b>64</b>	2,34	<b>251</b>	0,60	<b>37</b>	4,05
<b>Užitná plocha zázemí</b>	<b>1378</b>	1,00	<b>1050</b>	1,31	<b>724</b>	1,90	<b>400</b>	3,45	<b>3064</b>	0,45	<b>387</b>	3,56
<b>Rozsah rekonstrukce</b>	Malá	1,00	Částečná	0,90	Kompletní	0,80	Žádná	1,10	Malá	1,00	Částečná	0,90
<b>Občanská vybavenost</b>	Město	1,00	Vesnice	1,05	Samota	1,10	Samota	1,10	Samota	1,10	Město	1,00
<b>Výhody</b>												
<b>- sportoviště</b>	ANO (rozsáhlé, nezrekonstruované)	1,00	ANO (malé, zrekonstruované)	0,98	ANO (rozsáhlé, zrekonstruované)	0,90	NE	1,20	ANO	1,00	NE	1,10
<b>- restaurace</b>	NE	1,00	ANO	0,80	ANO	0,80	NE	1,00	ANO	0,80	NE	1,00
<b>- bazén</b>	NE	1,00	NE	1,00	ANO	0,90	NE	1,00	ANO	0,90	NE	1,00
<b>Vlastnictví</b>	Různí vlastníci	1,00	Osobní	0,80	SVJ	0,95	Osobní	0,80	Osobní	0,80	Osobní	0,80
<b>1) Cena za 1m<sup>2</sup> plochy areálu</b>	-		1 769 Kč		1 038 Kč		256 Kč		168 Kč		1 848 Kč	
<b>2) Cena na 1 jednotku ubytovací kapacity</b>	-		180 488 Kč		114 407 Kč		23 281 Kč		73 705 Kč		164 865 Kč	
<b>3) Cena za 1m<sup>2</sup> užitné plochy zázemí</b>	-		7 048 Kč		18 646 Kč		3 725 Kč		6 038 Kč		15 762 Kč	
<b>Srovnávací hodnota 1)</b>	-		40 080 326 Kč		19 191 798 Kč		14 328 214 Kč		3 366 164 Kč		51 216 371 Kč	
<b>Srovnávací hodnota 2)</b>	-		14 561 215 Kč		7 527 237 Kč		4 645 845 Kč		5 251 856 Kč		16 262 211 Kč	
<b>Srovnávací hodnota 3)</b>	-		5 223 362 Kč		11 270 339 Kč		6 828 772 Kč		3 952 353 Kč		14 283 292 Kč	
<b>Výsledná hodnota LDT 1)</b>												25 636 574 Kč
<b>Výsledná hodnota LDT 2)</b>												9 649 673 Kč
<b>Výsledná hodnota LDT 3)</b>												8 311 624 Kč



## Příloha č. 4 Stanovení vstupních investic

Popis	Jedn. cena	Měrná jedn.	VP1		VP2		VP3	
			Výměra	Celk. cena	Výměra	Celk. cena	Výměra	Celk. cena
Bourání dřevěné chatky	6 000 Kč	chatka	15	90 000 Kč	25	150 000 Kč	25	150 000 Kč
Rekonstrukce chatky (stávající) včetně vybavení	50 000 Kč	chatka	20	1 000 000 Kč	16	800 000 Kč	-	-
Nová chatka	2 388 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	-	-	241,5	576 761 Kč
Renovace stěn	1 475 Kč	m <sup>3</sup>	3737,71	5 514 337 Kč	3737,71	5 514 337 Kč	-	-
Zateplení stěn SO06 (převážně EPS tl. 100 -150 mm)	1 825 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	225,4	411 355 Kč	225,4	411 355 Kč
Zateplení stěn (převážně EPS tl. 100-150 mm)	1 825 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	1627,95	2 971 009 Kč	955,5	1 743 788 Kč
<b>Oprava střech</b>	<b>610 Kč</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1917,74</b>	<b>1 169 821 Kč</b>	<b>1873,54</b>	<b>1 142 859 Kč</b>	<b>642,94</b>	<b>392 193 Kč</b>
- ostatní práce (úpravy, opravy, výměny apod.)	110 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
- klempíčské prvky	80 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
- střešní skladba	340 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
- demontáž	80 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
Zateplení střechy	220 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	1873,54	412 179 Kč	687,14	151 171 Kč
Dřevěná okna	6 000 Kč	ks	-	-	70	420 000 Kč	-	-
Vstupní dveře	10 000 Kč	ks	10	100 000 Kč	10	100 000 Kč	-	-
Podlahy (dle výběru investora)	900 Kč	m <sup>2</sup>	700	630 000 Kč	750	675 000 Kč	-	-
Obklady a dlažby	221 Kč	m <sup>3</sup>	2410,2	532 064 Kč	2410,2	532 064 Kč	-	-
Elektroinstalace - rekonstrukce	385 Kč	m <sup>3</sup>	4433,91	1 707 610 Kč	4582,96	1 765 012 Kč	845,25	325 527 Kč
ZTI - rekonstrukce	130 Kč	m <sup>3</sup>	2410,2	314 170 Kč	3364,8	438 602 Kč	954,6	124 432 Kč
Zařizovací předměty (převážně SO06)	111 Kč	m <sup>3</sup>	1145,52	126 775 Kč	1145,52	126 775 Kč	1145,52	126 775 Kč
Kuchyně	54 Kč	m <sup>3</sup> objekt	1796,03	96 501 Kč	2245,04	120 626 Kč	2694,05	144 751 Kč
Vzduchotechnické zařízení	155 Kč	m <sup>3</sup> objekt	1796,03	278 780 Kč	1975,63	306 658 Kč	2155,24	334 536 Kč
Úprava objektu SO07	1 500 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	312,44	468 660 Kč	390,55	585 825 Kč
Přístřešek u kuchyně	1 357 Kč	m <sup>3</sup>	56,84	77 122 Kč	56,84	77 122 Kč	56,84	77 122 Kč
Přístřešek u ohniště	1 357 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	60	81 410 Kč	120	162 819 Kč
Sadové úpravy - pláž	47 Kč	m <sup>2</sup>	7159	336 473 Kč	7159	336 473 Kč	7159	336 473 Kč
Sadové úpravy - pozemek	75 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	3138	235 350 Kč	4707	353 025 Kč
Rekonstrukce interiéru v objektu SO06 (vč.Obkladů a dlažeb)	1 225 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	-	-	954,6	1 169 144 Kč

Popis	Jedn. cena	Měrná jedn.	VP1		VP2		VP3	
			Výměra	Celk. cena	Výměra	Celk. cena	Výměra	Celk. cena
Nová zděná výstavba								
- společné stravování	5 080 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	-	-	1796,03	9 124 677 Kč
- řízení, správa, admin.	4 917 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	-	-	928,93	4 567 621 Kč
- rekreace	5 030 Kč	m <sup>3</sup>	-	-	-	-	622,2	3 059 406 Kč
Zařízení pro sporty (branky + koše + sítě)	32 344 Kč	kpl	1	32 344 Kč	-	-	-	-
Úprava povrchu hřišť	1 500 Kč	m <sup>2</sup>	2000	3 000 000 Kč	1000	1 500 000 Kč	-	-
Víceúčelové hřiště	1 631 897 Kč	hřiště	-	-	1	1 631 897 Kč	-	-
Komplex víceúčelových hřišť								
- hřiště pro petanque	65 682 Kč	hřiště	-	-	1	65 682 Kč	1	65 682 Kč
- herní plocha pro stolní tenis	174 447 Kč	hřiště	-	-	1	174 447 Kč	1	174 447 Kč
- multifunkční hřiště	1 850 000 Kč	hřiště	-	-	-	-	1	1 850 000 Kč
Sprinterská dráha	1 200 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	1	1 200 Kč
Vrhařský sektor	6 500 Kč	kpl	-	-	-	-	1	6 500 Kč
Dětské hřiště	600 000 Kč	kpl	1	600 000 Kč	1	700 000 Kč	1	800 000 Kč
Osvětlení (parkový stožár do 4m výšky)	36 070 Kč	sloup	21	757 470 Kč	30	1 082 100 Kč	35	1 262 450 Kč
Komunikace kryt dlážděný	843 Kč	m <sup>2</sup>	1196	1 008 228 Kč	598	504 114 Kč	-	-
Komunikace (kryt z kameniva obalovaného živíci)	2 673 Kč	m <sup>2</sup>	-	-	598	1 598 454 Kč	1196	3 196 908 Kč
Vybavení (mobiliář)								
- postel (2úrovňová)	5 698 Kč	ks	90	512 820 Kč	70	398 860 Kč	70	398 860 Kč
- postel klasická	2 642 Kč	ks	20	52 840 Kč	25	66 050 Kč	30	79 260 Kč
- skříňka	1 500 Kč	ks	90	135 000 Kč	70	105 000 Kč	70	105 000 Kč
- stůl	1 300 Kč	ks	45	58 500 Kč	45	58 500 Kč	45	58 500 Kč
- židle	500 Kč	ks	200	100 000 Kč	200	100 000 Kč	200	100 000 Kč
- vybavení sociálního zař.	8 000 Kč	kpl	1	8 000 Kč	2	16 000 Kč	3	24 000 Kč
- vybavení kuchyně	45 000 Kč	kpl	1	45 000 Kč	2	90 000 Kč	2	90 000 Kč
- vybavení kanceláří	14 000 Kč	kpl	2	28 000 Kč	2	28 000 Kč	3	42 000 Kč
- ostatní vybavení	50 000 Kč	kpl	1	50 000 Kč	1	50 000 Kč	2	100 000 Kč
Pasport	40 Kč	m <sup>2</sup>	2612,12	104 485 Kč	2612,12	104 485 Kč	2612,12	104 485 Kč
SUMA NÁKLADŮ			18 466 338 Kč		25 359 078 Kč		32 376 692 Kč	
Korekce (+10 %)			1 846 634 Kč		2 535 908 Kč		3 237 669 Kč	
<b>INVESTIČNÍ NÁKLADY (VSTUPNÍ PODMÍNKY)</b>			<b>20 312 972 Kč</b>		<b>27 894 986 Kč</b>		<b>35 614 361 Kč</b>	